



Máster en: Abogacía
Facultad de Derecho ULL
Ilustre Colegio Abogados SC Tenerife
Curso: 2019-2020
Convocatoria: marzo

El contrato de convivencia intergeneracional

The intergenerational coexistence contract

Realizado por la alumna Alejandra Rodríguez Calero

Tutorizado por la Profesora Dña. María Elena Sánchez Jordán

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas

Área de conocimiento: Derecho Civil



ABSTRACT

Intergenerational coexistence programs emerge as a formula to solve several social problems at the same time, such as the difficulties of young people to study due to the economic crisis or the unwanted loneliness suffered by many older people.

These programs are usually managed by universities or NGOs and through them, coexistence between a student and an older person is promoted, in the latter's home, promoting mutual collaboration.

The conditions in which the coexistence will take place will be reflected in a contract. An atypical contract, which is governed by the autonomy of the parties' will

RESUMEN

Los programas de convivencia intergeneracional surgen como fórmula para resolver varios problemas sociales al mismo tiempo, como las dificultades de los jóvenes para estudiar a causa de la crisis económica o la soledad indeseada que sufren muchas personas mayores.

Estos programas suelen ser gestionados por universidades u ONGs y a través de ellos, se promueve la convivencia entre un estudiante y una persona mayor, en la vivienda de este último, fomentando la colaboración mutua.

Las condiciones en las que se llevará a cabo la convivencia se plasmarán en un contrato. Un contrato atípico, que se rige por la autonomía de la voluntad de las partes.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. REGLAS GENERALES EN MATERIA CONTRACTUAL.....	4
2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.....	8
2.3 REQUISITOS DEL CONTRATO.....	10
A. Consentimiento.....	10
B. Objeto.....	12
C. Causa.....	13
2.4 FORMA DEL CONTRATO	14
2.5 EFICACIA DEL CONTRATO.....	16
3 EI ACUERDO DE CONVIVENCIA INTERGENERACIONAL EN CONCRETO	18
3.1 DIFERENCIACIÓN CON EL ARRENDAMIENTO URBANO	19
3.2 COMPARATIVA CON EL ARRENDAMIENTO DEL CÓDIGO CIVIL.....	20
3.2.1 CAUSA.....	21
3.2.2 PRECIO O RENTA.....	22
3.3 CONFIGURACIÓN DEL ALOJAMIENTO SOLIDARIO	22
3.3.1 SUJETOS	23
3.3.2 OBJETO.....	28
3.3.3. DURACIÓN.....	30
3.3.4 EXTINCIÓN, INCUMPLIMIENTO Y DESISTIMIENTO UNILATERAL.....	31
3.3.5 PECULIARIDADES.....	35

4. CONCLUSIONES	37
ACUERDO DE CONVIVENCIA INTERGENERACIONAL	39
ANEXO I. INVENTARIO	42
ANEXO II. NORMAS DE CONVIVENCIA ACORDADAS	43

1. INTRODUCCIÓN

Actualmente la Universidad de la Laguna trabaja para poner en marcha el programa CONVIVE. Este proyecto se ha iniciado por la ULL, en colaboración con los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de la Laguna con objeto de mejorar la calidad de vida de las personas mayores, inicialmente, de estos municipios y del estudiantado universitario a través de la convivencia y ayuda mutua entre ellos.

El proyecto CONVIVE se engloba dentro los programas de convivencia solidaria, que han venido funcionando tanto en España como en otros países. La convivencia solidaria se va a estudiar en el marco de un proyecto de aprendizaje-servicio¹, lo cual es una metodología de aprendizaje del alumnado a la par que actúan sobre necesidades reales con las que conecten y se sensibilicen con la finalidad de mejorar la situación a través de un proyecto solidario que les motive y promueva su desarrollo personal y social.

Este trabajo de fin de máster se engloba dentro de este proyecto y pretende proponer un modelo regulatorio para el acuerdo de convivencia en el marco de un programa de alojamiento solidario. El alojamiento solidario pretende la colaboración entre un estudiante, normalmente, universitario y una persona mayor. Dicha colaboración se llevará a cabo a través de la convivencia de ambos en la vivienda de la persona mayor. Aunque las condiciones en las que esta se llevará a cabo pueden variar en cada caso, según lo acordado entre las partes, usualmente son las siguientes:

La persona mayor acogerá al estudiante en su casa durante el curso escolar gratuitamente, aunque en la mayoría de las ocasiones este último deberá pagar un pequeño precio que servirá para contribuir al pago de los gastos de agua, luz y demás suministros. El estudiante, por su parte, se comprometerá pasar tiempo a diario con su anfitrión y le ayudará con aquellas tareas que ambos hayan acordado previamente.

¹ <https://aprendizajeservicio.net/que-es-el-aps/>

En los lugares en los que se ha desarrollado esta experiencia no solo se ha llevado a cabo con personas mayores. Puede ser, y ha sido, en ocasiones, ampliado a otros colectivos², aunque este análisis se centrará únicamente en la convivencia intergeneracional entre mayores y estudiantes. Esta iniciativa ha venido siendo implementada ya en muchas universidades españolas y europeas, además de por organizaciones y ONG como “solidarios” o “adopta un abuelo” e incluso por algunos ayuntamientos, y es frecuente la colaboración institucional entre ellos para su aplicación. Por lo tanto, no se trata de algo novedoso ni siquiera en el ámbito universitario, ya que, en algunos centros, como la Universidad de Málaga³, se lleva haciendo desde hace 27 años. Sin embargo, las condiciones económicas y sociales actuales han favorecido, últimamente, su éxito y expansión. Las razones que explican su incremento son, en concreto las siguientes: en primer lugar, el notorio envejecimiento de la población. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la esperanza de vida ha aumentado significativamente en las últimas décadas⁴, elevando el número de mayores que viven en España y el porcentaje de personas con edad superior a los 65 años sobre el total de la población era del 19.40%, aumentando la cantidad cada año. Además, algunos datos de la web *Solidarios para el Desarrollo*⁵ afirman que de los más de 8 millones de personas mayores de 65 años que viven en España, alrededor de un 20% viven solas. Esta soledad es, en muchos casos, no deseada. Según se ha puesto de manifiesto en diversos estudios, dicha situación de aislamiento indeseada produce infelicidad e incluso deterioro cognitivo a quienes lo sufren, como se explica en el estudio que la ULL está realizando en la materia⁶. Mediante este proyecto

² En la Universidad de Alicante, por ejemplo, además de personas mayores, se acepta en el programa a familias con hijos a cargo con o sin discapacidad o mujeres con cargas familiares. Y en la Universidad de Granada, a mayores o personas con un grado de discapacidad superior al 33%.

³ Página web del programa de la Universidad de Málaga <https://www.uma.es/uma-responsable/info/10528/alojamiento-con-personas-mayores/>

⁴

https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259926380048&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios/PYSLayout

⁵ <https://www.solidarios.org.es/que-hacemos/mayores/>

⁶ Se ha realizado una investigación a instancias de la ULL con objeto de implementar el proyecto de convivencia solidaria CONVIVE. www.ull.es/servicios/alojamiento/convive (la web no está disponible aún).

se pretende luchar contra dicho aislamiento, de manera que los mayores se sientan acompañados, a la vez que útiles, puesto que también ellos aportarían asistencia social, colaborando con aquellos jóvenes que deseen participar en el programa, proporcionándoles un hogar durante su formación académica. En segundo lugar, la voluntad de eliminar estereotipos y de procurar el acercamiento entre generaciones. Las diferencias entre mayores y jóvenes son evidentes, y parece que con el auge de las nuevas tecnologías se acentúan. Entre otras cuestiones, las formas de comunicación que emplean hoy en día los jóvenes, con el surgimiento de las redes sociales, por ejemplo, poco tienen que ver con las empleadas en épocas de nuestros abuelos, aumentando aún más la distancia entre ambas generaciones. La convivencia entre mayores y jóvenes, con el compromiso accesorio de pasar tiempo juntos, tiende un puente entre ellos, que aumentará su comunicación y por tanto su conocimiento mutuo, acercando posturas y eliminando estereotipos. En tercer lugar, debe hacerse mención a la crisis económica, probablemente el factor más relevante para el éxito de esta fórmula convivencial. Los estudios postobligatorios, especialmente los universitarios o los de formación profesional pueden suponer un desembolso económico importante para las familias. Además del pago de las matrículas, que ya significan un costo elevado, algunos estudiantes se ven en la necesidad de trasladar su residencia durante el curso escolar, ya sea porque no viven cerca de una universidad o centro formativo, porque los estudios que desean cursar no se encuentran en universidades o centros formativos a su alcance, o porque debido a cuestiones académicas, únicamente han sido aceptados en centros de estudio más alejados de su residencia habitual. Concretamente, en el caso de la Universidad de La Laguna, parte del estudiantado está compuesto por jóvenes que durante el curso escolar desean trasladar su residencia a una zona más próxima al centro en el que realicen sus estudios, ya sea porque proceden de zonas alejadas de la isla, como el sur, o de algunos de los municipios más alejados del norte, desde los que el traslado diario hasta el campus supondría una gran dificultad no solo en costes económicos sino, sobre todo, de tiempo, o bien porque residen en otras islas del archipiélago. Al encontrarnos en una época de dificultades económicas, el costo de esta residencia puede no ser asumible para algunos estudiantes, quienes podrían ver truncadas sus deseos de formarse a causa de la lejanía. El alojamiento solidario sería una oportunidad para aquellos jóvenes que además de querer estudiar, quieran vivir la experiencia de convivir con una persona mayor, para enriquecerse, colaborar y compartir.

El objeto de este trabajo es el estudio jurídico del pacto que da lugar a la convivencia solidaria, analizando sus elementos, comparándolo con otros acuerdos regulados en nuestro ordenamiento jurídico y concretando el contenido típico del contrato a realizar, lo que permitirá aportar un modelo de contrato que podría ser utilizado para formalizar el acuerdo entre las partes.

2. REGLAS GENERALES EN MATERIA CONTRACTUAL

Las condiciones según las cuales se llevará a cabo la convivencia pueden variar en cada caso, según las personalidades y preferencias de las partes. Tras la necesaria negociación entre el mayor y el estudiante para decidir cuáles serán las condiciones del alojamiento, será conveniente plasmar las mismas en un contrato, que dotará de una mayor seguridad jurídica el pacto establecido, del que nacerán obligaciones para las partes.

El concepto de contrato no se encuentra explícito en la ley. No obstante, Díez Picazo⁷ señala que el Código Civil contiene algunos preceptos de los que puede inducirse su significado. El artículo 1.089 cataloga el contrato como una de las fuentes de las obligaciones y el artículo 1.091 establece que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y las obligaciones que nacen de ellos deberán cumplirse a tenor de los mismos. De acuerdo con lo anterior, según Díez-Picazo, *“el contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas dirigido a crear obligaciones entre ellas, del que nacen efectivamente tales obligaciones”*.

2.1 OBLIGACIONES. CONCEPTO Y CLASES.

El artículo 1.088 Cc. establece que *“toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa”*. Para Díez-Picazo la obligación se define como *“la relación jurídica establecida entre dos personas y dirigida a que una de ellas obtenga determinados bienes*

⁷ Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. 2012. *“Sistema de Derecho Civil, Volumen II (tomo I). El contrato en general. La relación obligatoria”* (10ª Ed.) Madrid: Tecnos.

o servicios a través de la cooperación de la otra, o bien al intercambio recíproco de bienes y servicios mediante una recíproca cooperación”.

Las obligaciones pueden ser clasificadas de múltiples formas. Los tipos más importantes son los que se van a exponer a continuación:

a) **Obligaciones de dar, hacer o no hacer.** Según el artículo 1.088 del Código Civil *“toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa”.*

a. **Dar.** La obligación supone la entrega de una cosa por parte del deudor con la finalidad de transmitir la propiedad o un derecho real⁸ sobre la misma. La obligación de dar puede ser genérica, cuando la cosa solamente está determinada por el género al que pertenece o específica, cuando se trata de una cosa concreta y determinada.

b. **Hacer.** En este caso la prestación debida consiste en la realización de una determinada actividad por parte del deudor. Dentro de las obligaciones de hacer, pueden existir algunas concreciones:

i. **Obligaciones personalísimas.** En el caso de las obligaciones personalísimas la actividad debe ser realizada exclusivamente por el deudor debido a sus cualidades y facultades. Según el artículo 1.161 Cc. *“en las obligaciones de hacer el acreedor no podrá ser compelido a recibir la prestación o el servicio de un tercero, cuando la calidad y circunstancias de la persona del deudor se hubiesen tenido en cuenta al establecer la obligación”.*

ii. **Obligación de medios y de resultado.** La obligación será de medios cuando por la mera realización de la conducta se considera cumplida la misma, mientras que en la obligación de resultados es preciso obtener un efecto concreto. Por ejemplo, es considerado por la jurisprudencia, con carácter general, como obligación de medios, la que tienen los facultativos con sus pacientes, como se indica en Sentencias como la de 13

⁸ Los derechos reales son derechos de contenido patrimonial que ejerce una persona sobre una cosa determinada.

de abril de 2016⁹. Por otra parte, es una obligación de resultado, entre otras, las de los arquitectos en cuanto a la redacción de proyectos, según la STS de 21 de mayo de 2013¹⁰

c. **No hacer.** El Cc. también recoge en su art. 1.088 las obligaciones que consisten en no hacer. En este supuesto el deudor debe abstenerse de realizar alguna conducta. El Código Civil establece en algunos casos prestaciones negativas accesorias a una obligación principal, como el caso del art. 1.767, que prohíbe al depositario servirse de la cosa depositada sin permiso expreso del depositante. Las obligaciones de no hacer se dividen entre aquellas que suponen únicamente la prohibición de hacer alguna cosa y las que además obligan a soportar alguna actividad.

El art. 1.098 Cc. establece que, si el obligado a hacer alguna cosa lo hiciese mal, se podrá decretar que se deshaga. Esto es aplicable también a las obligaciones de no hacer, con base en el art. 1.099, lo que quiere decir que se pretende terminar con la actividad prohibida por la obligación de no hacer deshaciendo lo que se ha hecho.

b) **Divisibles e indivisibles.** En el primer caso la obligación permite ser realizada parcialmente sin perder sentido, mientras que, en segundo caso, el cumplimiento parcial la haría inservible. La divisibilidad o indivisibilidad de las obligaciones no altera el régimen jurídico aplicable en el caso de que haya un único acreedor y un solo deudor, tal como indica el art. 1.149 Cc. Además, no por el hecho de estar ante una obligación divisible puede el deudor cumplirla de manera fraccionada. Según el art. 1.169, *“a menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación”*. Es decir, la regla general es la indivisibilidad, no obstante, las partes pueden acordar el pago fraccionado. El artículo 1.151 Cc. por su parte especifica qué obligaciones serán divisibles y cuales indivisibles, de tal modo que *“se reputarán indivisibles las obligaciones de dar cuerpos ciertos todas aquellas que no sean susceptibles de cumplimiento parcial”*.

⁹ CENDOJ: ECLI: ES:TS: 2016:1639.

¹⁰ Tirant Online: TOL 3773309.

Las obligaciones de hacer serán divisibles cuando tengan por objeto la prestación de un número de días de trabajo, la ejecución de obras por unidades métricas u otras cosas análogas que por su naturaleza sean susceptibles de cumplimiento parcial.

En las obligaciones de no hacer, la divisibilidad o indivisibilidad se decidirá por el carácter de la prestación en cada caso particular”.

c) **Alternativas y facultativas.** Respecto de las primeras, el artículo 1.131 Cc. dice que “*el obligado alternativamente a diversas prestaciones debe cumplir por completo una de estas*”, es decir, que la deuda quedaría satisfecha con el cumplimiento íntegro de cualquiera de las obligaciones alternativas establecidas. En principio será el deudor quien elija cuál de ellas cumplir, aunque mediante pacto puede otorgarse esta potestad al acreedor (art. 1.132 Cc.). Por otra parte, las obligaciones facultativas han sido reconocidas por la jurisprudencia en Sentencias como la de 13 de marzo de 1990¹¹. Esta modalidad permite al deudor sustituir la obligación debida por otra distinta, sin necesidad de autorización del acreedor.

d) **Instantánea, periódica y duradera.** En la primera de ellas la prestación se cumple en un solo acto, como por ejemplo la compraventa; en la segunda el cumplimiento se realiza de forma fraccionada, como sucede en el caso del arrendamiento, en el que se paga una renta de manera mensual. Finalmente, en las duraderas el cumplimiento se ejecuta de forma constante. Son duraderas, sobre todo, las obligaciones de no hacer, como la prohibición de perturbar el uso de una determinada cosa. Otro ejemplo de obligación duradera es el depósito, donde el depositario debe custodiar la cosa durante el tiempo que se haya estipulado

e) **Dineraria y no dineraria.** La primera consiste en la entrega de una cantidad de dinero. Cuando se haya especificado, el pago de la deuda dineraria se realizará en la especie pactada, de lo contrario el pago se hará en la moneda de curso legal en España (art. 1.170 Cc.). La especie pactada hace referencia a las piezas monetarias exactas que deben ser entregadas, por ejemplo, el pago de 1.000 Euros en billetes de 50 Euros; por

¹¹ Westlaw: RJ 1990/1691

otra parte, si la deuda dineraria no está determinada se podrá emplear cualquier pieza monetaria siempre que se alcance la suma debida. En las deudas no dinerarias se entregará una cosa distinta de dinero.

2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.

Los contratos se pueden clasificar siguiendo diversos criterios. Según Martínez de Aguirre Aldaz¹² estas son las principales clases de contratos:

A. **Unilaterales o bilaterales/sinalagmáticos.** Los contratos unilaterales son aquellos en los que nacen obligaciones solamente para una de las partes, en otras palabras, una de las partes se obliga prestar un bien o servicio a otra a cambio de nada. El ejemplo más típico de esta clase de contratos es la donación simple¹³. Por otra parte, en los bilaterales o sinalagmáticos nacen obligaciones recíprocas, es decir, ambas partes se obligan a entregar un bien o prestar un servicio. Un ejemplo de contrato sinalagmático es la compraventa¹⁴.

Esta distinción resulta relevante a la hora de determinar la aplicabilidad de la resolución del contrato por incumplimiento de obligaciones sinalagmáticas del artículo 1.124 Cc., según el cual cualquiera de los obligados tiene la facultad de resolver las obligaciones para el caso de que la otra parte no cumpliera con lo debido.

B. **Onerosos o gratuitos.** Los contratos onerosos suponen un sacrificio y un beneficio para ambas partes; sin embargo, en los contratos gratuitos únicamente una de las partes realiza un sacrificio, siendo el otro contratante el único receptor de beneficios. El art. 1.274 Cc. realiza una distinción por la causa de cada uno de estos contratos, considerando que para los contratos onerosos la causa es la prestación o promesa de una

¹² Carlos Martínez de Aguirre Aldaz y otros. 2018. *“Teoría General de la Obligación y el Contrato”* (5ª Ed.). Madrid: Edisofer.

¹³ Art. 618 Cc. *“La donación es un acto de libertad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta”*.

¹⁴ Art. 1.445 Cc. *“Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”*.

cosa o servicio, mientras que, en los contratos gratuitos, la causa es la mera libertad del bienhechor.

C. **Consensuales, reales o formales.** Esta clasificación se basa en los requisitos necesarios para la validez de un contrato, ya que, existen contratos, que además del acuerdo de voluntades de las partes, tienen otras exigencias para su formación. En los contratos consensuales basta con el mero acuerdo de voluntades entre las partes para que el contrato sea válido. Esta es la regla básica de nuestro Código Civil, como indica el artículo 1.254¹⁵. Por otra parte, en los contratos reales, además del consentimiento de las partes, es necesaria la entrega de la cosa objeto del contrato. Este es, por ejemplo, el caso del préstamo¹⁶. Finalmente, en los contratos formales es preciso el cumplimiento de otros requisitos especiales que exija la ley para su perfeccionamiento, como, por ejemplo, la escritura pública en la donación de inmuebles, como señala el artículo 633 Cc.

D. **Típicos o atípicos.** Los contratos típicos son aquellos que tienen una regulación específica en la ley, mientras que los atípicos carecen de un desarrollo legal. La autonomía de la voluntad, contemplada en el Código Civil, es la que permite la posible existencia de contratos atípicos, ya que, el artículo 1.255 Cc. permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que estimen convenientes siempre que no contravengan la ley, la moral y el orden público. Esto, como indica Martínez de Aguirre Aldaz¹⁷, permite que las partes puedan partir de un contrato típico y adaptarlo a sus circunstancias de manera que las modificaciones terminan por convertirlo en un contrato nuevo; que las partes combinen elementos de dos o más contratos típicos; o que creen un nuevo contrato partiendo de cero.

¹⁵ Art. 1.254 Cc. “*el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio*”.

¹⁶ Art. 1740 Cc. “*Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver a otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.*”

¹⁷ Carlos Martínez de Aguirre Aldaz y otros. 2018. “*Teoría General de la Obligación y el Contrato*” (5ª Ed.). Madrid: Edisofer.

2.3 REQUISITOS DEL CONTRATO.

El capítulo II del título II del libro IV del Código Civil habla de los requisitos esenciales para la validez de los contratos. En concreto, el artículo 1.261 establece que no hay contrato sino cuando concurren el consentimiento de los contratantes, objeto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca.

A. Consentimiento.

El consentimiento hace referencia la declaración de voluntad contractual, el acuerdo de voluntades de dos o más personas capaces. Es decir, que dos o más personas se propongan libremente contratar la una con la otra u otras. Según Díez-Picazo¹⁸, no solo es necesario el deseo de contratar, también es preciso que las voluntades sean conocidas y que coincidan. El artículo 1.263¹⁹ del Código Civil estipula quiénes no pueden prestar su consentimiento, y, *contrario sensu*, deducimos que pueden prestar su consentimiento los mayores de edad, los menores emancipados o los menores en aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por si mismos o con asistencia de sus representantes o en aquellos contratos relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad los con usos sociales. Además, podrán prestar consentimiento aquellas personas que no tengan para ese caso su capacidad reducida según una resolución judicial. Lacruz²⁰ especifica que el requisito del consentimiento significa, en realidad, el acuerdo de dos o más personas capaces, según el propio ordenamiento, para contratar. Díez-

¹⁸ Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. 2012. “*Sistema de Derecho Civil, Volumen II (tomo I). El contrato en general. La relación obligatoria*” (10ª Ed.) Madrid: Tecnos.

¹⁹ Artículo 1.263 del Código Civil “*No pueden prestar consentimiento: 1º Los menores no emancipados, salvo en aquellos contratos que las leyes les permitan realizar por si mismos o con asistencia de sus representantes, y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales. 2º Los que tienen su capacidad modificada judicialmente, en los términos señalados por la resolución judicial.*”

²⁰ José Luis Lacruz Berdejo y otros. “*II Derecho de obligaciones. Volumen Primero. Parte General. Teoría General del Contrato*” (5ª Ed.). Madrid: 2011. Dykinson

Picazo²¹ por su parte señala que lo relevante no es que el consentimiento pueda ser o no ser prestado, sino si el negocio jurídico generado por ese consentimiento es o no válido y eficaz, por lo que considera que debe hablarse de capacidad para contratar más que capacidad para prestar consentimiento.

En cuanto a los menores de edad, considera este autor que, a pesar de lo establecido en el art.1.253 Cc. no son personas totalmente incapaces, sino que ostentan una capacidad de obrar limitada por razón de la edad. Es por ello que los contratos celebrados por estos no son nulos, sino anulables, ya sea por el propio menor cuando alcance la mayoría de edad o por su representante legal, pero nunca aquel con quien contrato (art. 1.302 Cc.²²).

Igualmente ocurre con los contratos realizados por incapacitados, los cuales son también impugnables. No obstante, actualmente existen nuevas tendencias que pretenden ampliar la capacidad de las personas con discapacidad, siguiendo la línea marcada por la Convención Sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, hecho en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 y ratificado por España en noviembre de 2007. Se pretende promover en ella, entre otros extremos, la participación plena en la sociedad de las personas con discapacidad, el reconocimiento de libertades y la igualdad de oportunidades. Todo ello eliminando las privaciones de libertad injustificadas. Algunos de los compromisos exigidos a los Estados miembros consisten en reconocer la libertad de desplazamiento y elección de residencia, el derecho a vivir de manera independiente y, en el artículo 12, el reconocimiento a la capacidad jurídica en igualdad de condiciones. Para cumplir con estos compromisos se exige adoptar las medidas que brinden la ayuda que necesiten y la protección social necesaria.

²¹ Luis Díez-Picazo. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Introducción. Teoría del Contrato* (6ª Ed.). Navarra. 2007. Thomson Civitas.

²² Art. 1.302 Cc. "(...) *Las personas capaces no podrán, sin embargo, alegar la incapacidad de aquellos con quienes contrataron;(...)*".

B. Objeto.

El Código Civil establece como segundo elemento esencial el “*objeto cierto que sea materia de contrato*” en el artículo 1.261. 2º. No obstante, la doctrina discute qué debe entenderse por objeto. Díez-Picazo²³ considera que, aunque así parezca desprenderse del Código Civil, no puede considerarse como objeto del contrato únicamente a cosas y servicios, para él lo es todo bien susceptible de valoración económica que corresponde a un interés de las partes. Lasarte Álvarez²⁴ considera que nuestro Código Civil entiende por objeto los bienes o servicios que son contemplados en el intercambio que subyace en todo contrato. De Pablo Contreras²⁵ por su parte, cree que “*como objeto del contrato han de considerarse las realidades con entidad material -física o jurídica-, ya existentes o creadas por el convenio, sobre las que recae el consentimiento de las partes: directa e indirectamente, las obligaciones que aceptan contraer; pero también mediante las conductas de prestación que constituyen el objeto de tales obligaciones y por ultimo las cosas que las partes hayan de entregarse o que resulten concernidas por la conducta de la prestación*”.

Con base en el artículo 1.271 Cc. “*Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las cosas futuras*”. No obstante, los artículos 1.271 a 1.273 establecen como requisitos limitantes la posibilidad²⁶, la licitud²⁷ y la determinación²⁸ del objeto. Esto abre un amplio abanico de posibilidades que permite que

²³ Luis Díez-Picazo. “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Introducción. Teoría del Contrato*” (6ª Ed.). Navarra. 2007. Thomson Civitas.

²⁴ Carlos Lasarte. “*Contratos. Principios de Derecho Civil III*” (14ª Ed.). Madrid. 2011. Marcial Pons.

²⁵ Carlos Martínez de Aguirre Aldaz y otros. 2018. “*Teoría General de la Obligación y el Contrato*” (5ª Ed.). Madrid: Edisofer.

²⁶ La posibilidad del objeto implica que la prestación pueda ser llevada a cabo desde el momento inicial.

²⁷ La obligación no puede ir contra las leyes, la moral o las buenas costumbres.

²⁸ La prestación debe estar determinada, es decir, concretada para evitar su confusión con otras (STS de 25 de abril de 2003); no obstante, también puede ser determinable, es decir, que permita ser concretada *a posteriori* sin necesidad de realizar un nuevo contrato (STS 29 de marzo de 2012).

el objeto de los contratos pueda ser enormemente variado ya que, además, la doctrina interpreta ampliamente el concepto de objeto, con los únicos límites ya mencionados.

C. Causa.

La causa es el tercer elemento esencial de los contratos. Esta esencialidad se desprende del art. 1.275 Cc. según el cual “*los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno*”. Además, el párrafo segundo de este artículo prohíbe que la causa de un contrato sea ilícita, se ponga a las leyes o a la moral.

El Código Civil pretende darnos una definición de este concepto, diferenciando la causa de los contratos onerosos con la de los de gratuitos, que se sitúa en el artículo 1.274 Cc. que establece que “*en los contratos onerosos se entiende por causa por cada parte contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por parte de la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera libertad del bienhechor*”. No obstante, esta definición no parece clara para algunos autores, como Díez-Picazo²⁹, quien la considera limitada, especialmente cuando habla de los contratos onerosos, ya que no da la definición de la causa del contrato oneroso, sino la de cada una de las obligaciones de las partes. Para este autor, la causa puede ser definida como el propósito de alcanzar un determinado resultado empírico con el negocio y, cuando no exista un negocio específico, la causa es el propósito de alcanzar la finalidad genérica del negocio, es decir, la finalidad práctico-social del mismo. Pedro de Pablo Contreras³⁰, por su parte, considera que el contrato no tiene una causa, sino, varias, una por cada obligación que componga la relación, y que, de hecho, dicha causa lo es de las obligaciones y no del contrato, al igual que Lacruz³¹, que además considera que hay tantas causas como contratantes. En cuanto a la jurisprudencia, usualmente, el Tribunal Supremo equipara la causa a la motivación de las partes, cuando el fin es ilícito,

²⁹ Luis Díez-Picazo. “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Introducción. Teoría del Contrato*” (6ª Ed.). Navarra. 2007. Thomson Civitas.

³⁰ Carlos Martínez de Aguirre Aldaz y otros. 2018. “*Teoría General de la Obligación y el Contrato*” (5ª Ed.). Madrid: Edisofer.

³¹ JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO Y OTROS. “*II Derecho de obligaciones. Volumen Primero. Parte General. Teoría General del Contrato*” (5º Ed.). Madrid: 2011. Dykinson.

en Sentencias como la de 11 de diciembre 1986³². También ha considerado como causa a las obligaciones morales o de conciencia de las partes, como ocurre en la Sentencia de 13 de noviembre de 1962³³. En definitiva, la causa es un elemento interno de las partes, que parece hacer referencia a la razón por la que se realiza el contrato, la justificación por la que los contratantes consienten formalizar la obligación.

2.4 FORMA DEL CONTRATO

La forma del contrato es la manera en la que el mismo se exterioriza. Es considerado como un elemento natural de todo negocio jurídico, ya que por medio de esta será manifestado a los terceros. La forma contractual puede ser la libremente determinada por las partes o puede venir determinada por ley. En nuestro ordenamiento prima el principio de libertad de forma, consagrado en el art. 1.278 Cc. según el cual *“los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”*.

Ha sido discutido por la doctrina, sin embargo, si el principio de libertad de forma acepta los hechos concluyentes o el silencio como exteriorización válida para la creación de un contrato. En cuanto a los hechos concluyentes, la jurisprudencia los ha admitido como declaración de voluntad contractual tácita cuando son inequívocos y han generado confianza ajena (STS de 19 de diciembre de 1990³⁴). Por otra parte, respecto del silencio, la regla general es la de la invalidez como forma aceptada para la formalización de un contrato, sin embargo, existen algunos supuestos excepcionales, como la aceptación en la norma, por haberlo convenido los contratantes o cuando, según indica la STS de 13 de febrero de 1978³⁵, el silencio ponga de manifiesto inequívocamente el deseo de crear una relación jurídica.

³² Tirant Online: TOL 1734.659

³³ Tirant Online: TOL 4334.245

³⁴ Tirant Online: TOL 1729.432

³⁵ Tirant Online: Tol 2187.224

El principio de libertad de forma parece estar limitado por el art. 1.280 Cc.³⁶, el cual señala una serie de contratos y otros actos que deben ser formalizados en documento público. Según la doctrina, para poder entender este artículo debemos acudir al art. 1.279 Cc. en base al cual *“si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”*. A pesar de lo que pueda parecer, la doctrina considera que el contrato celebrado concurriendo todos los elementos esenciales del mismo (art. 1.261 Cc.), aunque no se haya respetado la forma establecida en la ley, son, en todo caso, válidos entre los contratantes, de modo que la función del artículo 1.280 consiste en otorgar una facultad a cualquier de las partes que le permite exigir al otro el cumplimiento de la forma requerida para servir como prueba. Este ha sido también el criterio aceptado por la jurisprudencia en Sentencias como la de 24 de noviembre de 1993³⁷ o la de 27 de enero de 1995³⁸. Esta exigencia de forma, cuya inobservancia no se encuentra sancionada se ha denominado por la doctrina como forma *“ad probationem”*. No obstante, si una de las partes requiere a otra para cumplimentar el requisito de forma exigido y esta última no lo hiciera, podrá acudir a los órganos judiciales, quienes condenaran a emitir la correspondiente declaración de voluntad y si pasados veinte días no lo ha hecho, se la tendrá por hecha y surtirá todos los efectos correspondientes según el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

³⁶ Art. 1.280 Cc. *“Deberán constar en documento público: 1º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. 2º Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero. 3º Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones. 4º La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal. 5º El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y de cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero. 6º La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública. También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno de los dos contratantes exceda de 1.500 pesetas”*.

³⁷ Tirant Online: TOL 5126.907

³⁸ Tirant Online: TOL 1667.033

Además de los contratos “ad probationem”, existen otros contratos con ciertas exigencias de forma, que pueden estar establecidas en la ley, estos son los denominados “ad solemnitatum”. Cuando un contrato corresponde a esta categoría, la forma sí que es necesaria para que el contrato quede válidamente perfeccionado y pasa a ser un requisito de carácter constitutivo. No existe un gran número de contratos solemnes en nuestro ordenamiento, pero el ejemplo más habitual es la donación de bienes inmuebles, regulada en el artículo 633 Cc. según el cual “*para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública (...)*”. También la jurisprudencia ha seguido esta línea (ST 11 enero 2007³⁹).

2.5 EFICACIA DEL CONTRATO

El contrato, una vez celebrado, tiene **eficacia normativa** para las partes. Esa eficacia normativa quiere decir que los contratos son vinculantes e irrevocables para quienes se adhieren a ellos. En primer lugar, la **vinculación** implica que esos contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes. Ello es así con base en el artículo 1.091 del Cc. según el cual “*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos*”. En segundo lugar, los contratos son, en principio, **irrevocables**. Esto quiere decir que los contratantes no pueden apartarse de lo establecido en ellos unilateralmente, tal como se infiere de los artículos 1.256⁴⁰ y 1.258⁴¹. Únicamente podrán, en principio, romperse por mutuo disenso, es decir, por la voluntad de quienes lo otorgaron. No obstante, dicha irrevocabilidad tiene algunas excepciones que permiten a las partes desligarse, en determinadas circunstancias, de lo pactado unilateralmente. Esto es así, por ejemplo, en las obligaciones recíprocas, en el caso de que uno de los obligados no cumpliera con su compromiso, tal como indica el art.

³⁹ Westlaw: RJ 2007\1502

⁴⁰ Artículo 1.256 Cc. “*la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*”.

⁴¹ Artículo 1.258 Cc. “*los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley*”.

1.124 Cc. También el artículo 1.291⁴² ha añadido un listado de contratos que son rescindibles unilateralmente. Además, otros muchos contratos dan la posibilidad de resolución para una de las partes, como el de obra (art. 1.594 Cc.) o mandato (art. 1.732 Cc.). En algunos contratos periódicos con duración indefinida, la doctrina ha discutido si existe, sin necesidad de pacto entre las partes, la posibilidad de resolución unilateral. Los contratos duraderos por tiempo indefinido están permitidos en nuestro ordenamiento, aunque no los contratos perpetuos, como entiende Díez-Picazo⁴³. Para Klein⁴⁴ existen dos clases de perpetuidades, la subjetiva y la objetiva. Ninguna de ellas está permitida en nuestro ordenamiento y existe reflejo de esto en el Código Civil. La primera perpetuidad hace referencia a la vida de los contratantes, y, en el caso de arrendamiento de servicios, no está permitida con base en el artículo 1.583 Cc., según el cual “(...) *El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo*”. La segunda se refiere a los bienes objeto del negocio y el artículo 1.543 Cc. establece que “*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado (...)*”. Para solventar el problema relativo a la perpetuidad de algunos contratos menciona Klein varios métodos; el más aceptado es la posibilidad de desistimiento unilateral en caso de contratos duraderos indefinidos, lo cual ha sido avalado por varias Sentencias del Tribunal Supremo, como la de 21 de abril de 1979⁴⁵.

Esta eficacia normativa del contrato se engloba en el principio básico del derecho “*pacta sunt servanda*”, locución latina, cuyo significado es “lo pactado obliga”. Este no

⁴² Art. 1.291 Cc. “*Son rescindibles: 1º Los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquellos. 2º Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior. 3º Los celebrados en fraude de acreedores, cuando éstos no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba. 4º Los contratos que se refieran a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad Judicial competente. 5º Cualesquiera otros en que especialmente lo determine la ley*”.

⁴³ Luis Díez-Picazo. “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Introducción. Teoría del Contrato*” (6ª Ed.). Navarra. 2007. Thomson Civitas.

⁴⁴ Michele Klein. “*El Desistimiento Unilateral del Contrato*” (1ª Ed.). Madrid. 1997. Civitas.

⁴⁵ Tirant Online: TOL 1740.800

solamente se aplica en el Derecho interno español, sino también en Derecho internacional, siendo visible, por ejemplo, en el artículo 26 de la Convención de Viena de 1969 sobre Derecho de los Tratados, al que España se adhirió en 1972, cuando dice en su artículo 26 “*Todo tratado en vigor obliga a las partes y debe ser cumplido por ellas de buena fe*”. Es considerado por la doctrina como un principio necesario para la obtención de seguridad jurídica. Castiñeira Jerez⁴⁶, por ejemplo, lo define como “*consustancial a la idea de contrato e indispensable para el desarrollo de la actividad económica en un ambiente seguro*”.

Finalmente, el contrato tendrá una **eficacia personal**, regulada en el artículo 1.257 Cc. según el cual “*los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos*”, surgiendo así el denominado *principio de relatividad de los contratos*. Según este principio, las manifestaciones de voluntad de una persona no vinculan a los terceros, sino únicamente a los contratantes y sus herederos. Esto último ha sido el criterio seguido por la Jurisprudencia en Sentencias como la de 9 de septiembre de 1996⁴⁷.

3 EL ACUERDO DE CONVIVENCIA INTERGENERACIONAL EN CONCRETO

A continuación, nos ocuparemos del acuerdo de alojamiento solidario en concreto, centrándonos en la convivencia entre mayores y estudiantes universitarios de la Universidad de La Laguna. Con el fin de elaborar una propuesta de acuerdo, en primer lugar, procederemos a distinguirlo de figuras afines.

⁴⁶ Jorge Castiñeira Jerez. 2017. “*El Incumplimiento Justificado del Contrato Ante el Cambio de Circunstancias*”. Valencia: Tirant Lo Blanch

⁴⁷ Tirant Online: TOL 5152.846

3.1 DIFERENCIACIÓN CON EL ARRENDAMIENTO URBANO

Como dice Lasarte⁴⁸, “*el arrendamiento es un contrato que tiene por objeto el disfrute de una cosa, o el servicio prestado por una persona, a título oneroso*”. Los arrendamientos, según su tipología, pueden estar regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), por la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR), o, cuando no pertenecen a ninguna de estas dos, por el Código Civil (artículos 1.542 y ss.).

A priori el contrato de alojamiento solidario guarda similitudes con el arrendamiento urbano; sin embargo, no se trata de la misma figura, como se explicará a continuación. La Ley de Arrendamientos Urbanos establece, como indica su artículo 1, el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o usos distintos del de vivienda. Mientras, el artículo 5⁴⁹ establece una serie de arrendamientos que se encuentran excluidos de su ámbito de aplicación.

⁴⁸ Carlos Lasarte. “*Contratos. Principios de Derecho Civil III*” (14º Ed.). Madrid. 2011. Marcial Pons.

⁴⁹ Art. 5 LAU. “*Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten. b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica. c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos. d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso. e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*”.

En el alojamiento intergeneracional, el mayor cede una habitación al estudiante que este destinará al uso de vivienda, característica que tiene en común con los arrendamientos de la LAU; además, no se encuentra excluido expresamente del ámbito de aplicación de esta norma por el artículo 5. Sin embargo, la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha venido considerando que no se registrarán estos arrendamientos por la normativa para los arrendamientos urbanos, sino por el Código Civil y la autonomía de las partes. Así lo ha afirmado recientemente la Sentencia de 13 de junio de 2019 de la Audiencia Provincial de Madrid⁵⁰. La mencionada Sentencia argumenta que la clave de este desligamiento se encuentra en el artículo 2 de la LAU, según el cual “*se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”, ya que, según argumenta el Tribunal, la característica de satisfacer de modo permanente las necesidades de vivienda del arrendatario no se ven satisfechas en una habitación, puesto que no garantiza el desarrollo de la vida doméstica del inquilino con la intimidad y servicios que hoy se consideran indispensables. Por lo anterior, si el contrato de alojamiento solidario fuese un arrendamiento (cuestión que se terminará de aclarar en el siguiente apartado), sería un arrendamiento de habitación, por lo que en todo caso quedaría excluido del ámbito de aplicación de la LAU y se registraría por el Código Civil.

3.2 COMPARATIVA CON EL ARRENDAMIENTO DEL CÓDIGO CIVIL

Como se ha dicho en el apartado anterior, el contrato de alojamiento solidario no es un contrato de arrendamiento urbano. Sin embargo, tampoco se identifica completamente con el arrendamiento regulado en el Código Civil y aunque en algunos aspectos es muy similar, tienen diferencias importantes que veremos a continuación.

⁵⁰ CENDOJ: ECLI: ES:APM:2019:2936

3.2.1 CAUSA.

La causa, como hemos visto, es uno de los elementos esenciales del contrato; es el motivo que lleva a las partes a su celebración. En un arrendamiento de habitación estándar, la causa del contrato para el arrendador es el enriquecimiento; la pretensión de rentabilizar esa habitación que le sobra en su casa. Para el arrendatario, la causa es la de satisfacer una necesidad: la vivienda, sea por el motivo que sea. Sin embargo, en el contrato de alojamiento solidario, el arrendador no pretende enriquecerse cediendo esa habitación en su casa, sino que pretende contribuir a la sociedad, facilitando a muchos jóvenes la asistencia a la universidad, y lo que pretende recibir a cambio es compañía. En el caso del joven, aunque puede verse motivado a formalizar este contrato por la necesidad de vivienda, se pretende, por este proyecto a implantar por la Universidad de La Laguna, que el verdadero estímulo que le lleve a seleccionar este tipo de alojamiento sea la solidaridad e interés por compartir experiencias con otra generación. Se ha dado importancia a este requisito a la hora de configurar el perfil de los participantes y se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar a los participantes que finalmente vivan la experiencia. De hecho, prácticamente la totalidad de instituciones que tienen iniciativas como la de Convive, pretenden incentivar a la colaboración y la ayuda mutua, de manera que sea esta la motivación de quienes participan. La Universidad Autónoma de Madrid, por ejemplo, en su web habla del programa “Convive”, mencionando que la iniciativa está *“orientada fundamentalmente a generar una experiencia de encuentro, intercambio y convivencia (...)”*⁵¹. Otro ejemplo más cercano es el de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria⁵², quien ofrece el programa “Convive” a sus alumnos a través de la asociación Asistía⁵³, y según los cuales la convivencia intergeneracional se rige por el principio de “voluntad social”.

⁵¹ https://www.uam.es/ss/Satellite/es/1242652012634/contenidoFinal/Nuevo_Programa_Convive_.htm

⁵² <https://www.ulpgc.es/sie/alojamiento-universitario-0>

⁵³ <http://asociacionsocialasistia.org/proyectos-2018/>

3.2.2 PRECIO O RENTA.

En el contrato de arrendamiento, el precio es un elemento esencial, exigido en el artículo 1.543⁵⁴ y establecido también por la doctrina del Tribunal Supremo en sentencias como la de 30 de mayo del 2000⁵⁵. Ese precio ha de ser cierto, pudiendo especificarse desde el principio o bien fijando los criterios que permitan determinarlo *a posteriori*. Ese precio suele ser dinerario; sin embargo, no tiene por qué serlo necesariamente, permitiéndose así el pago en especie. En el contrato de alojamiento solidario, el pago principal no es una cantidad de dinero, sino que es tiempo, compañía; tanto es así que el periodo de tiempo en el que el estudiante puede ausentarse de la vivienda está limitado. Además de ese tiempo que el estudiante está obligado a pasar con la persona mayor, su contraprestación por el uso de la vivienda también conllevará el abono de una cantidad mensual destinada al pago de suministros, que puede ser el pago exacto de la mitad de lo gastado o bien una cantidad fija a determinar. Por ejemplo, en Universidad de Burgos⁵⁶, estos gastos se abonarán a medias por ambas partes; sin embargo, en la Universidad Pontificia de Comillas⁵⁷ se ha establecido una cantidad fija de 70 euros mensuales.

3.3 CONFIGURACIÓN DEL ALOJAMIENTO SOLIDARIO

Con base en las diferencias vistas entre el arrendamiento y el contrato de alojamiento solidario, debemos concluir que este último es un contrato atípico, puesto que las mutaciones que sufre con respecto al arrendamiento son insalvables ya que difiere en uno de sus elementos esenciales, como es la causa. Por tanto, se trataría de un pacto que las partes podrán moldear como quieran con base en la autonomía de la voluntad regulada en el artículo 1.255 Cc., según el cual “*los contratantes pueden establecer los pactos,*

⁵⁴ Art. 1.543 Cc. “*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y por precio cierto*”.

⁵⁵ Tirant Online: TOL 171.314

⁵⁶ <https://www.ubu.es/servicio-de-informacion-y-extension-universitaria/servicios-unidad-de-extension-universitaria/programa-de-acercamiento-intergeneracional-personas-mayores-estudiantes-universitari-8>

⁵⁷ <https://www.comillas.edu/es/unidad-de-trabajo-social/servicios-uts/programa-intergeneracional-convive?jij=1582915007428>

clausulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.

Las características de este nuevo contrato de alojamiento solidario serían las siguientes:

- A. Atípico. Se trata de un nuevo modelo de contrato no regulado específicamente en la ley, ya que se separa del arrendamiento en múltiples aspectos.
- B. Consensual. Bastará el mero acuerdo de voluntades para la formalización de este, aunque sea recomendable plasmar por escrito las condiciones.
- C. Bilateral o sinalagmático. Ambas partes asumen obligaciones con respecto a la otra.
- D. Oneroso. Existe un sacrificio y una contraprestación para ambas partes.

3.3.1 SUJETOS

En el contrato de convivencia participarán dos sujetos:

a) **Persona mayor**

El primero de los sujetos será una persona mayor. Normalmente se establece un límite mínimo de edad de entre 60 y 65 años⁵⁸. Además, se suelen exigir otros requisitos como que la persona sea autónoma, para que la labor de su acompañante no vaya encaminada a prestarle servicios esenciales⁵⁹; que no padezca ninguna enfermedad infectocontagiosa y que viva sola o, en algunos casos, acompañada de alguna otra persona que también supere el límite de edad establecido. Asimismo, el mayor deberá tener la posesión de una vivienda en la que se efectuará la convivencia. Aunque en algunos casos se exige al mayor

⁵⁸ Para la Universidad Autónoma de Madrid el límite mínimo está en los 65 años, mientras que para la Universidad de Burgos en 60.

https://www.uam.es/ss/Satellite/es/1242652012634/contenidoFinal/Nuevo_Programa_Convive_.htm
<https://www.ubu.es/servicio-de-informacion-y-extension-universitaria/servicios-unidad-de-extension-universitaria/programa-de-acercamiento-intergeneracional-personas-mayores-estudiantes-universitari-7>

⁵⁹ Según los requisitos que establece la Universidad Autónoma de Madrid, tienen que mantenerse en un estado psicofísico que les permita valerse por si mismos.

que sea propietario de la vivienda, lo cierto es que también sería posible realizar un acuerdo de convivencia solidaria cuando el mayor disfrute de la posesión por algún otro título:

i. **Arrendamiento**

En el supuesto de que el mayor se encontrase en la vivienda en virtud de contrato de arrendamiento, su contrato de arrendamiento se regirá por las normas de la LAU, ya que en ese caso seguramente se trate de una finca urbana destinada al uso como vivienda (art. 1 y 2 LAU). Por lo anterior, para poder el mayor arrendatario compartir la vivienda con el estudiante, debemos acudir a lo establecido para el subarriendo⁶⁰ en la LAU. En primer lugar, el artículo 8.2 de la LAU permite el subarriendo de las viviendas únicamente de forma parcial, lo que no impediría que se realizase el contrato de alojamiento solidario, ya que este recae únicamente sobre una habitación. Sin embargo, tanto el apartado primero como el segundo del artículo 8⁶¹ de la LAU prohíben el subarriendo de no contar el arrendatario con el consentimiento del arrendador. Con base en este precepto, únicamente será posible el contrato de alojamiento solidario, cuando el mayor habite en una vivienda alquilada, si así le autoriza su arrendador, ya sea a través de una cláusula incluida en el contrato de arrendamiento, como una autorización hecha *a posteriori*.

En cualquier caso, ha de tenerse en cuenta que la ley establece que el subarriendo se extinguirá cuando lo haga el derecho del arrendador principal, con lo cual será

⁶⁰ Según Lasarte, “*el subarriendo supone un nuevo contrato de arrendamiento, hecho por el arrendatario (que asumirá ahora la posición de arrendador), y que no altera el contenido del anterior contrato*”.

⁶¹ Art. 8 LAU “*1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario no se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. 2 La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes. El derecho de subarriendo se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó. El precio del subarriendo no podrá exceder en ningún caso del que corresponda al arrendamiento*”.

conveniente asegurarse, antes de realizar el contrato de alojamiento solidario, de que la vigencia del contrato de arrendamiento será suficiente para completar el año escolar.

ii. **Usufructo**

El usufructo, según el artículo 467 Cc. da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa. En otras palabras, el usufructo es un derecho real que permite el uso y disfrute de una cosa ajena, percibiendo sus frutos; sin embargo, dado que el usufructuario no es el propietario, no le es posible enajenar la cosa objeto de usufructo, y se le impone la obligación de conservarla salvo pacto o disposición legal que digan lo contrario. El artículo 480 Cc. establece que *“podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola”*. Con base en este artículo podemos determinar que no existiría inconveniente, en cuanto a legitimación, en celebrar un contrato de alojamiento solidario cuando el mayor es usufructuario de la casa en la que vive.

En caso de ser el mayor usufructuario, al igual que ocurre con el arrendamiento, evitará problemas futuros conocer la duración exacta del usufructo (aunque es un derecho real que suele ser vitalicio) y no convendría realizar contratos de alojamiento solidario a menos que tal duración sea, como mínimo, la necesaria para finalizar el curso escolar.

iii. **Derecho de uso y habitación**

Los derechos de uso y habitación tienen una regulación conjunta en el Código Civil. El artículo 524 establece que *“el uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente”* y que *“la habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”*.

La duda de si con un derecho de uso o habitación por parte del mayor se puede formalizar un contrato de alojamiento solidario queda resuelta por el artículo 525 Cc., según el cual los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título, por lo que deben quedar excluidos aquellas personas mayores aspirantes que se encuentren en posesión de una vivienda legitimados por esta clase de título.

b) **Estudiante**

El segundo sujeto será un estudiante universitario, a quien también se le exigirán una serie de requisitos para poder participar en un programa de convivencia solidaria. En primer lugar, deberá estar matriculado en la Universidad que aplique el programa en cuestión, en este caso La Universidad de La Laguna⁶². Al igual que el mayor, el estudiante ha de ser autónomo y no debe padecer ninguna enfermedad infectocontagiosa. Además, en algunos casos se exige cierta disponibilidad horaria y siempre es necesaria la predisposición al trato con mayores y las ganas de colaboración⁶³. Usualmente se establece una edad mínima de 18 años y no es común ver límite de edad máximo⁶⁴. Con respecto a esta edad mínima, surge un interrogante: ¿Qué ocurriría con aquellos estudiantes que al tiempo de comenzar la Universidad no han cumplido aún los 18 años? Normalmente el año escolar comienza en septiembre, y aquellos alumnos que cumplen durante el último trimestre del año tendrán 17 años en ese momento. Puede ocurrir que, con base en la convocatoria, estos estudiantes queden directamente excluidos; no obstante, en el supuesto de que no se exija una edad mínima para la participación: ¿pueden los menores de 18 años formalizar un contrato de convivencia solidaria? Según el artículo 1.263 del Código Civil, los menores de edad no emancipados no pueden prestar consentimiento, salvo en aquellos

⁶² Este suele ser requisito común, en casi todas las Universidades, como la de Salamanca o Burgos, por ejemplo.

http://sas.usal.es/wp-content/uploads/2014/12/HOJA_INFORMATIVA_Intergeneracional.pdf

⁶³ En la Universidad de Murcia, por ejemplo, se especifica entre las características que deben cumplir los estudiantes la de tener interés y motivación para compartir la casa con una persona mayor.

http://sas.usal.es/wp-content/uploads/2014/12/HOJA_INFORMATIVA_Intergeneracional.pdf

⁶⁴ La Universidad de Málaga establece el límite mínimo de los 18, pero no establece máximo, mientras que la Universidad Autónoma de Madrid, fija el máximo en los 36 años.

contratos que las leyes les permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes, y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales. En este sentido, resulta que los menores de edad no emancipados⁶⁵ requerirán la autorización de quien ostente su patria potestad para poder formalizar un contrato de alojamiento solidario. Por ello, resultaría preciso el consentimiento de quien ostente la tutela de estos jóvenes para poder formalizar un contrato de alojamiento solidario. Sin embargo, la doctrina es tendente a reconocer a los menores de edad una capacidad de obrar cada vez mayor; en concreto, muchos consideran que la actuación del menor no podrá ser impedida de antemano, sino que habrá que atender a la madurez del mismo para determinar la validez del negocio jurídico que realice. Si seguimos esta línea, debemos considerar que un joven, menor de 18 que se prepara para entrar a la universidad y que pretende cambiar de domicilio, tiene madurez suficiente para formalizar un contrato de arrendamiento o, como es el caso, de alojamiento solidario.

Una vez vistos los sujetos de la relación jurídica, es necesario tener en cuenta que estos acuerdos han sido fomentados y se inician gracias a la labor de los entes que promueven este tipo de programas, por lo que tales sujetos van a tener una participación esencial en la relación, tanto en el momento previo e inicial, como durante el desarrollo del contrato con labores de vigilancia y control. En nuestro caso, la Universidad de La Laguna será la encargada de gestionar el programa, estableciendo las bases y requisitos de los posibles participantes, por lo que su intervención será clave varios momentos de la vida del contrato:

- a. Fase inicial. Con el establecimiento de los requisitos de admisión, criba de solicitudes, emparejamiento, negociación de las condiciones y formalización del contrato.
- b. Fase intermedia. Se encargará de controlar y vigilar el correcto cumplimiento de lo pactado.
- c. Fase final. En caso de resolución anticipada.

⁶⁵ La emancipación supone la liberación de la patria potestad. Según el art. 314 Cc. “*la emancipación tiene lugar: 1º por la mayoría de edad; 2º Por concesión de los que ejerzan la patria potestad; 3º Por concesión judicial*”.

La Universidad podrá contar con la colaboración institucional de otros entes, como los ayuntamientos y ONGs.

3.3.2 OBJETO

El objeto del contrato, como hemos visto, son las prestaciones que las partes asumen, esto es, las obligaciones que se comprometen a llevar a cabo, tal y como se expuso.

Como indica el artículo 1.254 Cc., “*El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio*”. En el contrato de alojamiento solidario, ambos intervinientes asumen obligaciones con respecto al otro, por lo que estamos ante un acuerdo bilateral o sinalagmático. Además, será un contrato oneroso ya que cada una de las partes aspira a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación.

En general, las obligaciones que se citarán a continuación son las que suelen establecerse normalmente. Sin embargo, cada Universidad puede considerar quitar o añadir otras; además, cada pareja de compañeros negociará y establecerá sus propias condiciones y normas, por lo que cada acuerdo es diferente y las obligaciones de las partes serán diferentes en cada uno.

A. PRESTACIONES DEL MAYOR. Por la configuración del alojamiento solidario y su similitud con el arrendamiento, las obligaciones del mayor serán similares a las impuestas al arrendador en el Código Civil (1.554 Cc.), debido a las semejanzas entre ambos acuerdos. Además, tendrá otras obligaciones que, en cada caso, se establezca. *Grosso modo*, estos deberes serán los siguientes:

i. Cesión del uso de una habitación. Esta es la obligación principal. Se trata de una obligación de dar, en concreto, de ceder el uso de una habitación en la casa en la que viva. Según ha declarado el Tribunal Supremo, la cosa objeto del contrato deberá entregarse en condiciones que permitan el cumplimiento del destino pactado, lo que implica que la habitación deberá estar amueblada y con todo lo necesario para su habitabilidad. Esto es

lo que se discute en la Sentencia de 18 de noviembre de 2004⁶⁶, en la que se plantea la resolución de un contrato de arrendamiento de local, por no ser apto para el fin pactado.

ii. Mantenimiento de la posesión del estudiante. Estamos ante una prestación duradera, por lo que será necesario respetar la posesión del estudiante mientras dure el contrato y evitar cualquier perturbación en la misma.

iii. Reparaciones necesarias para el mantenimiento. Para mantener la correcta habitabilidad, la persona mayor deberá realizar las reparaciones y labores de mantenimiento que sean precisas.

iv. Otras no expresamente recogidas en la ley. Además de las obligaciones anteriores, puede el mayor comprometerse a la realización de otras prestaciones, tanto prestaciones que se crea conveniente incluir en el modelo general de contrato, como a causa de la negociación con el joven concreto con quien compartirá su casa. Algunas de esas obligaciones pueden consistir en respetar los horarios de estudio del joven evitando interrupciones o ceder determinado espacio en armarios externos a la habitación, por ejemplo. En la Universidad de Burgos⁶⁷, por ejemplo, es una obligación para los mayores respetar la intimidad del universitario, no perturbar su horario de clases y estudio y dejarle hacer uso de las dependencias y equipamientos comunes de la vivienda; en la Universidad de Salamanca⁶⁸, debe dejar al estudiante usar el teléfono para la recepción de llamadas.

B. PRESTACIONES DEL ESTUDIANTE. Al igual que ocurre con el mayor, el estudiante tendrá algunas obligaciones asimiladas a las del arrendatario (1.555 Cc.) en los contratos de arrendamiento, además de otras características de este tipo de acuerdo y todas aquellas que se pacten en el caso concreto.

i. Conservación de la habitación. Deberá conservar la habitación, usándola para aquello que fue pactado, y entregarla al final del contrato en las mismas condiciones en las que le fue cedida, salvo el desgaste habitual por el uso.

⁶⁶ Tirant Online: TOL 514.308

⁶⁷ <https://www.ubu.es/servicio-de-informacion-y-extension-universitaria/servicios-unidad-de-extension-universitaria/programa-de-acercamiento-intergeneracional-personas-mayores-estudiantes-universitari-8>

⁶⁸ http://sas.usal.es/wp-content/uploads/2014/12/HOJA_INFORMATIVA_Intergeneracional.pdf

Pago de la cantidad pactada. Ya sea una cantidad fija mensual o la mitad de los gastos de suministros, el estudiante deberá abonar la cantidad debida en las condiciones que se hayan pactado. Si no se hubieran pactado las circunstancias del pago, el Código Civil establece que se hará en el domicilio del arrendatario (art. 1.574, en relación con el 1.171). No obstante, pueden pactarse otras formas, como que se haga el pago mediante transferencia bancaria al mayor, o incluso que se haga el pago a través de la Universidad.

ii. Restitución de la habitación. Una vez finalizado el contrato, deberá el estudiante restituir la habitación en las condiciones que la recibió.

iii. Compañía. Una de las obligaciones más importantes que se impone a los estudiantes en esta clase de acuerdos, es la de pasar tiempo con el mayor. Dependiendo del ente que gestione el programa de alojamiento solidario, la distribución de las horas de compañía se hará de un modo u otro. La Universidad de Burgos especifica que esa compañía se hará especialmente por las noches. La Universidad Autónoma de Madrid puntualiza que el tiempo que compartirán será entre dos y tres horas al día como mínimo y la Universidad de Salamanca especifica que, además, realizará otros acompañamientos, como ir al médico o a la compra.

Además, también suelen encontrarse limitados los días que el estudiante puede ausentarse de la casa del mayor. La Universidad Autónoma de Madrid, por ejemplo, regula los días libres y vacaciones del estudiante, que tendrá 24 horas a la semana para salir, incluida la noche y puede ausentarse del domicilio de la persona mayor un fin de semana al mes y durante los tres grandes periodos festivos académicos (semana santa, julio y agosto y navidades y fin de año).

iv. Otras obligaciones. Además de lo anterior, se es posible pactar cualquier otra obligación que se considere apropiada para la finalidad del contrato. Cuidar la vivienda en general, respetar el estilo de vida, horarios e intimidad de la persona mayor y hacer limpieza de la habitación son algunas de las obligaciones específicas que establece la Universidad de Burgos.

3.3.3. DURACIÓN.

El contrato de alojamiento solidario podrá durar lo que las partes convengan. No obstante, lo lógico es que dure desde que empieza el curso escolar (septiembre), hasta que finalice (junio). Sin embargo, es necesario tener en cuenta que muchas veces el estudiante no

termina en la fecha de la primera convocatoria del segundo cuatrimestre (junio), sino que puede que tenga que examinarse más tarde, en julio o incluso septiembre. Para ese caso, sería conveniente incluir una cláusula que permita la prórroga del contrato hasta que pueda aprobar las asignaturas restantes. Sin embargo, para evitar esta necesidad, es posible establecer que la duración del contrato será la que le sea necesaria al estudiante para completar el curso escolar.

3.3.4 EXTINCIÓN, INCUMPLIMIENTO Y DESISTIMIENTO UNILATERAL

La extinción de estos contratos se realizará primeramente por el transcurso del plazo establecido. No obstante, por la naturaleza del contrato, en la que se produce la convivencia de dos personas, en principio, diferentes y que ni siquiera se conocían con anterioridad, es posible que surjan dificultades y desacuerdos entre ellos que aconsejen su finalización de manera anticipada. Esta situación debe tenerse en cuenta en el contrato, que deberá contemplar las condiciones y los cauces por los que se producirá esa extinción anticipada.

Entre las principales posibilidades existentes se encuentran las siguientes:

A. Desistimiento unilateral. A pesar de que en Derecho existen principios como el de conservación de los contratos y cláusulas como la de *pacta sunt servanda*, que pretenden dar seguridad jurídica e impedir que los contratos puedan ser quebrados a voluntad de una sola de las partes, en este caso, en el que los contratantes se ven implicados personalmente, la inclusión de la facultad de desistimiento unilateral puede llegar a ser necesaria. En caso de que uno de ellos no quiera seguir con la convivencia, no puede verse obligado a ello. Por tanto, añadir una cláusula que permita el desistimiento unilateral es una opción a tener en cuenta. No obstante, el estudiante puede verse perjudicado si pretende el mayor finalizar con el contrato de un día para el otro, por lo que es necesario tener un procedimiento para solventar esto, ya sea con medidas contractuales pactadas por las propias partes o establecidas por la Universidad o, también, implementando esta última un plan de protección al estudiante que contemple, entre otras medidas, una vivienda provisional, por ejemplo.

La cláusula de desistimiento unilateral puede ser configurada de varias maneras:

- **Desistimiento unilateral sin motivo por ambas partes.** En primer lugar, se puede establecer que cualquiera de las partes, sin necesidad de alegar motivo alguno pueda desistir del contrato.
- **Desistimiento unilateral por ambas partes, pero con motivos tasados para el mayor.** Al ser el estudiante quien se encuentra en mayor desventaja en caso de que la otra parte quiera desistir, existe la posibilidad de exigir una motivación para el desistimiento por parte del mayor, que se podrá añadir a las cláusulas del contrato.

B. Resolución por incumplimiento.

El incumplimiento de contratos se produce cuando la conducta debida no se realiza o se realiza de forma defectuosa y no tal y como estaba pactado. Para que exista incumplimiento son necesarios tres requisitos:

1. Que la obligación sea existente y válida. Al ser los contratos fuente de obligaciones (art. 1.089 Cc.), si el mismo se formaliza de manera correcta, con todos los requisitos esenciales que la ley prevé (art. 1.261 Cc.), debemos suponer que estamos ante una obligación existente y válida.

2. Que la obligación no se haya extinguido. La obligación quedará extinguida, tal como indica el artículo 1.182 Cc. cuando consista a entregar una cosa determinada y esta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse constituido en mora⁶⁹.

3. Que la obligación esté vencida y sea exigible. Esto quiere decir, que haya llegado la fecha en la que la prestación se deba haber cumplido. A Tal efecto el artículo 1.125 establece que *“las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto*

⁶⁹ La mora se encuentra definida en el artículo 1.100 Cc. según el cual *“Incurrer en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa des que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación”*.

sólo serán exigibles cuando el día llegue". A partir de que vence el plazo, la obligación se hace exigible.

En las obligaciones sinalagmáticas, como es el caso, el cumplimiento de las prestaciones debe ser simultáneo, de manera que no hay incumplimiento de una parte hasta que la otra no haya cumplido (art. 1.100 Cc.). Sin embargo, cuando finalmente se produce ese incumplimiento, el artículo 1.124 Cc.⁷⁰ faculta a las partes a resolver dicho contrato. En el ordenamiento español, la resolución puede hacerse unilateralmente mediante declaración de voluntad y se acudirá a los Tribunales en caso de impugnación.

Por ello, cuando una de las partes no cumple con las obligaciones pactadas, la otra podrá instar la resolución del contrato. En este caso, sin embargo, al entenderse que lo idóneo es que se permita la resolución unilateral del contrato, no tendría sentido acudir a la resolución por incumplimiento.

C. Cumplimiento forzoso. Se trata de otra de las opciones permitidas por el artículo 1.124 Cc. cuando se produce el incumplimiento de una de las partes en las obligaciones sinalagmáticas, según el cual, podría exigirse judicialmente el cumplimiento de las obligaciones. No obstante, esta no parece una opción aplicable al contrato de alojamiento solidario, ya que, en caso de incumplimiento, pretender el cumplimiento forzoso es un proceso largo, en el que las partes seguirían conviviendo juntas y , además, se produciría el quiebre de la confianza y se forjarían barreras entre ellas difícilmente salvables.

D. Cláusula de extinción.

Otra opción es añadir al contrato una cláusula que cause la extinción automática del contrato en caso de incumplimiento por parte de cualquiera de las partes, comunicándole dicho incumplimiento al ente gestor correspondiente. Esta es la fórmula empleada por la Universidad de Jaén. Esta cláusula, se diferencia de la resolución por incumplimiento en

⁷⁰ Art. 1.124 Cc. *“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.*

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.

que en este caso la resolución es instantánea desde el momento en que se produce el incumplimiento, sin embargo, la potestad otorgada por el artículo 1.124 Cc. no actúa de manera automática, sino que es necesaria la decisión del perjudicado de resolver unilateralmente el contrato o bien, solicitar el cumplimiento forzoso del mismo.

E. Medidas de protección al estudiante

El estudiante será la figura más perjudicada en caso de extinción prematura del contrato, pues que tendrá que marcharse del que venía siendo su domicilio habitual, con la incertidumbre de dónde vivirá en adelante. Es por eso, que es conveniente establecer una serie de medidas de protección para el caso de que esto suceda.

Esas medidas de protección pueden ser:

- **Contractuales.** Es posible añadir una cláusula al contrato que se formalizará, en la que el mayor se comprometa a alojar al menor durante un tiempo máximo establecido, hasta que el propio estudiante o la Universidad logren reubicarlo en otra vivienda.

- **Medidas de protección implementadas por la Universidad.** Como gestora del programa, y con objeto de proteger a su alumnado, La Universidad puede adoptar una serie de medidas para poder encontrar rápidamente un nuevo domicilio para el estudiante que debe marcharse de la casa del mayor. Entre las medidas de protección que pueden ser adoptadas por la Universidad se encuentran:

○ Reserva de habitaciones en los Colegios Mayores o Residencias Universitarias. Es posible que algunas habitaciones de los colegios mayores no sean ocupadas por otros estudiantes, sino que se mantengan vacías para permitir la entrada algún estudiante procedente del programa de convivencia intergeneracional cuyo acuerdo se hubiera extinguido antes de la finalización del curso académico.

○ Rápida reubicación del estudiante en la casa de otro mayor que se encuentre en una lista de reserva. No obstante, este caso se vuelve más complicado, ya que puede que se trate de dos personas incompatibles y, además, sería necesario negociar un nuevo acuerdo, con la tardanza que ello conlleva. Asimismo, de existir lista de reserva, podrían considerarse perjudicados los mayores que se encuentran en ella, ya que se les estaría privado de poder disfrutar del programa de alojamiento intergeneracional, salvo que su

existencia se deba a que la cantidad de jóvenes que desean participar no sea suficiente para cubrir la demanda de mayores.

3.3.5 PECULIARIDADES

Como hemos visto, este es un contrato atípico, en el que, además de las peculiaridades ya mencionadas, tiene otras, como las siguientes:

A. Participación de la Universidad. La Universidad tiene un papel fundamental en este tipo de contratos, ya que intervendrá en él desde su nacimiento hasta su extinción. Ello es así también ya que cuenta con un conjunto de profesionales, entre los que se encuentran psicólogos y trabajadores sociales, que tratarán de conseguir la mayor compatibilidad entre los participantes, y velarán por el cumplimiento del acuerdo y la seguridad de las partes. En primer lugar, en la fase inicial, será la encargada de buscar tanto estudiantes como mayores que estén interesados en el programa. Para ello en muchos casos cuentan con la colaboración de Ayuntamientos, Asociaciones de Mayores y ONGs, entre otros. También será relevante su participación a la hora de emparejar a los participantes, lo cual hará de la manera más efectiva posible, intentando unir a aquellos que sean más compatibles. Una vez emparejados, será quien gestione la negociación de las condiciones de cada acuerdo de convivencia, y quien finalmente facilite los contratos a formalizar por las partes. Ya comenzada la convivencia, velará por la buena relación de ambos y por el cumplimiento del contrato, a través de revisiones periódicas y disposición para resolver cualquier consulta de los contratantes. La Universidad de A Coruña⁷¹, entre otras, tiene una comisión encargada de emparejar a los participantes y realizar un seguimiento del acuerdo durante su vigencia. En caso de existir problemas en la convivencia, la Universidad puede gestionar una mediación entre ambos, la cual, en una cláusula del contrato puede establecerse que sea obligatoria antes de desistir del mismo. Si finalmente se resuelve anticipadamente, también será quien dé protección al estudiante reubicándolo en otro lugar designado al efecto. Finalmente, la Universidad también puede gestionar el pago de la prestación dineraria del estudiante si así lo estableciera, como lo

71

https://www.udc.es/export/sites/udc/sape/galeria_down/PROGR-COMPARTE_folleto.170914ultimo_-_copia.pdf_2063069294.pdf

hace, por ejemplo, la Universidad de Jaén⁷², quien se hace responsable de su liquidación mensual.

B. Periodo de prueba. En el clausulado del contrato es posible establecer un periodo de prueba, es decir, un periodo inicial, que puede ser de algunas semanas o de algunos meses, en los que el control por parte de la Universidad será mayor y durante el cual, si algo va mal y las partes no terminan de entenderse, el contrato se podrá rescindir. La Universidad de Burgos⁷³, por ejemplo, aplica un mes de prueba. También establece un periodo de prueba la Universidad de Jaén⁷⁴, aunque solamente de 15 días.

C. Seguimiento. Como parte también de la invención de la Universidad, se realizará un seguimiento, para garantizar el correcto cumplimiento del contrato y la satisfacción de los contratantes. Ese seguimiento se realizará desde el comienzo, durante el periodo de prueba, y también cuando este termine, aunque de manera más espaciada. Este seguimiento se realiza, entre otras, en la Universidad de Valladolid y Salamanca⁷⁵

D. Solución de problemas. Para solventar los problemas que surjan entre las partes pueden establecerse mediaciones obligatorias que pueden dar lugar a una nueva negociación que modifique el contrato. Aunque en muchos casos solventar esta clase de problemas es complicado ya que tras ello pueden aparecer tensiones entre las partes que harían imposible una convivencia agradable.

⁷² <http://eventos.ujaen.es/27323/files/2018-programa-de-alojamiento-compartido-con-personas-mayores.html>

⁷³ <https://www.ubu.es/noticias/convivencia-intergeneracional-una-experiencia-de-solidaridad-entre-generaciones>

⁷⁴ <http://eventos.ujaen.es/27323/programme/2018-programa-de-alojamiento-compartido-con-personas-mayores.html>

⁷⁵ https://serviciosociales.jcyl.es/web/jcyl/binarios/903/857/78_79%20pregunt%20y%20respuestas.pdf?blobheader=application%2Fpdf%3Bcharset%3DUTF-8&blobheadername1=Cache-Control&blobheadername2=Expires&blobheadername3=Site&blobheadervalue1=no-store%2Cno-cache%2Cmust-revalidate&blobheadervalue2=0&blobheadervalue3=JCYL_ServiciosSociales&blobnocache=true

4. CONCLUSIONES

Por lo analizado, el contrato de alojamiento solidario es un contrato atípico, que se formalizará en los programas de convivencia intergeneracional entre mayores y jóvenes, como lo es el programa “CONVIVE”, gestionado por la Universidad de La Laguna.

He de decir, que, bajo mi punto de vista, considero indispensable la intervención de la Universidad para el éxito del programa. Las personas mayores son reacias a permitir que un joven al que no conocen viva en su casa. Sin embargo, la Universidad, como figura de autoridad, considero que generará mayor confianza en estas personas, que estarán más dispuestas a participar y cuando lo hagan, estarán más tranquilos sabiendo que tienen el respaldo de la Universidad en caso de que surja algún inconveniente.

Además, para el estudiante también es importante contar con la Universidad, que será quien le ampare en caso de resolución anticipada del contrato, y que por tanto tenga que abandonar la vivienda antes de tiempo.

El hecho de negociar particularmente las condiciones de cada uno de los acuerdos me parece otra de los requisitos necesarios para conseguir un acuerdo eficaz, que pueda durar sin conflictos hasta la finalización del periodo acordado, ya que, cuando el acuerdo se adapta a cada pareja concreta, es menos probable que existan, *a posteriori*, circunstancias con las que las partes se encuentren en desacuerdo.

Con base en todo lo visto puede afirmarse que este nuevo contrato es, sobre todo, útil, ya que permite paliar al mismo tiempo la soledad indeseada del mayor y la situación económica dificultosa del estudiante, pero creo que realmente aporta mucho más a ambas partes. Muchas veces, hablando desde mi experiencia personal, comenzar la universidad supone, no solo el comienzo de una nueva etapa educativa para el estudiante, sino una nueva época llena de cambios, en la que es necesario asumir nuevas responsabilidades, entrenar la autodisciplina y hacer frente a niveles de estrés superiores a los sufridos con anterioridad. Estas nuevas circunstancias pueden tener añadida la necesidad del traslado de domicilio. La necesidad de encontrar una nueva vivienda y hacer frente a los gastos que ello conlleva pueden agravar esa, de por sí, estresante situación de cambio. Además, normalmente, también pasamos de vivir con nuestra familia a vivir solos o con otras

personas que se encuentran en una situación similar a la nuestra. Esto, para muchos es un motivo de angustia e incluso de abandono de los estudios. Pero la convivencia con una persona mayor, bajo mi punto de vista, puede ayudar a sobrellevar ese cambio. Convivir con una persona de edad más avanzada, que lleva una vida estable y tranquila, facilitará los cambios al estudiante, ya que, creo, se trata de un lugar que le brindará mayor estabilidad desde el primer momento y le hará sentir que se encuentra en su hogar. Igualmente, bajo mi punto de vista, para el mayor supondrá un soplo de aire fresco tener una persona joven posiblemente más dinámica, que incentivará su desarrollo y adaptación a la actualidad. Mayor y estudiante pueden aprender uno del otro y esa convivencia puede incluso crear lazos personales permanentes entre ellos.

Por todo ello, los programas de alojamiento solidario son una manera eficaz y, además, enriquecedora de paliar muchos problemas sociales y crear lazos entre dos generaciones que generalmente poco tienen en común.

ACUERDO DE CONVIVENCIA INTERGENERACIONAL

REUNIDOS

De un lado y como HOSPEDADOR, D/Doña _____,
mayor de edad, con domicilio en _____, y
DNI nº _____, y teléfono a efecto de
notificaciones _____ y correo electrónico _____.

De otro y como HUÉSPED, D/Doña _____,
(*mayor de edad*), con domicilio en _____ y
DNI nº _____, y teléfono a efecto de notificaciones
_____ y correo electrónico _____.

INTERVIENEN

En su propio nombre y representación y se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente acuerdo de convivencia intergeneracional, y a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO. - Que D/Doña _____, en lo sucesivo HOSPEDADOR, reside y es propietario/usufructuario/arrendatario de la vivienda sita en _____
_____. Dicha vivienda dispone de una habitación independiente, no ocupada, y contiene el mobiliario indicado en el inventario adjunto.

SEGUNDO. – Que D/Doña _____, en lo sucesivo HUÉSPED, se alojará en la vivienda de la otra parte, en la habitación independiente y la convivencia se llevará a cabo conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. – Las partes reunidas participan en el programa “CONVIVE”, gestionado por la Universidad de La Laguna y se comprometen a aceptar las obligaciones establecidas en el presente acuerdo.

SEGUNDA. – El presente acuerdo se registrará por lo pactado por las partes en este documento.

TERCERA. – El alojamiento tendrá una duración de _____, a contar desde el día _____ hasta el _____.

CUARTA. – El HOSPEDADOR se compromete a habilitar una habitación independiente en su vivienda sita en _____, que esté equipada con todo lo necesario, para que sirva como residencia habitual al HUÉSPED.

QUINTA. – El HOSPEDADOR además de la habitación, pondrá a disposición del HUÉSPED un baño, que puede ser individual o compartido, y le permitirá el uso la cocina y solana/azotea y frigorífico, lavadora, secadora, (*televisión, teléfono para recibir llamadas, cafetera...*).

SEXTA. – El HUÉSPED se compromete a hacer compañía al HOSPEDADOR, a mantener en buenas condiciones la habitación cedida y a compartir las tareas de limpieza de las zonas comunes compartidas.

SÉPTIMA. – EL HUÉSPED abonará mensualmente, en primeros cinco (5) días de cada mes, al HOSPEDADOR la (*cantidad de X /la mitad de los gastos*) en concepto de compensación por los gastos de suministros, (*en metálico/ en la cuenta bancaria designada al efecto con IBAN _____*).

El pago deberá ser acreditado mediante recibo que deberá ser puesto a disposición de la Universidad en caso de que lo solicite.

OCTAVA. – El HUÉSPED se compromete expresamente a:

- destinar la habitación cedida por el hospedador exclusivamente a vivienda suya, sin que pueda darle ningún otro uso que no sea el expresado, quedándole prohibido ejercer cualquier actividad de comercio, ni tampoco actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- No taladrar las paredes, ni modificar la pintura, las paredes, ni el techo o mobiliario.
- No alojar en la habitación facilitada, ni en la vivienda, a ninguna persona sin consentimiento previo expreso por escrito del hospedador.
- A no tener animales en la vivienda, salvo permiso previo expreso por escrito del hospedador.
- Respetar las normas de buena vecindad, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos.

DÉCIMA. – EL HOSPEDADOR se compromete expresamente a:

- Ceder una llave de la vivienda al huésped.
- No perturbar la intimidad ni el horario de estudio o actividades del huésped.

NOVENA. – Cualquiera de las partes podrá finalizar el presente contrato, previa comunicación (*escrita/telefónica*) a la Universidad de La Laguna, con una antelación mínima de (15) días.

Fdo. EL HOSPEDADOR

Fdo. EL HUESPED

ANEXO I. INVENTARIO

PRIMERO. -La habitación cedida consta de:

- cama
- mesa de noche
- lámpara de mesa
- escritorio
- lámpara de estudio
- armario

SEGUNDO. - El salón consta de:

- Sofá de 2/3 plazas
- Sofá de 1 plaza
- Mueble para televisión
- Televisión
- Mesa
- 4 sillas

TERCERO. - El baño consta de:

- Ducha
- Lavamanos
- Inodoro

Fdo. El HOSPEDADOR

Fdo. EL HUESPED

ANEXO II. NORMAS DE CONVIVENCIA ACORDADAS

PRIMERO. - El HOSPEDADOR se compromete expresamente a:

- *(visitas)*
- *(otras)*

SEGUNDO. – EL HUESPED se compromete expresamente a

- *(visitas)*
- *(horario de llegada nocturno)*
- *(tiempo semanal en el que podrá ausentarse de la vivienda)*
- *(tareas complementarias: compra, acompañar al médico, comprar en la farmacia)*
- *(otras)*

Fdo. EL HOSPEDADOR

Fdo. EL HUESPED

BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez Vigaray, Rafael. *“La Resolución de los Contratos Bilaterales por Incumplimiento”*. (4ª Ed.) Granada: 2009. Editorial Comares.
- Amunátegui Rodríguez, Cristina de. *“La Cláusula Rebus Sic Stantibus”*. Valencia. 2003. Tirant Lo Blanch.
- Castan Tobeñas, José. *“Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo III. Derecho de Obligaciones. La Obligación y el Contrato en General”* Madrid. 1992. Reus.
- Castiñeira Jerez, Jorge. *“El Incumplimiento Justificado del Contrato Ante el Cambio de Circunstancias”*. Valencia. 2017. Tirant Lo Blanch.
- Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Tomo I. El contrato en general. La relación obligatoria”* (10ª Ed.) Madrid: 2012. Tecnos.
- Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Tomo 2. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual. (11ª Ed.)* Madrid:2015 Tecnos.
- Díez-Picazo, Luis. *“Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Introducción. Teoría del Contrato”* (6ª Ed.). Navarra. 2007. Thomson Civitas.
- Klein, Michele. *“El Desistimiento Unilateral del Contrato”* (1º Ed.). Madrid. 1997. Civitas.
- Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *“II Derecho de obligaciones. Volumen Primero. Parte General. Teoría General del Contrato”* (5º Ed.). Madrid: 2011. Dykinson.
- Lasarte, Carlos. *“Contratos. Principios de Derecho Civil III”* (14º Ed.). Madrid. 2011. Marcial Pons.
- López San Luis, Rocio. *“La Capacidad Contractual del Menor”*. Madrid: 2011. Dykinson.
- Martínez De Aguirre Aldar, Carlos y Otros. *“Curso de Derecho Civil (II). Volumen I. Teoría General de la Obligación y el Contrato”* (5º Ed.) Madrid: 2018, Edisofer.

- Martínez De Aguirre Aldaz, Carlos y otros. *“Curso de Derecho Civil II. Volumen II. Contratos y Responsabilidad Civil”*. (4º Ed.). Madrid: 2016. Edisofer.