

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

EN el presente caso práctico se plantea la viabilidad de una acción de denegación de prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda cuando la información ofrecida en la notificación previa pone de manifiesto que la vivienda propiedad de la arrendadora en la que vivía va a ser subastada como consecuencia de la ejecución de la hipoteca constituida sobre la misma, informando sobre la fecha de la subasta y el expediente judicial seguido al efecto; así, no habiendo perdido en el momento de la notificación la finca y pudiendo evitar su subasta con el pago por la propia arrendadora como deudora, la parte arrendataria se opone a la viabilidad de la acción ejercitada con posterioridad para obtener la resolución judicial del mismo contrato de arrendamiento.

Palabras clave: arrendamientos urbanos, denegación de prórroga.

Abstract:

IN this case study raises the feasibility of an action of denial of extension of lease of housing, when the information in the notice shows that the ownership of the rental home where he lived, will be auctioned as a result of foreclosure constituted about it, reporting on the date of the auction and court documents followed the effect, so not having lost at the time of notification the property and auction may prevent payment for own leasing company as payment, the tenant objects to the viability of the subsequent action brought to obtain judicial resolution of the lease.

Keywords: urban leases, refusal of extension.

ENUNCIADO

En el presente caso práctico se plantea la viabilidad de una acción de denegación de prórroga de contrato de arrendamiento de vivienda cuando la información ofrecida en la notificación previa pone de manifiesto que la vivienda propiedad de la arrendadora en la que vivía va a ser subastada como consecuencia de la ejecución de la hipoteca constituida sobre la misma, informando sobre la fecha de la subasta y el expediente judicial seguido al efecto; así, no habiendo perdido en el momento de la notificación la finca y pudiendo evitar su subasta con el pago por la propia arrendadora como deudora, la parte arrendataria se opone a la viabilidad de la acción ejercitada con posterioridad para obtener la resolución judicial del mismo contrato de arrendamiento.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Arrendamiento urbano de vivienda. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (LAU 1964):
 - Denegación de prórroga.
 - Causa de necesidad no consumada.
 - Notificación de existencia de subasta judicial.

SOLUCIÓN

Se ejercita por la parte actora acción de resolución del contrato de arrendamiento existente de fecha veintiuno de enero de mil novecientos sesenta y siete sobre una vivienda sita en Madrid, y ello por entender que concurre causa de denegación de prórroga prevista en el artículo 62.1 de la LAU de 1964.

El instituto de la prórroga forzosa que supone la continuación del contrato, una vez superado el plazo contractual, ya sea por imperativo legal para los contratos celebrados antes del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, ya por voluntad de las partes para los celebrados con posterioridad, que

acepten someterse al régimen de la LAU, no supone una condena a perpetuidad para el arrendador a quien la ley reconoce la posibilidad de denegar tal derecho al arrendatario, cuando concurre alguna de las circunstancias que, taxativamente, se establecen en el artículo 62, causas de diversa naturaleza y fundamento que permiten al arrendador poner fin al contrato que estaba en vigor y cuyo alcance y significado debe ser exquisitamente analizado por los juzgados y tribunales en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 11.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial para no amparar situaciones abusivas o ejercicio antisocial de los derechos (arts. 7.º del Código Civil y 9.º de la LAU) mediante las cuales el arrendador, con maniobras más o menos fraudulentas, pretenda eludir el derecho de prórroga forzosa del arrendatario, derecho que, ciertamente, le es gravoso en cuanto implica una limitación importante de las facultades que integran el derecho de propiedad y que tiene, en muchos casos, como contrapartida una renta de cuantía pequeña que considera antieconómica.

El artículo 63 establece una serie de supuestos en los que considera que concurre la causa de necesidad afirmada en el artículo anterior antes transcrito, mas no llega a determinar el concepto de la misma, siendo de elaboración jurisprudencial, sirviendo a modo de ejemplo la tendencia desarrollada en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Bilbao, Sección 5.ª, de fecha 28 de marzo de 1992:

«Y así como ya ha establecido reiteradamente esta Sala, el concepto de necesidad no nos lo da la propia LAU, que en su artículo 63 se limita a enumerar con carácter de *numerus apertus* una serie de causas en las que se presume por el ordenamiento jurídico que existe la necesidad, presunción *iuris tantum* que lo que determina es una inversión de la carga de la prueba, de manera que, acreditadas las bases de la presunción por el actor-arrendador, se entiende que la necesidad existe, debiendo rebatirla el arrendatario-demandado. Mientras que en aquellos supuestos no enunciados legalmente, por aplicación de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 63 de la LAU, es el arrendador quien debe probar la necesidad, lo que no deja de ser una mera aplicación de la teoría de la carga de la prueba (art. 1.214 del Código Civil). Ahora bien, dado que el ordenamiento jurídico no nos da un concepto general de necesidad y teniendo en cuenta que no se debe confundir necesidad con mera conveniencia o comodidad, mediante la cual el arrendador pretenda resolver el contrato, eludiendo los derechos del arrendatario, se hace preciso que, en cada caso, el juzgador, atendiendo a las circunstancias que concurran, valore si existe o no verdadera necesidad, bien entendido que tal apreciación deberá hacerse teniendo en cuenta la realidad social del tiempo en que la norma se aplica (art. 3.º del Código Civil), y que el sentido proteccionista que la LAU tuvo en su origen de la figura del inquilino decae parcialmente en la actualidad tras la reforma legislativa que supuso la desaparición de la aplicación automática de la prórroga forzosa a partir del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, en un afán de mantener el principio de la equivalencia de las prestaciones propio de un contrato bilateral y sinalagmático como el del arrendamiento. Y así, desde esa óptica es lógico pensar que puedan existir múltiples causas por las que una persona «necesite» una vivienda, concepto de necesidad que debe ser cercano al que la sociedad tiene, y que, si bien debe ser alejado del concepto de mero capricho o conveniencia, no debe valorarse de un modo estricto en los tribunales, de manera que haga ilusoria esta causa de resolución, y sí de un modo acorde a las circunstancias del caso y a la realidad social del momento. Este concepto de necesidad es el recogido por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 134/90, de 19 de julio, cuando dice que "El concepto de necesidad, delimitado por el Tribunal Supremo inicialmente, y después por la reiterada

doctrina de las diferentes Audiencias Provinciales, definido como lo equidistante entre lo obligado stricto sensu, y lo que es mera conveniencia...".»

Pues bien, recordado lo anterior, y volviendo al supuesto que nos ocupa, la parte actora fundamenta la concurrencia de causa de denegación por precisar el uso de la vivienda para sí y su familia al haber perdido la finca de su propiedad en la que habitaba como consecuencia de la ejecución de un crédito hipotecario a través de una subasta pública.

Así, nos encontramos con que un año antes de la interposición de la demanda remitió comunicación a la parte demandada en la que se expresaba que la vivienda de la que era propietaria además de la litigiosa:

«... va a ser próximamente subastada el día... de 2009 a las 9,30 horas, llevándose el procedimiento de ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia n.º ... de Madrid (ejecución hipotecaria .../2008).»

Procede recordar que el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 1970, ha señalado que, en cuanto al fondo, basta con que el requerimiento «contenga aquellos elementos que definan el derecho del arrendador frente al inquilino, y constituyan la base en que la acción debe fundarse como causa de necesidad».

Que entre los requisitos de las acciones de resolución de contrato de arrendamiento por denegación de prórroga regidas por la anterior legislación arrendaticia, aplicable al contrato de autos y aparte de la prueba de la necesidad alegada, se exige con carácter previo la existencia del requerimiento previsto en el artículo 65 de la LAU en su redacción del año 1964. Dicho artículo establecía que la denegación de prórroga se practicaría mediante requerimiento fehaciente, haciéndose saber las circunstancias personales de la persona para la que se insta la denegación, aparte de las circunstancias de oposición si existieran y la causa de necesidad en que se funde, todo ello con un plazo de antelación de un año. Es decir, que existe un preaviso de un año antes de poder deducir la demanda de resolución del contrato. Otra cosa es que la causa de necesidad en que se funde la denegación de prórroga pueda existir antes de un año, o incluso, supuesto muy frecuente que exista antes de formular el requerimiento; lo que el párrafo segundo dice es que no es preciso para la validez del requerimiento que la causa de necesidad exista en la fecha del mismo, pero sí al cumplirse el año. Pero, en cualquier caso, el preaviso impone que no se pueda ejercitar la acción antes del transcurso de un año, salvo los supuestos contemplados en el párrafo tercero del artículo 65. Solo en el caso de que el arrendatario no expusiera las causas en que funde su oposición en el plazo de treinta días, podrá anticiparse seis meses el ejercicio de la acción. En otro caso deberá esperar el transcurso del año, si hay oposición del inquilino, para ejercitar la acción correspondiente (SAP de Madrid, Sección 18.ª, de 17 de enero de 2008).

Si bien es cierto que en el momento de realizarse la comunicación, la subasta no se había producido, habiéndose llevado a cabo la adjudicación del inmueble mediante auto dictado cinco meses después de la celebración de la subasta, la jurisprudencia ha venido manteniendo que la alegación en

la demanda de un hecho acaecido con posterioridad al requerimiento, sin alterar la causa de necesidad, no supone un cambio esencial, sino más bien un refuerzo del motivo invocado (SAP de Madrid, Sección 8.ª, de 15 de julio de 2009).

Así, de lo expuesto ha de concluirse que el requerimiento realizado a la arrendataria contenía todos y cada uno de los requisitos establecidos legalmente, sin que la existencia de una posibilidad procesal, cual es la de evitar la actora la subasta de la finca con el pago de lo adeudado, que finalmente no se produjo como ocurre en la inmensa mayoría de las ejecuciones hipotecarias, pueda ser argumento para privar a dicho requerimiento de la validez que la ley le otorga, siendo siempre posible que las razones expuestas en un requerimiento subsumible en el artículo 63 no lleguen a materializarse, circunstancia esta que dará lugar a la no interposición de la demanda o, en su caso, a la desestimación de la misma; procede a su vez recordar que la arrendadora ofreció a la demandada los datos suficientes para que la misma se interesara por la suerte de la subasta, alegada como causa de denegación de prórroga y que efectivamente se celebró en el año siguiente al requerimiento, habiéndose otorgado la adjudicación de la finca con anterioridad a la interposición de la demanda.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 9.º, 62, 63 y 65.
- SSAP de Madrid, Secc. 18.ª, de 17 de enero de 2008, y Secc. 8.ª, de 15 de julio de 2009.