

Situación del inquilino tras adjudicación forzosa de la vivienda

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

Extracto

En este caso, la cuestión jurídica que se trata de resolver en el presente supuesto guarda relación con la adecuada interpretación que debe darse al artículo 13 de la LAU tras su reforma por la Ley 1/2013 y las consecuencias jurídicas que tiene para la relación arrendaticia vigente entre el anterior propietario, que pierde la finca en una ejecución hipotecaria, y el nuevo propietario, a quien se ha adjudicado la misma en dicha ejecución cuando el arrendamiento no había sido inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente. Dicho contrato de arrendamiento queda necesariamente extinguido, por ministerio de la ley, por la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca, pasando los antiguos arrendatarios a la situación jurídica de precario, al devenir ineficaz su título arrendaticio. El cauce procesal para poner fin a la posesión de la finca por los antiguos inquilinos no es la demanda de desahucio y reclamación de rentas, sino la de desahucio por precario, al carecer de título alguno los ocupantes, con aplicación de las normas propias de la liquidación de los estados posesorios.

Palabras clave: arrendamiento urbano; ejecución hipotecaria; precario.

Fecha de entrada: 14-06-2021 / Fecha de aceptación: 28-06-2021

Enunciado

El 5 de marzo de 2014, la entidad mercantil XXX, SL, como empresa gestora de los arrendamientos de los inmuebles propiedad de la mercantil Prosa, SL, concertó con Juan y Juana, como arrendatarios, un contrato de arrendamiento cuyo objeto fue una vivienda. En el contrato de arrendamiento se pactó, en la cláusula cuarta, que la renta sería de 570 euros mensuales, pagaderos entre los días 1 a 5 de cada mes. Dicha renta sufriría una variación anual en el mismo porcentaje que experimentara el índice de precios al consumo que a estos fines fijara el Instituto Nacional de Estadística.

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (en adelante, Sareb) es la propietaria actual de la vivienda, tras serle adjudicada en el procedimiento de ejecución hipotecaria 254/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Torreveja, mediante decreto de adjudicación, de fecha 1 de septiembre de 2014.

Los demandados no abonaron las rentas correspondientes a los meses de octubre de 2014 a mayo de 2017, por importe total de 17.904,40 euros.

La Sareb interpuso demanda en la que solicitaba: (a) la declaración de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de las cantidades pactadas en concepto de renta; (b) la condena a los demandados a desalojar la finca, decretándose su desahucio, y al pago de las rentas adeudadas y de las que se devenguen durante la tramitación del procedimiento; y (c) la condena al pago de los intereses legales y de demora, y al pago de las costas causadas.

¿Sigue vigente el arrendamiento tras la adjudicación del inmueble a la Sareb en una ejecución hipotecaria?

Cuestiones planteadas:

1. Consecuencias jurídicas de la nueva redacción del artículo 13 de la LAU sobre los contratos de arrendamiento de vivienda tras la adjudicación forzosa del inmueble en una ejecución hipotecaria.

2. Consecuencias jurídicas de la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad del arrendamiento.
3. Planteamiento en la jurisprudencia reciente.

Solución

El régimen de la resolución del derecho del arrendador en los casos de enajenación forzosa de la finca arrendada ha sufrido diferentes avatares jurisprudenciales y legales, que importa sintetizar.

Con anterioridad a la vigencia de la actual LAU de 1994, la jurisprudencia de la Sala 1.^a, en un primera etapa, consideró extinguido el arrendamiento, concertado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, en los procedimientos de ejecución forzosa de la finca arrendada (SSTS de 5 de febrero y 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986, 20 de noviembre de 1987, 23 de diciembre de 1988 y 17 de noviembre de 1989, entre otras).

En una segunda etapa, cambió su doctrina y consideró subsistente el arrendamiento posterior a la hipoteca, salvo simulación o fraude (SSTS de 9 de junio de 1990, 23 de febrero de 1991, 6 de mayo de 1991, 23 de junio de 1992, 20 de abril de 1995 y 9 de mayo de 1996). Las razones del cambio de doctrina las exponía así esta última sentencia:

Porque la atribución dominical que del inmueble hipotecado se hace al adjudicatario, mediante la subasta establecida en el art. 131 de la LH, afecta únicamente, según dicha norma, a las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca que se ha realizado; pero de ahí no se deriva que haya de afectar también a derechos personales, que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, como es el derecho de arrendamiento litigioso; porque de seguirse criterio distinto, se daría lugar a una causa de extinción del arrendamiento, no enumerada en la relación imperativa y taxativa de esas causas que hace el art. 114 de la LAU, porque tratándose de arrendamientos con derecho a la prórroga forzosa (anteriores al R. Decreto-Ley 30 de abril de 1985), se quebrantaría el contenido del art. 57 de la misma Ley, que impone obligatoriamente dicha prórroga para el arrendador.

El panorama normativo cambia con la nueva LAU de 1994, que contempló expresamente la situación del arrendatario en tales casos en su artículo 13, en el que se admitía la persistencia del contrato si durante los cinco primeros años de su duración el derecho del arrendador quedara resuelto, entre otros casos, por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, en cuyo caso el arrendatario tenía derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpliesen los precitados cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

Bajo dicho régimen jurídico se dictó la sentencia de esta Sala 414/2015, de 14 de julio, de la que debe destacarse:

De la normativa que se cita, especialmente del artículo 13.1 de la LAU 1994, se desprende lógicamente que los derechos del arrendador a percibir la renta se extinguen desde el momento en que el bien arrendado pasa a ser de propiedad de otro, pudiendo continuar o no el arrendamiento según los casos pero siempre con diferente arrendador, que será el nuevo propietario.

En consecuencia, carece de legitimación el antiguo arrendador para reclamar el pago de rentas devengadas una vez extinguido su derecho como tal arrendador por haber sido enajenada la finca, en este caso mediante ejecución hipotecaria; y ello aunque el arrendatario permanezca en el uso de la vivienda, pues en tal caso quien tendrá derecho a percibir las rentas será el nuevo propietario y no quien ya dejó de serlo.

Así se desprende de la propia naturaleza del arrendamiento, contrato en el cual el pago de la renta constituye la contraprestación respecto de la cesión de uso efectuada por el propietario que, por tanto, renuncia a dicho uso –que en principio está unido al dominio– por precio. De ahí que el percibo de la renta corresponderá en cada momento a quien resulte ser el propietario del bien arrendado, con independencia de que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento por un propietario anterior.

No obstante, el texto vigente del artículo 13 de la LAU, al concertarse el contrato de arrendamiento de esta litis con el anterior propietario y también en el momento de adjudicarse a la entidad actora la vivienda litigiosa en procedimiento de ejecución hipotecaria, era el redactado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, vigente desde el 6 de junio de 2013 hasta el 5 de marzo de 2019; precepto que fue de nuevo modificado por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Tras su reforma por la precitada Ley 4/2013, el artículo 13 de la LAU quedó redactado de la forma siguiente:

1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

En la exposición de motivos de la Ley 4/2013, se justificaba esta reforma de la siguiente manera:

Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

Tras la nueva redacción de dicho precepto, es de aplicación, al caso presente, su apartado 1, párrafo primero, toda vez que el contrato de arrendamiento no accedió al Registro de la Propiedad, pues si accediera al mismo antes de la inscripción de la hipoteca en el registro, serían de aplicación los principios registrales de oponibilidad de lo inscrito y de prioridad registral. Tampoco nos encontramos ante una finca no inscrita, ni se trata de un arrendamiento otorgado por usufructuario, superficiario o por quien ostentase un análogo derecho de goce sobre el inmueble, sino de la adjudicación de la vivienda arrendada en un proceso de ejecución hipotecaria a favor de la sociedad demandante.

El contrato de arrendamiento se concertó el 4 de marzo de 2014 y el decreto de adjudicación de la vivienda arrendada a la sociedad propietaria es de fecha 1 de septiembre de 2014, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria 254/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Torrevieja. Por lo tanto, no es de aplicación la redacción original del artículo 13.1 de la LAU, sino la dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

Bajo los condicionantes temporales expuestos, el supuesto queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica, cual es si adjudicada a la Sareb la propiedad de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es posible conside-

rar vigente un vínculo contractual arrendaticio entre la entidad actora y los demandados, de manera tal que justificase una pretensión pecuniaria de reclamación de las rentas de un subsistente contrato de alquiler de vivienda; o si, por el contrario, se encuentran los demandados, tras la adjudicación de la vivienda a la entidad actora y extinguido el arrendamiento concertado con el anterior propietario, en situación de precario, poseyendo la vivienda litigiosa por mera condescendencia de su nuevo titular, al quedar extinguido *ipso iure* el contrato de arrendamiento que constituía el título justificante de la ocupación de la cosa arrendada por los demandados y del que nacía, como justa contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler.

Una cuestión idéntica a la aquí controvertida, como se ha anticipado, fue resuelta por la Sala 1.^a en la Sentencia 577/2020, de 4 de noviembre, en la que asumimos la segunda de las tesis citadas. La razón fundamental de tal decisión fue que, tras la reforma del artículo 13 de la LAU por la Ley 4/2013, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido (art.13.1 párrafo I) y que el artículo 7.2 de la precitada disposición señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, como es el caso que nos ocupa.

En este sentido, las resoluciones de la DGRN de 24 de marzo de 2017 (BOE de 7 de abril de 2017) y de 11 de octubre de 2018 (BOE de 5 de noviembre de 2018) señalan que, en casos de enajenación forzosa, el derecho del arrendador y el propio contrato de arrendamiento se extinguen *ipso iure* conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la LAU, salvo que dicho contrato se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca ejecutado, y así, la segunda de las resoluciones citadas señala:

De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el art. 7.2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento, salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial.

Esta sala ha definido el precario como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho (sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre).

En el mismo sentido se ha pronunciado la reciente Sentencia 691/2020, de 21 de diciembre.

En este caso, se daría el supuesto contemplado de la pérdida por extinción del título que legitimaba la posesión de los demandados que, en consecuencia, se hallarían en situación de precario.

Todo ello debe entenderse, como ya señalamos en la Sentencia 577/2020, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario concierten un nuevo contrato de arrendamiento. En el presente caso concurre la circunstancia, contraria a la idea de la eventual existencia de ese nuevo contrato, de que, desde la enajenación forzosa del inmueble y su adquisición por la sociedad demandante, los demandados no han abonado la renta a la nueva entidad propietaria del inmueble, la cual tampoco consta la exigiese antes de la formulación de la reclamación.

Por todo lo anteriormente expuesto, debemos concluir afirmando que no cabe fundar la demanda de reclamación de las rentas en un contrato de arrendamiento extinguido, sin que, por lo tanto, existan vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la sociedad accionante para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación del inmueble.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 29/1994 (LAU), art. 13.
- SSTS de 19 de septiembre de 2013, 1 de octubre de 2014 (NCJ058753), 14 de julio de 2015 (NCJ060226) y 4 de noviembre de 2020.