

## Posesión ilegítima del arrendador de finca arrendada

**José Ignacio Atienza López**

*Letrado de la Administración de Justicia.  
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

### Extracto

El presente caso práctico intenta ilustrar acerca de los límites que el arrendador de una finca adquiere al establecer la relación jurídica del arrendamiento con su inquilino, en relación con la recuperación de la posesión de su inmueble al terminar el plazo contractual del arrendamiento, y el necesario respeto hacia los cauces legales establecidos para la consecución de esta recuperación. La recuperación de la posesión por el propietario por las vías de hecho, al margen del procedimiento adecuado, determina una recuperación de la posesión ilegítima que vulnera, por un lado, las normas civiles pero, por otro, el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio del artículo 18 de la CE. Las sospechas por parte del arrendador, de que la finca arrendada pudiera tener desperfectos o daños, no justifica en ningún caso la posesión ilegítima ni la recuperación de la misma sin cobertura legal que lo autorice.

**Palabras clave:** arrendamientos urbanos; recuperación de la posesión; inviolabilidad del domicilio.

Fecha de entrada: 12-09-2020 / Fecha de aceptación: 28-09-2020

## Enunciado

Juan es el inquilino de una vivienda y este mes finaliza la vigencia temporal de su contrato de arrendamiento, pues el propietario de la misma ya le hizo llegar una comunicación como requerimiento extrajudicial expresando su voluntad de no prorrogar el contrato.

Juan, pese a ello, no le ha devuelto la posesión de la vivienda ni le ha dado las llaves de la misma, permaneciendo todavía en ella; la finca tiene ciertos desperfectos y deterioros, y Juan quiere repararlos antes de entregar la posesión.

El propietario, aprovechando un viaje de Juan, y tras haberse ya extinguido la vigencia temporal del contrato, ha entrado con su juego de llaves en el piso, ha tomado posesión de su vivienda por la vía de hecho, ha valorado los desperfectos que se ha encontrado en 11.000 euros y ha cambiado las cerraduras de la puerta de acceso. Al objeto de poder acreditar los desperfectos, al tomar la posesión con sus llaves, se ha hecho acompañar de un notario que ha elaborado un reportaje fotográfico autenticando de ese modo con la fe pública notarial, la veracidad de los daños encontrados al entrar.

Igualmente, el propietario ha contratado los servicios de un bufete de abogados y ha interpuesto una demanda contra Juan para reclamar ese importe por los daños causados en la vivienda y que ha presupuestado con una empresa de reformas.

Al recibir la demanda, Juan ha acudido a un abogado para contestar a la misma, pues solo reconoce parte de esos daños, que él pensaba ya reparar y que no ha sido posible ante la entrada del arrendador en la vivienda sin ningún tipo de preaviso, hasta el punto de que quiere Juan reclamarle todos los bienes que dejó dentro de la casa y que sigue sin poder recuperar, pues el propietario se niega a dárselos hasta que le abone los desperfectos.

El abogado de Juan estima que todos los desperfectos que reclama el demandante y propietario de la vivienda se están intentando justificar a través de medios de prueba ilícitos, en la medida en que han sido verificados tras una recuperación de la posesión ilegítima, lograda por las vías de hecho y al margen del juicio de desahucio que es el cauce procesal que

tendría que haber empleado el arrendador para recuperar la posesión. Entiende, además, que tales desperfectos podrían haber sido hechos por terceros, ya que es imposible conocer las veces que, durante el viaje de Juan, ha podido entrar ilícitamente el dueño de la finca.

¿Es estimable la demanda del propietario de la vivienda?

Cuestiones planteadas:

- La recuperación de la posesión de finca urbana tras haber expirado el plazo de vigencia del contrato, por las vías de hecho.
- Vulneración del derecho fundamental del arrendatario a la inviolabilidad del domicilio del artículo 18 CE.
- La distinción entre el abandono de la vivienda por el arrendatario y la efectiva puesta a disposición del arrendador.
- Normativa aplicable y jurisprudencia en esta materia.

## Solución

El relato de hechos descrito aporta diferentes aspectos desde el punto de vista jurídico, que se traducen sin duda en una posible infracción de los artículos 1569.1 Código Civil y 250.1 LEC, dado que la entrada de la finca arrendada se realizó sin consentimiento del arrendatario; por otro lado, los daños reclamados podrían haber sido ocasionados por terceras personas; y, finalmente, la parte arrendadora ha de instar el desahucio de la finca arrendada si esta no es devuelta al término del contrato, y sin que existan garantías de que los daños que se alegan como existentes en la vivienda fueran ocasionados por el arrendatario.

Es evidente que la entrada en la vivienda se efectuó sin las garantías jurídicas debidas dado que el propietario de la vivienda no instó, previamente, un procedimiento de desahucio para solicitar la recuperación de la posesión de la finca y que tampoco el arrendatario le ha puesto el inmueble a su disposición.

Es cierto que el acceso de la propiedad a su finca tuvo lugar una vez concluido el plazo contractual y que la propiedad, previamente, había enviado una previa reclamación extrajudicial al arrendatario comunicándole su voluntad de no prorrogar el contrato.

Pero ello no permite afirmar que, en el momento en el que el propietario entró en su vivienda para verificar su estado, se había puesto ya a su disposición el bien inmueble cuya posesión detentaba Juan. En este contexto, es necesario diferenciar el abandono de la vivienda de la efectiva puesta de la posesión del inmueble a disposición del arrendador,

situaciones completamente distintas. Distinción que ha permitido a nuestra jurisprudencia imponer al arrendatario el pago de las rentas devengadas, aun después de la extinción del plazo contractual, hasta un momento ulterior, aquel en el que el arrendatario hubiera puesto el inmueble a disposición del arrendador.

En este sentido, la SAP de Madrid, Sección 19.<sup>a</sup>, de 18 de marzo de 2014, dispone: «Efectivamente, en el momento de la extinción del contrato de arrendamiento, el arrendatario debe devolver la finca tal como la recibió, devolución que debe efectuarse por cualquiera de los medios de entrega admitidos en derecho». Y siendo reiterada la jurisprudencia, en el sentido de que la obligación de entregar no se cumple con la simple manifestación del arrendatario de que pone el inmueble a disposición del arrendador, al ser necesaria la entrega de la posesión. Si el arrendatario, con posterioridad a la extinción del contrato, continúa detentando la posesión del inmueble, no poniendo las llaves y, en consecuencia, esté a su disposición, deberá continuar pagando las rentas y cantidades asimiladas hasta la efectiva entrega del inmueble. Impone el artículo 1.561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, lo que significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que baste con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1.462 y 1.463 del Código Civil, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1.162 y 1.163, párrafo segundo, del Código Civil. Doctrina también aplicada en Sentencia de 18 de febrero de 2016 de esta misma Sección 25.<sup>a</sup>.

Similar valoración podría realizarse cuando concurre el desistimiento formulado por una parte, no ratificado por la otra. La SAP de Madrid, en sentencia de fecha 20 de marzo de 2001, recaída en el rollo de apelación 312/99, analizó esta cuestión, indicando:

Conforme ya indicamos en la resolución referida, «l. Dispone el artículo 1.256 del Código Civil que "la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"». Es decir, que la subsistencia y la ejecución de los derechos y las obligaciones nacidas de un contrato no pueden nunca quedar al arbitrio de una de las partes contratantes. De tal manera que, ante un negocio jurídico perfeccionado pero no agotado, al quedar pendiente de ejecución alguno de sus efectos jurídicos, la declaración unilateral de voluntad de una sola de las partes contratantes, por la que pone en conocimiento de la otra parte contratante que desiste de la relación jurídica nacida del contrato, no produce la extinción o resolución de esa relación jurídica, que continuará subsistente. Y si, como es lógico y normal, la parte contratante que ha hecho esa declaración unilateral de voluntad de desistimiento la hace efectiva y se aparta de la relación jurídica nacida contrato, nos encontraríamos ante un incumplimiento obligacional que facultaría a la otra parte contratante para el ejercicio de la acción de cumplimiento del contrato o la

resolutoria de la relación jurídica nacida del mismo, así como, en ambos casos, la indemnizatoria de los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado con el desistimiento unilateral de la otra parte contratante (arts. 1.101 y 1.124 CC).

Por tanto, la definitiva extinción de los efectos propios de la relación jurídica tiene lugar con la puesta a disposición del inmueble a favor del arrendador. Y, si ello no fuera posible ante la renuencia de la parte arrendataria, tras la pertinente declaración judicial que así lo acordare, ex artículos 1.569 Código Civil y 27 y concordantes de la LAU.

Dichas directrices emanadas desde el derecho civil han de vincularse con las garantías que nuestra Constitución otorga a la inviolabilidad del domicilio.

Hemos de partir de que el «rasgo esencial» del domicilio, como objeto de protección del artículo 18.2 CE, es el de «constituir un ámbito espacial apto para un destino específico, el desarrollo de la vida privada» (STC 10/2002, de 17 de enero, FJ 6), de modo que se identifica con la «morada de las personas físicas», «reducto último de su intimidad personal y familiar» (STC 283/2000, de 27 de noviembre, FJ 2).

Ya la STC 10/2002, de 17 de enero, citada, a su vez, en la STC 209/2007 (rec. 6377/2005) admitió dentro del concepto de domicilio distintos y diversos ámbitos que, con independencia de sus singularidades, constituían lugares idóneos para el desarrollo íntimo de la esfera privada de la persona. Así, mencionó que «las habitaciones de los hoteles pueden constituir domicilio de sus huéspedes, ya que, en principio, son lugares idóneos, por sus propias características, para que en las mismas se desarrolle la vida privada de aquellos habida cuenta de que el destino usual de las habitaciones de los hoteles es realizar actividades enmarcables genéricamente en la vida privada» (FJ 8). La STC 189/2004, de 2 de noviembre, extendió esta declaración «con mayor razón, aún, a las habitaciones ocupadas por quienes son definidos en las normas de régimen interior de la residencia militar como usuarios permanentes, máxime cuando [...] la función de estos alojamientos es facilitar aposentamiento a los militares destinados en una determinada plaza» (FJ 2).

El sustento de estas dos calificaciones de ciertos espacios como domicilio se encuentra en la definición de domicilio inviolable en el sentido del artículo 18.2 CE muy consolidada en nuestra jurisprudencia, como «espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima. Por ello, a través de este derecho no solo es objeto de protección el espacio físico en sí mismo considerado, sino lo que en él hay de emanación de la persona y de esfera privada de ella» (STC 22/1984, de 17 de febrero, FJ 5; también, entre otras, SSTC 50/1995, de 23 de febrero, FJ 5; 133/1995, de 25 de septiembre, FJ 4; 10/2002, de 17 de enero, FJ 5; 189/2004, de 2 de noviembre, FJ 2).

Existe, así, un «nexo indisoluble» entre la «sacralidad de la sede existencial de la persona, que veda toda intromisión y, en concreto, la entrada y el registro en ella y de ella, con el derecho a la intimidad, por lo demás contenido en el mismo precepto... (art. 18.1 y 2 CE)»

(STC 50/1995, de 23 de febrero, FJ 5). Ello significa, «en primer término, que su destino o uso constituye el elemento esencial para la delimitación de los espacios constitucionalmente protegidos, de modo que, en principio, son irrelevantes su ubicación, su configuración física, su carácter mueble o inmueble, la existencia o tipo de título jurídico que habilite su uso, o, finalmente, la intensidad y periodicidad con la que se desarrolle la vida privada en el mismo. En segundo lugar, si bien el efectivo desarrollo de vida privada es el factor determinante de la aptitud concreta para que el espacio en el que se desarrolla se considere domicilio, de aquí no se deriva necesariamente que dicha aptitud no pueda inferirse de algunas de estas notas, o de otras, en la medida en que representen características objetivas conforme a las cuales sea posible delimitar los espacios que, en general, pueden y suelen ser utilizados para desarrollar vida privada» (SSTC 10/2002, FJ 7; 189/2004, FJ 2). En concreto, en relación con las habitaciones de hotel, subrayábamos algo que resulta ahora trascendente para la consideración como domicilio del lugar en el que fue detenido el demandante de amparo: que «ni la accidentalidad, temporalidad, o ausencia de habitualidad del uso [...] ni las limitaciones al disfrute de las mismas que derivan del contrato de hospedaje, pueden constituir obstáculos a su consideración como domicilio de los clientes del hotel mientras han contratado con este su alojamiento en ellas. Siendo las habitaciones de los hoteles espacios aptos para el desarrollo o desenvolvimiento de la vida privada, siempre que en ellos se desarrolle, constituyen ámbitos sobre los que se proyecta la tutela que la Constitución garantiza en su artículo 18.2: su inviolabilidad y la interdicción de las entradas o registros sin autorización judicial o consentimiento de su titular, fuera de los casos de flagrante delito» (FJ 8).

En suma, con independencia del estado, habitualidad de uso del inmueble o actitud mostrada por los arrendatarios respecto de la lamentable conservación de la vivienda sobre la que gira el presente procedimiento, el inmueble en cuestión constituía el domicilio del arrendatario. Por tanto, no habiéndose puesto a disposición el mismo por estos a favor de la arrendadora ni habiéndose impetrado por esta última una declaración judicial con dicho objeto, la relación contractual existente aún no se había agotado, por lo que las pruebas que se obtuvieron para la acreditación de los múltiples daños y desperfectos que existían en la vivienda lo fueron con vulneración del derecho a la inviolabilidad del domicilio consagrado en el artículo 18.1 CE, corolario que ha conllevar la necesaria declaración de nulidad de las pruebas aportadas en los presentes autos, ex artículo 287 en relación con los artículos 225, ambos de la LEC, y el artículo 240 LOPJ, pues todo se deriva de la entrada que se practicó a instancias de la parte arrendadora en el domicilio con vulneración del derecho fundamental ya aludido.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Constitución española, art. 18.
- Código Civil, arts. 1561 y 1569.
- SAP de Madrid, 18 de marzo de 2014, 20 de marzo de 2011 y 18 de febrero de 2016.