

Venta de vivienda arrendada. Artículo 53 de la LAU de 1964: su aplicación a los contratos posteriores al decreto Boyer

Adelaida Medrano Aranguren

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

Extracto

Venta de vivienda arrendada sujeta a la LAU de 1964: impugnación de la venta por el inquilino por ser el precio de la venta superior al de capitalización de la renta según los tipos fijados en el artículo 53 de la LAU de 1964. Aplicabilidad del precepto a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985 (decreto Boyer) y sometidos al régimen de prórroga forzosa por acuerdo de las partes. De estimarse la impugnación, los adquirentes no podrían denegar la prórroga forzosa del contrato al inquilino por causa de necesidad. No existe ningún precepto legal que permita excluir la aplicación del artículo 53 de la LAU de 1964 a los contratos celebrados bajo la vigencia del Decreto 2/1985 si en ellos se había pactado la sumisión al régimen legal de prórroga forzosa. Aplicabilidad al caso de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la duración de los arrendamientos de local de negocio celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 y sujetos a prórroga forzosa por voluntad expresa de las partes.

Palabras clave: arrendamientos urbanos LAU 1964; prórroga forzosa; interpretación doctrinal.

Fecha de entrada: 14-06-2020 / Fecha de aceptación: 29-06-2020

Enunciado

Pepe es inquilino de una vivienda sita en Zamora en la calle XXX en virtud de un contrato de arrendamiento que suscribió con el entonces propietario de la finca, Juan, en fecha 22 de septiembre de 1987. En este contrato las partes pactaron de forma expresa, con arreglo al Real Decreto-Ley 9/1985, de 9 de mayo, la sumisión al régimen de prórroga forzosa.

Los actuales propietarios de la finca, Covadonga y Luis Francisco, adquirieron dicha vivienda a Juan mediante escritura de compraventa de fecha 20 de julio 2017 por un precio de 175.000 euros. En dicha escritura se recogía la existencia del contrato de arrendamiento con Pepe, que continúa siendo el actual inquilino. Este no ha ejercitado el derecho de tanteo ni el de retracto.

No se cuestiona por el inquilino y por los actuales propietarios que, cualesquiera que sean los conceptos que se tengan en consideración para determinar el importe de la renta, el precio de adquisición es superior a la capitalización de la renta anual pagada por el arrendatario al tiempo de la transmisión, conforme al tipo correspondiente.

Pepe ha acudido a un abogado para ejercer la acción impugnatoria prevista en el artículo 53.2 de la TRLAU y ha sido ejercitada en plazo.

Informemos sobre las opciones actuales de que esta acción pueda ser estimada.

Cuestiones planteadas:

- Impugnación del artículo 53.2 del TRLAU de 1964: posibilidad de aplicación a los arrendamientos de vivienda posteriores al decreto Boyer.
- Criterio jurisprudencial vigente en la materia y aplicación al supuesto.

Solución

Partiendo de los datos de hecho que han sido aportados, la controversia se limita a una cuestión estrictamente jurídica, a saber, si resulta de aplicación al supuesto de autos el artículo 53 del TRLAU 1964.

El artículo 53 de la LAU de 1964 permite al arrendatario impugnar la compraventa realizada por el arrendador como vendedor, siempre que este no haya ejercitado los derechos de tanteo y retracto, cuando el precio de la transmisión excede de la capitalización de la renta anual pagada por el inquilino a los tipos fijados por el precepto. De prosperar esta impugnación, ello impediría al comprador denegar la prórroga forzosa bajo la causa de necesitar la vivienda para sí o sus ascendientes o descendientes conforme al artículo 62 de la LAU de 1964.

Ante la existencia de una jurisprudencia de las audiencias contradictora respecto a la interpretación del señalado precepto el Tribunal Supremo, en sus sentencias de pleno números 1226/2009 y 1227/2009, ambas de 15 de enero 2009, sentó como doctrina jurisprudencial la siguiente:

3.º.- La declaración como doctrina jurisprudencial de que el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 es un precepto vigente en la actualidad, de conformidad con la Disposición Transitoria segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, y es plenamente aplicable a los arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, y su ejercicio no supone un abuso de derecho al ejercitarse la acción impugnatoria con base en una facultad reconocida legalmente, debido a la virtualidad del artículo 2.2 del Código Civil en cuanto al principio de derogación de las normas, al fundamento de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución y la doctrina del Tribunal Constitucional sobre este particular, así como a la regla de la tutela judicial efectiva para la resolución de los pleitos «secundum legem», y de acuerdo con el sistema de fuentes establecido (artículo 1.7 del Código Civil), sin que la interpretación sociológica permita la derogación de una norma que pretende proteger al inquilino, objetivo al que responde dicho artículo 53.

Esta doctrina jurisprudencial ha sido expresamente reiterada por el Tribunal Supremo en las sentencias de 30 de abril de 2010 (rec. núm. 788/2007) y núm. 833/2011 de 17 de noviembre de 2011.

Dicha doctrina jurisprudencial fue dictada en asuntos en los que el contrato objeto de litigio había sido concertado con anterioridad a la entrada en vigor del conocido como decreto Boyer, y a los que resultaba de aplicación la disposición transitoria segunda de la LAU 29/1994, por lo que, de la afirmación contenida en las sentencias del Tribunal Supremo que se hacen eco de la misma y que concluyen que es aplicable el tan repetido precepto «cuando

se trate de arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985, sometidos a las excepciones contempladas en la disp. trans. 2.^a LAU», cabe inferir que es aplicable en tales supuestos (que son los planteados en nuestro caso), pero no puede deducirse *a contrario sensu*, que no resulte de aplicación a los contratos celebrados con posterioridad a dicha fecha durante la vigencia del TRLAU de 1964. Y, por otro lado, no hay resolución alguna del Tribunal Supremo en el sentido de que este precepto no resulte aplicable a estos contratos ni ha sido resuelto recurso alguno excluyendo su aplicación a los mismos.

Así pues, el punto esencial del debate de nuestro caso reside en determinar si es aplicable a un contrato de arrendamiento de vivienda celebrado bajo la vigencia del decreto Boyer, en el que se pactó la sumisión al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 del TRLAU de 1964.

El régimen jurídico aplicable a estos contratos se determina conforme a lo previsto en la disposición transitoria primera de la LAU 29/1994, que, en su parte bastante, establece:

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

Los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda previenen que:

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

Del texto literal de estas normas, no cabe deducir que no resulte de aplicación el artículo 53 del TRLAU 1964 a estos contratos. Ciertamente, dado que el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 (supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos

urbanos) establecía que no era aplicable forzosamente a los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de su entrada en vigor el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 del TRLAU y que tendrían la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les fuera aplicable forzosamente, las previsiones del artículo 53 del TRLAU carecen de virtualidad en tanto su finalidad es que el adquirente no puede denegar la prórroga del contrato al inquilino impugnante fundándose en la causa primera del artículo 62, de manera que queda vacío de contenido cuando el contrato no está sometido a la prórroga forzosa.

Ahora bien, no existe precepto legal alguno que permita excluir la aplicación del artículo 53 en aquellos contratos celebrados bajo la vigencia del Decreto 2/1985 en los que se pactó la sumisión al régimen legal de prórroga forzosa, de acuerdo con lo que la propia norma permitía. Nada obsta a la validez de este pacto de sumisión a la prórroga forzosa, dado que el mismo se hallaba amparado por una disposición legal y, una vez convenida, su regulación estaba legalmente establecida por las disposiciones de los artículos 57 y siguientes del TRLAU 1964. Si a estos contratos les resulta de aplicación el artículo 62 del TRLAU 1964, no puede excluirse la aplicación del artículo 53 del mismo texto legal.

En último término, y para agotar el razonamiento, es oportuno traer a colación la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo de acuerdo con la cual la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados bajo la vigencia del Real Decreto-Ley 2/1985 pero sujetos a prórroga forzosa por expresa voluntad de las partes se rigen por la disposición transitoria tercera de la LAU 1994 y no por la primera (STS de 17 de noviembre de 2011), fijada como doctrina jurisprudencial posteriormente por la STS de 12 de marzo de 2015 y reiterada en las SSTS de 8 de junio de 2015 y 12 de abril de 2016. Ciertamente, el Tribunal Supremo solo ha declarado aplicable esta doctrina a los contratos de local de negocio; pero si, a efectos dialécticos, la trasladáramos a los contratos de vivienda (la *ratio iuris* utilizada por el tribunal y su fundamentación resultan transferibles a los contratos de vivienda), la consecuencia sería la determinación de la duración de los contratos de vivienda celebrados bajo el régimen del decreto Boyer con pacto de prórroga forzosa, como el que nos ocupa, que se determinaría de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, en cuyo caso resultaría sin duda de aplicación, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial más arriba transcrita, el artículo 53 del TRLAU 1964.

Por todo lo antedicho, solo cabe entender concurrentes todos los presupuestos y requisitos legales para el ejercicio de la acción emprendida por Pepe, y debiéndose entender la aplicabilidad automática del artículo 53 de la LAU a este caso, al estar el contrato de arrendamiento válidamente sujeto al régimen de prórroga forzosa contemplado por el TRLAU de 1964, de modo que la acción impugnatoria aparece configurada como un derecho que la ley expresamente reconoce al arrendatario. En consecuencia, procedería estimar lo pretendido por el inquilino, y estimándose que es procedente la acción de impugnación, declarándose que no pueden los adquirentes de la vivienda negar la prórroga del contrato al inquilino actor, al amparo de la causa primera del artículo 62 del TRLAU 1964.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. 2.^a
- Decreto 41/1964 (TRLAU), arts. 53, 57 y 62.
- SSTS, Sala 1.^a, de 15 de enero de 2009 (rec. núm. 2097/2003 [NCJ048828]), 30 de abril de 2010 (rec. núm. 788/2007), 17 de noviembre de 2011 (rec. núm. 181/2009 [NCJ056173]) y 12 de abril de 2016 (rec. núm. 595/2014 [NCJ061246]).