

La extinción de los contratos de arrendamiento tras la adjudicación hipotecaria

Nota Informativa

02/2021

En este documento abordaremos brevemente el régimen de extinción del contrato de arrendamiento urbano, cuando su objeto se ve afectado por la enajenación forzosa de la vivienda derivada de una adjudicación hipotecaria. Esta materia vuelve a ser objeto de estudio tras el reciente fallo del Tribunal Supremo que pone fin a la controversia que existía.



1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años el régimen de extinción de los contratos de arrendamientos urbanos afectados por la enajenación forzosa de la vivienda derivada de una adjudicación hipotecaria ha venido sufriendo algunos cambios legislativos como consecuencia de las modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante "LAU"), así como de la interpretación que han venido haciendo los Tribunales.

2. EL ARTÍCULO 13 DE LA LAU Y SU EVOLUCIÓN LEGISLATIVA

El legislador estableció de forma expresa la posibilidad de resolver el derecho del arrendador en caso de enajenaciones involuntarias, es decir, transmisiones dominicales que no vinieran determinadas por una voluntad expresa del arrendador. Entre estos supuestos nos encontramos; *i)* el ejercicio de un retracto convencional, *ii)* la apertura de una sustitución fideicomisaria, *iii)* la enajenación forzosa derivada de una

ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o iv) el ejercicio de un derecho de opción de compra.

El texto original de la LAU recogía en su artículo 13, que el arrendatario tenía derecho a continuar en el arrendamiento hasta cumplirse el plazo mínimo de cinco años, sin perjuicio de las prórrogas que se pudieran aplicarse. Una vez transcurrido este plazo el nuevo adquirente de la vivienda podría comunicar al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, promover la extinción del arrendamiento, salvo que se hubiera pactado una duración mayor de cinco años y así constara inscrito en el registro de la propiedad.

Como consecuencia de la recesión económica de los años 2009 y 2012, el legislador optó por introducir mayor flexibilidad en el mercado del alquiler y fomentar la seguridad en el tráfico jurídico. Con esta prerrogativa se promulgó la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que reformó sustancialmente la LAU.

Una de estas modificaciones fue la reforma del artículo 13 de la LAU, en la que cambió la redacción del párrafo primero de tal forma que a partir de entonces no sería preceptivo que transcurriese el plazo mínimo de duración previsto en el artículo 9.1, si no que se trataría de una resolución *ipso iure* del arrendamiento como consecuencia de la enajenación forzosa de la vivienda a pesar de la vigencia del contrato. De esta forma los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 6 de marzo de 2013 quedarían extinguidos con independencia de que hubiera transcurrido el plazo mínimo pactado en el contrato con el arrendador primitivo, con la única salvedad de que dicho arrendamiento figurara inscrito en el Registro de la Propiedad. Igualmente se introdujo el apartado segundo en el artículo 7 de la LAU, con el propósito de que solo fueran oponibles frente a terceros los arrendamientos que se hubieran inscrito previamente en el Registro de la Propiedad.

«Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.

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 arrendado. 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.

El régimen antes expuesto cambia radicalmente con motivo de la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, en la que se introduce, entre otras, varias modificaciones de la LAU. En particular, en su artículo 1.6, se modifica el artículo 13, y se deroga el apartado segundo del artículo 7, regresando de nuevo al régimen previo a la reforma operada por la Ley 4/2013.

«Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador.

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete

años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya 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.

Con esta nueva modificación los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 6 de marzo de 2019 no podrían quedar extinguidos con motivo de una enajenación forzosa antes de transcurrido el periodo de duración mínimo de cinco años, si el arrendador fuera persona física, o de siete años si este fuera persona jurídica.

3. RESOLUCIONES DE LA DGRN

Como resultado de la novedad legislativa introducida por la Ley/2013, de 4 de junio, y del significativo incremento de las ejecuciones hipotecarias derivadas del incumplimiento de los préstamos hipotecarios que se sucedieron, se comenzó a aplicar dichas disposiciones en favor de los nuevos adquirentes.

Es importante destacar algunas resoluciones de la DGRN que como consecuencia de algunas inscripciones registrales controvertidas se posicionaron haciendo una interpretación congruente con los nuevos preceptos introducidos por la norma antes señalada. Así, nos referimos a las resoluciones de la DGRN de 24-3-2017 (BOE 7-4-2017) y de 11-10-2018 (BOE 5-11-2018).

En cuanto a la primera, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 24 de marzo de 2017, se analiza el derecho de un ocupante como consecuencia de la adjudicación hipotecaria, concluyéndose que no existe subsiste derecho arrendaticio en aplicación de la norma vigente en el momento de la adjudicación, y por la inexistencia de inscripción registral del supuesto arrendamiento:

“En el supuesto de este expediente, del auto de adjudicación resulta que la finca está ocupada sin que esté determinado si la ocupación se apoya en un contrato de arrendamiento o en algún otro título si lo hubiere. Y en cualquier caso en el supuesto de que exista un arrendamiento no consta inscrito. 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.”

Respecto a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 11 de octubre de 2018, en la que revoca la calificación del registrador en cuanto a la extinción del derecho del derecho del arrendador, tras la ejecución hipotecaria, provocando la extinción del contrato de arrendamiento y simultáneamente el derecho de retracto:

“De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el artículo 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. [...] Extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a que alude el artículo 25 de la ley”.

Por lo tanto, la DGRN ya se había manifestado a tenor de la vigencia de los contratos de arrendamientos celebrados después del 6 de junio de 2013, y que se hubieran visto afectados por la enajenación forzosa de la vivienda por una ejecución hipotecaria, antes siquiera que el Tribunal Supremo.

4. LA POSTURA DE LA JURISPRUDENCIA

Al tratarse de una reforma operada en el año 2013 los fallos de los tribunales han ido llegando de forma paulatina, sin que haya habido una gran litigiosidad sobre esta cuestión, no obstante, podemos destacar algunos pronunciamientos que inciden directamente sobre el objeto de nuestro análisis, y que ha sido determinantes para el reciente pronunciamiento del Tribunal Supremo.

El Juzgado de primera instancia n.º 3 de Valencia, que en fecha 28 de septiembre de 2018 estableció en su fundamento jurídico cuarto que:

"En el caso de autos, la oponibilidad de un contrato de arrendamiento suscrito el 3 de septiembre de 2014 con la anterior titular de la vivienda, que no se encontraba inscrito en el Registro de la Propiedad y que, por tanto no surte efectos frente a terceros, por mor de lo establecido en el art. 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no puede sino llevar a la conclusión de tener que estimar la demanda al considerar que desde la fecha en que la mercantil demandante adquirió la titularidad de la vivienda (3 de marzo de 2015), el contrato había quedado resuelto en virtud de lo establecido en el art. 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

Así, el Juzgado estimo la demanda de desahucio por precario, que fue confirmada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia en su Sentencia 106/2019 (n.º recurso 912/2018). De la misma manera también la Sección Sexta de misma audiencia, dicto una sentencia de fecha 8 de abril de 2019, (n.º recurso 857/2018) por la que apreció la falta de legitimación activa de la actora para reclamar las rentas de un contrato de arrendamiento que había sido extinguido en virtud del artículo 13 de la LAU.

"Con independencia de lo expuesto, debe examinarse el recurso interpuesto por el demandado, que impugna la sentencia de instancia al no pronunciarse sobre la extinción del contrato de arrendamiento. El artículo 13 de la LAU citado no ofrece duda interpretativa; el contrato de arrendamiento se extinguió desde la fecha en que se adjudica el inmueble en el procedimiento de ejecución hipotecaria, 28 octubre 2015, por lo que no está legitimada para el ejercicio de acciones derivadas del contrato de arrendamiento, por lo que la forma de proceder frente al demandado debió ser distinta, en mayor medida cuando el importe de las rentas que se reclaman data de octubre de 2016, fecha en la que el demandado ya no estaba obligado al pago de la renta por el efecto de extinción del contrato de arrendamiento y, aunque el auto dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria que le reconocía el derecho a la posesión de la vivienda pudiera ser contradictorio con el efecto de la declaración de extinción, nos encontramos ante un supuesto de posesión de buena fe."

A pesar del firme criterio demostrado por la Audiencia Provincial de Valencia, en contra se posiciono la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, en sus Sentencia 320/2019, (n.º recurso 787/2018), de fecha 27 de junio, y Sentencia 546/2018, (n.º recurso 546/2018), de fecha 31 de octubre.

Habiendo jurisprudencia contradictoria entre estas dos audiencias, se planteó un recurso de casación, en la que se sostenía la existencia de interés casacional sobre esta materia, tal y como se desprende del artículo 477.3 de la LEC. Dicha cuestión fue planteada a la Sala Primera del Tribunal Supremo, en asunto de la misma naturaleza, que ha resuelto recientemente mediante la Sentencia 577/2020, de 4 de noviembre (recurso n.º 5706/2019). Este pronunciamiento del Alto Tribunal es de una gran relevancia ya que resuelve una cuestión que hasta la fecha no había sido planteada en casación, como es la extinción del contrato de arrendamiento, celebrado al amparo de la Ley 4/2013, de 5 de marzo, derivada de la adjudicación hipotecaria, y subsidiariamente del derecho del propietario de reclamar la renta que se hubiera podido devengar del contrato litigioso.

“Bajo los condicionantes temporales expuestos, el recurso queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica, cual es si adjudicada al SAREB la propiedad de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria es posible considerar 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.”

[...] Pues bien, a la hora de tomar partido sobre tal cuestión controvertida, el tribunal adopta esta segunda posición, toda vez que, tras la reforma del art. 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 el art. 7.2 de la precitada disposición general señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el correspondiente registro de la propiedad, como es el caso que nos ocupa que no tuvo acceso a dicha oficina pública.

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. Por todo el conjunto argumental expuesto no cabe fundar la demanda en la reclamación de las rentas con respecto a un contrato de arrendamiento extinguido, sin que, por lo tanto, existan vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, que permitan accionar, como se hace, con base a los arts. 17, 27.2 a) LAU y 1555.1 del CC, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la sociedad accionante para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación del inmueble.

El Tribunal considera el contrato extinguido *ipso iure* tras la enajenación forzosa y por tanto sostiene que no existe derecho del propietario de exigir el pago de la renta en virtud de un contrato previamente extinguido, sin perjuicio de poder haber reclamado los perjuicios sufridos por la ocupación del inmueble. Además, considera que, una vez enajenada la vivienda al nuevo adquirente, por mor del decreto de adjudicación, el arrendatario deviene simple ocupante con un título que le inhabilita para seguir en la posesión, lo que inmediatamente le deja en una situación de precario respecto del adjudicatario.

5. CONCLUSIONES

Este análisis despeja las dudas que pudieran surgir en torno a la vigencia de los contratos de arrendamientos a raíz de la enajenación forzosa de la vivienda derivada de una ejecución hipotecaria, en relación con el derecho del arrendador contemplado en el artículo 13 de la LAU.

Así, todos los contratos de arrendamiento de vivienda, que no hubieran estado previamente inscritos en el Registro de la Propiedad, y que se hubieran visto afectados por el cambio de propietario como consecuencia de una adjudicación hipotecaria, serán inmediatamente extinguidos, salvo que el nuevo adquirente hubiera pactado otra cosa con el arrendatario.

Por lo tanto, en aplicación de esta disposición, resuelto el contrato de arrendamiento no cabe una subrogación contractual sobre el contrato extinguido ex artículo 13 de la LAU y, por consiguiente, el título arrendaticio deviene ineficaz, quedando el ocupante en una situación de precario, tal y como viene definido por la jurisprudencia del TS.¹

¹ “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 habiendo la tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho”

Estos efectos vinculan únicamente a los contratos de arrendamiento celebrados entre el 6 de junio de 2013 y el 6 de marzo de 2019, como resultado de las reformas legislativas que ha sufrido la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Madrid, 4 de febrero de 2021.

©2021 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

