

LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DETERMINA LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (SALVO QUE DICHO CONTRATO SE HUBIESE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON ANTERIORIDAD AL DERECHO DE HIPOTECA EJECUTADO)*

STS núm. 212/2021, de 19/04/2021

Lucía del Saz Domínguez
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 27 de julio de 2021

En la resolución objeto de análisis el Tribunal Supremo, conociendo de un recurso de casación interpuesto en un asunto procedente de las actuaciones de un juicio verbal en las que intervenían la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, SAREB) y dos arrendatarios, aclara cómo debe interpretarse el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (modificado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas).

1. Iter procesal

La SAREB, propietaria de la vivienda litigiosa al haberle sido adjudicada en un procedimiento de ejecución hipotecaria (el 1 de septiembre de 2014), interpuso demanda

* Trabajo realizado en el marco del Contrato con referencia 2021-COB-10466-002 con cargo a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2021-GRIN31309, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC); dentro del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social", del que son investigadores principales el profesor Ángel Carrasco Perera y la profesora Encarna Cordero Lobato y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha" (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.



de desahucio por impago de rentas y reclamación de cantidades adeudadas por dicho concepto contra los arrendatarios de una de sus fincas (que habían concertado el contrato de arrendamiento el 12 de septiembre de 2014 con una entidad mercantil gestora de los arrendamientos de los inmuebles, propiedad de la mercantil AMC Gestión de Obras, S.L.), los cuales no abonaban las rentas desde el mes de octubre de 2014 a julio de 2017, para que se declarase resuelto el contrato, se decretase el desahucio, así como la condena al pago de las rentas y sus intereses.

Sin embargo, el Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda formulada porque consideró que el contrato de arrendamiento se había extinguido -según lo dispuesto en el art. 13.1 de la LAU (tras su reforma por Ley 4/2013), conforme al cual “si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por (...) la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria (...) quedará extinguido el arrendamiento”-, salvo que el contrato estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, lo que no acontecía, y, al hallarse los demandados en una situación de precario, alegaba inviable la resolución de un contrato extinguido y del pago de la cantidad reclamada en concepto de renta, remitiendo a la SAREB al ejercicio de la acción por la vía del desahucio por precario.

La Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, al resolver el recurso de apelación que la SAREB presentó, acogió la tesis del Tribunal Supremo en Sentencia 414/2015, de 14 de julio, sobre el precepto transcrito, interpretando que el Alto Tribunal se inclinaba por el principio de conservación de los contratos, de manera que estimó los pedimentos, revocando la anterior resolución y decretando la estimación de la demanda. En consecuencia, acordó: la resolución del contrato de arrendamiento por el que las partes estaban vinculadas; declaró que procedía el desahucio de la finca; la condena a los demandados al pago de las sumas de las mensualidades debidas, así como de las que se devenguen con posterioridad hasta el efectivo desalojo de la finca, adicionando sus intereses desde que debieron hacerse efectivas.

Frente a tal resolución los demandados formularon recurso de casación en la modalidad de interés casacional, puesto que la norma que entendían infringida en la anterior sentencia no llevaba en vigor más de cinco años y no existía al respecto doctrina jurisprudencial. Los recurrentes razonaron que cuando un contrato de arrendamiento urbano no hubiere accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del contrato, éste se resuelve *ipso iure*; y, por consiguiente, no cabe una subrogación contractual sobre un contrato extinguido, de forma que, cuando se produce la resolución contractual, la posesión del arrendatario deviene ineficaz (al carecer de título, lo que tiene aparejado la consecuencia jurídica de estar ocupando el

inmueble en precario, sin que, consecuentemente, sea deudor de las rentas fijadas sobre la base de un contrato de alquiler previamente extinguido por ministerio de la ley).

2. Pronunciamiento del Tribunal Supremo

El Alto Tribunal recuerda que ya tuvo oportunidad de pronunciarse sobre la interpretación del art. 13 de la LAU, tras reforma por Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente desde el 6 junio 2013 hasta el 5 marzo 2019, en sendas ocasiones¹ y, tras realizar una exposición de los antecedentes legislativos del precepto, así como de los motivos que justificaban su reforma (entre los que se halla la seguridad del tráfico jurídico), trae a colación el nuevo marco normativo aplicable a la decisión del recurso (la redacción del artículo 13.1, párrafo primero, de la LAU -tras la reforma precitada-)².

Una vez delimitado el precepto de aplicación, señala que el recurso queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica, que es la siguiente:

¿Adjudicada a la 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 amparase una pretensión pecuniaria de reclamación de las rentas de un subsistente contrato de alquiler de vivienda?; o, por el contrario, ¿se encuentran los demandados en situación de precario al quedar extinguido *ipso iure* el contrato de arrendamiento, que constituía el título habilitante de la ocupación de la cosa arrendada y del que nacía, como contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler?

El Tribunal Supremo adopta la segunda posición, determinando que, tras la reforma del artículo 13 de la LAU, por ley 4/2013, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido (art. 13.1 párrafo I) y el art. 7.2 del citado texto normativo señala 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. Es decir, el contrato de arrendamiento quedó extinguido *ipso iure* y los demandados se encuentran en situación de precario, poseyendo la vivienda litigiosa por mera

¹ En la sentencia 577/2020, de 4 de noviembre, que fue reproducida en la ulterior 109/2021, de 1 de marzo. Sobre ella, véase CORDERO LOBATO, E.: «¿Está en precario el arrendatario que siguió ocupando la vivienda tras la extinción del arrendamiento por ejecución hipotecaria (antiguo art. 13 LAU)?», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, enero 2020, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Esta_en_precario_el_arrendatario_que_siguio_ocupando_la_vivienda_tras_la_extincion_del_arrendamiento.pdf

² Conviene destacar que si el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad antes de la inscripción de la hipoteca en el mismo, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo referenciado, continuaría el arrendamiento por la duración pactada y serían de aplicación los principios registrales de oponibilidad de lo inscrito y de prioridad registral.

condescendencia de su nuevo titular. Si bien, podría haberse celebrado un nuevo contrato de arrendamiento entre el adjudicatario y el arrendatario, lo que no sucedió en este caso.

En el mismo sentido se pronuncia la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (denominada entre 1909 y 2020 Dirección General de los Registros y del Notariado) en Resoluciones de 24-3-2017 (BOE 7-4-2017) y de 11-10-2018 (BOE 5-11-2018), concluyendo 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 LAU, salvo que dicho contrato se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca ejecutado”.

Seguidamente procede a comprobar el eventual encaje de la situación litigiosa en el concepto de precario, sirviéndose de la Sentencia 134/2017, de 28 de febrero, para su definición 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”, entre cuyas causas se encuentra que “habiéndola tenido se pierda [referido al justo título que legitime la posesión]”, lo que se da en el supuesto contemplado, por lo que los demandados se hallarían en la situación jurídica de precario.

Por último, rechaza la Sala que la aportación del contrato de arrendamiento con el anterior propietario en el procedimiento de ejecución hipotecaria suponga el mantenimiento del vínculo arrendaticio, dado que no constituye un acto jurídico del que se pueda obtener la conclusión de que las partes litigantes optaron por concertar un nuevo contrato de tal clase, sino que es expresión de la simple aportación del título, que justificaba la ocupación del inmueble por los demandados, la cual ulteriormente se vio afectada por la enajenación forzosa del inmueble alquilado.

Por todo lo anterior, el Tribunal deniega que pueda fundarse la demanda en la reclamación de las rentas, puesto que, según lo razonado, “no existen vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, que permitan accionar con base a los arts. 17, 27.2 a) de la 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 sin título del inmueble”.

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación, dejando la sentencia de la Audiencia Provincial sin efecto y confirmando la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, sin imposición de costas.

3. Conclusiones

- i. Al consumarse la enajenación forzosa de la finca (supuesto de extinción *ope legis* de la relación arrendaticia contemplado en el artículo 13.1 LAU³) la relación arrendaticia fenece automáticamente por ministerio de la ley, tratándose de un supuesto de ineficacia sobrevenida del título de ocupación.
- ii. La SAREB (adjudicataria de la vivienda arrendada en el proceso de ejecución hipotecaria) no se subrogó en la posición del arrendador, sino que, para ello (si conviniese a ambos), habría sido necesaria la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre el nuevo propietario y el anterior arrendatario.
- iii. Una demanda de desahucio por impago de rentas y reclamación de cantidad no constituye el cauce procesal oportuno en estos supuestos, ya que no cabe fundar la demanda en la reclamación de las rentas con respecto a un contrato de arrendamiento extinguido. La demandante tendría que accionar por la vía del desahucio por precario, reclamando la indemnización correspondiente por la ocupación del inmueble sin título, con arreglo a las normas de liquidación de los estados posesorios (arts. 446 a 458 de la LEC)⁴.

4. Apunte sobre la nueva versión del artículo 13.1 LAU

La redacción actual del precepto controvertido⁵, en vigor a partir del 06/03/2019, que algunos autores afirman que supone una vuelta a la LAU 29/94, contiene una norma

³ Conforme a lo establecido en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (modificado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas), en caso de no inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad antes de la inscripción de la hipoteca en el mismo, “si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por (...) la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria (...) quedará extinguido el arrendamiento”.

⁴ En el caso objeto de análisis finalmente no fue necesario, debido a que la parte demandada se mostró conforme con la pretensión de desahucio del piso, cuyas llaves manifestó haber puesto a disposición de la actora en una notaría.

⁵ Según la cual: “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 quedara 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

sustancialmente distinta a la versión analizada, distinguiendo si han transcurrido o no los cinco primeros años de duración del contrato (o siete años, si el arrendador fuese persona jurídica) para declarar resuelto el contrato (es decir, extinguido el arrendamiento), pues, de no haber superado dicho lapso, el arrendatario tendrá derecho a permanecer en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años, respectivamente. Si bien, igualmente se contempla la excepción de 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 cuyo caso, el arrendamiento continuaría por la duración pactada).

De tal forma que, en virtud de la última actualización del artículo 13.1 LAU, que se modificó por el art. 1.6 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, podríamos mantener la interpretación expresada, esto es, que la enajenación forzosa de la finca determina la extinción de la relación arrendaticia, pero hay que realizar varias apreciaciones:

No en todos los casos opera la extinción automática *ope legis* en el mismo momento de la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, sino que ésta solamente se daría cuando no se hubiera inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro y, además, se hubiesen superado los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica), ya que, a la excepción de la inscripción previa del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad -que no generaría la resolución del contrato de arrendamiento hasta la expiración de la duración pactada en el mismo- hemos de añadir los supuestos de falta de alcance de los “cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica”, momento que queda configurado como término resolutorio, por lo que observamos que, en estos casos, la extinción por ministerio de la ley se encuentra diferida.

Como cierre, ha de tenerse en consideración que los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del Real decreto-ley 7/2019 (pactados antes del 06/03/2019), de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria 1 del citado Real Decreto-ley, “continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación”, sin perjuicio de que “cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley”.

la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada”.