

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE ELCHE, GRADO
EN DERECHO

DESAHUCIO POR CAUSAS NO IMPUTABLES AL ARRENDATARIO

TRABAJO FIN DE GRADO

ALUMNO: JUAN JOSÉ GALERA SESERINO

19/06/2017



AGRADECIMIENTOS

Previamente a la exposición de este trabajo, me gustaría agradecer a la profesora Cristina López Sánchez profesora titular del Área de Derecho civil del Departamento de Ciencia Jurídica de la Universidad Miguel Hernández de Elche, que ha sido la encargada de autorizar este trabajo, gracias por tu ayuda y paciencia durante todo este tiempo.

En segundo lugar, quería agradecer al Ayuntamiento de Elche, y más concretamente, a la Oficina Municipal de la Vivienda Social de la Concejalía de Bienestar Social por el trato recibido y en especial, a nuestro enlace Conchi, que ha sido la encargada de organizar las entrevistas con las personas afectadas por esta situación a las que en este trabajo intentamos humildemente ayudar. Ha sido un verdadero placer trabajar con vosotros.

En tercer lugar, quiero dar las gracias a la Clínica Jurídica por esta oportunidad que nos han brindado a los alumnos de la UMH, ya que, en cierta manera, nos permite poner en práctica los conocimientos aprendidos durante estos años de carrera en relación con casos prácticos cotidianos de la vida real. Resulta muy gratificante poder aplicar todos esos conocimientos adquiridos y poder ayudar a quienes lo necesitan y no tienen suficientes recursos económicos.

Tampoco quiero olvidarme de dar las gracias al Tribunal que hoy asiste para que pueda llevar a cabo la defensa de mi Trabajo de Fin de Grado, gracias por la atención prestada.

RESUMEN

El presente trabajo analiza una situación que por desgracia en estos últimos años está proliferando de manera habitual en nuestra sociedad a consecuencia de la crisis financiera. Vamos a analizar un caso real de una familia que ocupaba una vivienda arrendada, y actualmente se encuentra a la espera de lanzamiento judicial de manera apremiante.

En este caso en concreto, nos encontramos con que la parte deudora hipotecaria no la constituyen los propios arrendatarios, sino el propietario de la vivienda.

El objetivo principal del trabajo consiste en dar una solución al supuesto planteado a través de las medidas de protección que el Derecho nos concede. Para ello, hemos llevado a cabo un estudio exhaustivo de la legislación competente. Básicamente dos leyes fundamentales, la Ley de Arrendamientos Urbanos, antes y después de la reforma, y la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de Protección de Deudores Hipotecarios, todo ello reforzado con apoyo de diversa jurisprudencia.

Por último, finalizaremos nuestro trabajo exponiendo una serie de pautas para evitar en mayor medida el posible menoscabo de aquellos ciudadanos que se encuentren en la misma situación.

PALABRAS CLAVE: ARRENDAMIENTO, LAU 29/1994, REFORMA 4/2013, DEUDOR HIPOTECARIO, PROCEDIMIENTO EJECUCIÓN HIPOTECARIA, LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (LEC), PROTECCIÓN DEUDORES, LEY 2/2017 DE FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA C. VALENCIANA

ABSTRACT

This work analyses a situation which, unfortunately, increasing in our society as a result of the financial crisis. A familiar case will be analysed. This family occupied a leased housing, and it is currently waiting, urgently, for the judicial launch.

In this case, what happens is that the mortgage debtor part is not the one that constitutes the own renters, but the owner of the house.

The main objective is to give a solution to the assumption raised through the measures of protection granted by the law, and others which are similar.

To this end, we have been helped by a comprehensive study of the relevant legislation. Basically, two fundamental laws. Law of Urban Leases, before and after the reform, and Law of May 14, Protection of Mortgage Debtors, and reinforce with support of different jurisprudence.

Finally, we will finish our work exposing a series of guidelines to avoid a greater extent the possible impairment of those citizens who are in the same situation.

KEY WORDS: LEASE, 29/1994 LAU, 4/2013 REFORM, MORTGAGOR, PROCEDURE, FORECLOSURE, CIVIL PROCEDURE (LEC), DEBTOR PROTECTION LAW, LAW 2/2017 SOCIAL FUNCTION OF THE DWELLING OF THE C. VALENCIANA

ABREVIATURAS

AN	Audiencia Nacional
AP	Audiencia Provincial
Art	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CCAA	Comunidad Autónoma
CE	Constitución Española
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
EJH	Ejecución judicial Hipotecaria
IGC	Índices de Garantía Competitiva
INE	Instituto Nacional de Estadística.
IPREM	Indicador público de renta de efectos múltiples
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LAU 94	Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994
LAU 4/2013	Ley de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que reforma la LAU
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
PAH	Plataforma de afectados por la hipoteca
SAREB	Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
2. ARRENDAMIENTO	8
2.1. Cuestiones preliminares del arrendamiento urbano.....	8
2.2. El contrato.....	9
2.3. Antecedentes.....	11
2.4. Clases de arrendamiento.....	13
2.4.1. Arrendamiento de vivienda.....	13
2.4.2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.....	14
2.5. Características de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.....	14
2.6. Ley de Arrendamientos Urbanos reforma 4 de junio de 2013.....	16
2.7. Regulación de Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)	21
2.8. Irretroactividad de Ley de Arrendamientos Urbanos.....	23
3. PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	24
3.1. La crisis inmobiliaria: Causa y efecto de la crisis económica.....	24
3.2. Cuadro Estadística Desahucios en España.....	26
3.3. Fases de procedimiento de ejecución hipotecaria	28
3.4. Lanzamiento proceso de ejecución hipotecaria con ocupantes y sin ocupantes.....	33
4. SUPUESTO DE HECHO: “PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEUDOR HIPOTECARIO CON TERCER OCUPANTE, ARRENDATARIOS”	35
4.1. Que dice la Jurisprudencia en situaciones análogas al supuesto de hecho, anteriormente planteado.....	38
4.2. Solución a nuestro supuesto.....	40
5. PROTOCOLO DE ACTUACIÓN	46
5.1. Actuación del arrendatario, en caso de ejecución de deudor hipotecario, según fecha de contrato, LAU 29/1994 o reforma 4/2013	49
5.2. Ley 2/2017, 3 de febrero, de la Generalitat por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana	51
6. CONCLUSIONES.....	54
BIBLIOGRAFÍA	57

1. INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo Fin de Grado abarca un tema que en los últimos años han padecido numerosas familias, por los tiempos difíciles que ha sufrido nuestro país a consecuencia de la crisis financiera.

En la actualidad se ha vuelto frecuente conocer a un amigo, vecino, o familiar que ha sufrido el duro trance de un desahucio o lanzamiento judicial.

El proceso de ejecución hipotecaria es un tema preocupante para la ciudadanía española, y todos debemos reclamar a nuestros políticos un esfuerzo en concedernos mecanismos que nos garanticen una verdadera protección como deudores hipotecarios.

El tema escogido es actual y de gran alarma social. La Clínica Jurídica UMH (www.clinicajuridica.edu.umh.es) nos ha facilitado aplicar los conocimientos teóricos que hemos ido adquiriendo durante estos años a la solución de casos reales contribuyendo así a paliar las necesidades sociales, tal y como se puede advertir en las páginas que siguen.

El presente trabajo se divide en cuatro bloques principales. En primer lugar, voy a realizar un estudio de la Ley de Arrendamientos Urbanos, destacando las diferencias más importantes entre la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994 de 24 de noviembre, y la modificación posterior de 6 de junio 2013.

En segundo lugar, haré referencia a los aspectos más importantes del proceso de ejecución hipotecaria.

El tercer capítulo es el más importante, expondré el testimonio de una familia que por desgracia se encuentra en una situación complicada como es el desahucio. Al hilo de este caso real se irán aportando pronunciamientos jurisprudenciales que se aplicarán siguiendo el método analógico para culminar aportando una solución jurídica a la problemática descrita.

Para finalizar, en el quinto capítulo se ofrecen una serie de consejos para todos los arrendatarios, así como un protocolo de actuación con el objeto de que en un futuro se evite en la medida de lo posible que tengan que pasar por una situación similar.

En cuanto a la metodología de trabajo, a través del Ayuntamiento de Elche, y en concreto, de la Oficina Municipal de Vivienda Social conocimos de primera mano el testimonio de una familia con situación de grave vulnerabilidad.

Una vez planteado el supuesto de hecho, me ayudé de la diferente normativa en vigor en nuestro ordenamiento jurídico. Los medios utilizados para ello han sido manuales de Derecho Civil, revistas de Derecho, Boletines y Diarios Oficiales, periódicos en referencia a noticias del tema principal, diferentes páginas webs y aplicación de la diversa jurisprudencia que ha ido surgiendo con el paso de los años.

Finalmente concluiré con una valoración personal, en la cual intento transmitir todo aquello que he ido aprendiendo con el paso de las semanas, y de qué modo podría fortalecerse nuestro Derecho para que disminuyeran en gran medida este tipo de situaciones.

2. ARRENDAMIENTO

2.1. Cuestiones preliminares del arrendamiento urbano

Ya desde el Derecho Romano se distingue entre arrendamiento de cosas, de obra y de servicios. Esa triple clasificación se mantiene hoy en nuestro Código civil si bien sólo es propiamente "arrendamiento" el de cosas, que podemos definir diciendo que "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio justo" (art. 1543 del CC).

A su vez dicho arrendamiento puede serlo de cosas muebles o inmuebles. Nos vamos a centrar en el de cosas inmuebles, concretamente en los arrendamientos urbanos¹.

Dentro de los arrendamientos urbanos existen cuatro elementos necesarios o esenciales para que sea eficaz y produzca efectos, a saber:

En primer lugar, las partes, que son las personas físicas o jurídicas que

¹ No hay que olvidar que dentro de los arrendamientos urbanos hay que diferenciar entre los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

realizan el contrato. Sin ellas carecería de sentido un contrato.

En segundo lugar, otro elemento elemental es la cosa, en concreto nos estamos refiriendo al objeto del mismo siendo éste la finca que se arrienda.

Otro elemento lo constituye el tiempo, que debe ser determinado, y se refiere al periodo de tiempo por el que se ha pactado el arrendamiento, y ello es porque las normas aplicables en este caso, es decir, Ley de Arrendamientos Urbanos y Código civil, no permiten que el tiempo sea indefinido.

Y, además, un precio, pues de no existir nos encontraríamos ante otros supuestos jurídicos tipos de contratos.

Podemos completar la definición genérica del contrato de arrendamiento exponiendo, los derechos y obligaciones a los que se someten las partes, en este caso arrendador y arrendatario; Del arrendatario lo son pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos, usar la vivienda como un diligente padre de familia, y pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Por contraposición, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, mientras que el contrato esté vigente, ha de hacer las reparaciones necesarias a fin de conservarla en el estado de servir para el uso a que ha sido destinada y ha de mantener al arrendatario en la posesión pacífica por todo el tiempo que dure el contrato².

2.2. El contrato

El contrato de arrendamiento es el acuerdo, generalmente por escrito, por el que arrendador y arrendatario se comprometen a respetar y cumplir una serie de condiciones establecidas.

Las partes quieren proteger los derechos que les asisten respecto del acuerdo, para ello la única forma de conseguirlo con éxito es especificarlo por escrito, si ambas partes lo aceptan, y posteriormente lo ratifican mediante firma, conseguirán evitar confusiones, y en situaciones de desavenencias deberán

² VICENTE ROJO, JOSE, *Entender la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tebar, Castellano, 2005, pp. 31-45

acudir al acuerdo entre las partes, plasmado en el contrato.

El contrato contendrá cláusulas, y en éstas recogerán las obligaciones que ambas partes se comprometen, si alguna de las partes incumple su obligación conllevará una penalización, qué entre las diversas posibilidades puede llevar desde una indemnización, e incluso la resolución del contrato, siempre según el contenido de dicho pacto.

Debemos recordar que el contrato de arrendamiento de la finca tiene que estar hecho conforme a lo recogido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la normativa vigente en este caso, que rige el arrendamiento de viviendas.

Además, como requisito se exige que este documento voluntario entre las partes, esté redactado de una forma clara y sencilla, facilitando el entendimiento y evitando situaciones de controversia y conflictos innecesarios.

Y hay que añadir, sobre el consentimiento entre las partes, que «no trata de si el consentimiento puede ser o no aceptado, sino de si el contrato generado por ese consentimiento necesariamente debe ser válido y eficaz. Por ello, se hace hincapié, qué más que la capacidad para consentir debe hablarse de “capacidad para contratar”.

Sobre la extinción del contrato, en general pueden ser causa de término del contrato de arrendamiento: La muerte de alguna de las partes, cuando expresamente se hubiere pactado, el incumplimiento de plazos fijados en el contrato, o en su caso, por ley, acuerdo entre las partes, nulidad, confusión, pérdida del objeto arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor o venta judicial³.

³ MIRALLES GONZÁLEZ, ISABEL, *Obligaciones y Contratos Cuaderno VI* Dykinson S.L, Madrid, 2011, pp. 80-100

2.3. Antecedentes

Según el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, podemos hacer una clasificación acerca de la norma jurídica que debe de aplicarse.

En primer lugar, tenemos aquellos contratos de alquiler formalizados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 30 de abril de 1985, a los que les será de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos número 40/1964, fecha 11 de junio, si bien con las modificaciones establecidas por sus Disposiciones Transitorias 2ª 3ª y 4ª.

En segundo lugar, tenemos los contratos que caen dentro del Real Decreto-ley de 30 de abril de 1985, en vigor desde el 9 de mayo de 1985, contratos que se rigen por el acuerdo de libre voluntad de las partes, según lo dispuesto en el art. 9 de dicho Real Decreto, y por la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Destacan entre sus características la libertad de amortización para las inversiones que comiencen en 1985 y 1986, la supresión del límite del 30 por 100 de la cuota en la desgravación por empleo en el Impuesto sobre Sociedades, la desgravación de la inversión de los trabajadores en la propia empresa, la reducción de los costes de constitución de sociedades, la liberalización de la normativa sobre inversiones extranjeras, la desgravación por inversión en vivienda, la transformación de viviendas en locales de negocio y la supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

Posteriormente, destaca la Ley de Arrendamientos de 24 de noviembre de 1994, que entró en vigor el 1 de enero de 1995. No hay que olvidar que, con carácter supletorio, es aplicable lo dispuesto en el Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, (arts. 1545 CC y ss). Aquellos contratos de arrendamientos urbanos celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, es decir, del 1 de enero de 1995, se regirán por las normas de esta Ley.

Y finalmente, los contratos perfeccionados a partir del junio de 2013 en

adelante, estarán sometidos a la modificación de Ley de Arrendamientos Urbanos, llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas.

Podemos poner de manifiesto el carácter proteccionista de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en favor del arrendatario, dada la situación económica del momento. La referencia a la prórroga obligatoria del contrato era opcional para el arrendatario y de obligado cumplimiento para el arrendador y según la LAU de 1964, el contrato podía durar indefinidamente hasta el momento en que el arrendatario renunciaba a su derecho⁴.

Contra este trasfondo se alza el artículo 9 de Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril, más conocido como “Decreto Boyer” de supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto, tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes sin que le sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecida en el artículo 57 de la Ley de arrendamientos Urbanos.

Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

En la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 si en el contrato no se establece un plazo de duración, éste será como mínimo de 1 año, prorrogable hasta alcanzar 5 años, a no ser que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovar, aviso al arrendador con un mínimo de 30 días de antelación.

Trascurrido el plazo mínimo de 5 años, y ninguna de las partes manifiesta lo contrario, el arrendamiento se prorrogará por un plazo de 3 años.

La Ley de Arrendamientos Urbanos estipula en su artículo 9 redactado tras la reforma, que el arrendatario tendrá derecho de permanecer en la vivienda hasta 3 años. Si llega la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y

⁴PEREZ DE VARGAS MUÑOZ, JOSÉ, Comentario El nuevo Contrato de Arrendamiento Urbano, Madrid 1995, pp. 227 y ss.

arrendador y arrendatario, no se pronuncian sobre el mismo, la ley supone que ambas partes están de acuerdo en continuar la relación contractual. Esta situación se recoge también en el art.1566 Código Civil que es el que lo regula lo recoge como la tácita reconducción.

2.4. Clases de arrendamiento

2.4.1. *Arrendamiento de vivienda*

Según el artículo 2.1 LAU 94, se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Se completa con el párrafo segundo del artículo que añade “las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualquiera otras dependencias, espacios o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”.

Este artículo requerirá que no se trate de solares, sino de una edificación que sea habitable, en el momento de celebrarse el contrato, por lo cual, si pierde este carácter, el arrendatario tiene opción de suspender el contrato hasta la finalización de la interrupción (art. 26 LAU 94).

La inclusión de los accesorios o dependencias vendrá dada por el carácter respecto de la vivienda.

El artículo 5 de la LAU 29/1994 establece, qué viviendas quedan excluidas del ámbito de aplicación de la LAU, a modo ejemplo citaré alguna de ellas:

El uso de viviendas de los porteros, guardas, empleados y funcionarios que por razón del cargo que desempeñen.

El uso de viviendas militares, los contratos en que se arriende una finca con casa-habitación o forestal, estas se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

El uso de viviendas universitarias calificadas como tales por la propia Universidad, asignadas a profesores o alumnos.

2.4.2. *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda*

Por el contrario, se considerará arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre edificación, tenga como destino principal uno distinto al de vivienda. Tendrán consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada en cualquier estación del año, y los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal recreativa, cultural, docente o profesional, cualesquiera que sean las personas que lo celebren (art. 3 LAU 94).

Aquí se encuentran recogidos, además de los que la ley anterior denominaba como contratos de local o negocio y similares, los arrendamientos de segunda residencia y de temporada.

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda han de recaer en edificación, pero sin embargo no se exige requisito de habitabilidad. La exclusión del apartado tercero del (art. 5 LAU 29/1994) se refiere tanto a vivienda como a uso distinto del de vivienda.

Por tanto, las normas que se dedican al arrendamiento para uso de vivienda (arts. 29 a 35 LAU) tienen carácter dispositivo, por lo que pueden ser modificadas por la voluntad de las partes, si bien como establece el art. 4.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos “La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá de hacerse de forma expresa”.⁵

2.5. **Características de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994**

La Ley 29/1994 regirá para aquellos arrendamientos fechados a partir del 1 de enero de 1995, fecha en la cual entró en vigor. Se mantienen las disposiciones de la legislación anterior con algunas modificaciones. En concreto, en lo respectivo a duración, renta, cesión *inter vivos* y subrogación *mortis causa*.

La Ley de 1994 recoge los principios de abuso de derecho, prohibición del

⁵ Disponible en www.guiasjuridicas.es (Consulta de 31/03/2017)

fraude de ley, buena fe, y en cuanto a sus características básicas cabe destacar:

En primer lugar, se distingue entre el contrato de arrendamiento de vivienda y el contrato de arrendamiento para uso distinto de la vivienda.

En el contrato de arrendamiento de la vivienda mantiene el carácter tuitivo de las normas, aunque en menor medida que la Ley de 1964. Sin embargo, en relación con el contrato para uso distinto del de vivienda se establece, con carácter general, el principio de autonomía de la voluntad.

Es cierto que se mantienen las subrogaciones *inter vivos*, que no podrán acrecentar la duración del contrato más de cinco años sin la ausencia del arrendador, se exige el consentimiento del arrendador, salvo supuestos especiales como pueden ser de divorcio, nulidad o separación...

Por otro lado, se posibilita a todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea la duración del mismo, que puedan tener acceso al Registro de la Propiedad.

Al mismo tiempo se contempla la obligación de prestar fianza y hay la libertad de forma.

Es un sistema de derecho transitorio muy complicado con intención de dar un mayor equilibrio a las partes que participan del negocio, y evitar así el conflicto entre los distintos derechos e intereses que pueden presentarse entre arrendador y arrendatario.

Como venimos diciendo, la Ley que nos ocupa se refiere a arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distintos al de vivienda (art. 1 LAU 29/1994). Por tanto, excluye de su ámbito los arrendamientos de solares, entendiendo como tal la finca o parcela urbana en la que en el momento de la celebración del contrato no está edificada. También deja fuera los arrendamientos considerados como complejos, es decir, aquellos en los que además de prestaciones típicas del arrendamiento se estipulan otras accesorias, de igual forma principales en relación con aquellas, así como aquellos arrendamientos *ad meliorandum*, en los cuales existe una cláusula

principal que establece la obligación del arrendatario de realizar en el inmueble las obras necesarias para su adecuada aplicación a la actividad destinada, obras que quedarán en poder del propietario al finalizar el contrato⁶.

Tampoco están dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos aquellos arrendamientos *ad aedificando* como una especie de los anteriormente mencionados, pero que se pacta como obligación principal que el arrendatario construye la edificación de la cosa arrendada, que posteriormente pasará a formar parte de la propiedad del arrendador.

Así lo indica la jurisprudencia en varias sentencias, como la Sentencia del Tribunal Supremo (SSTS 18.12.1990, RA 10286; 11.6.1994, RA 5227).

El Alto Tribunal entendió que es de aplicación la normativa del Código Civil y no la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo que trate de situaciones complementarias.⁷

2.6. Ley de Arrendamientos Urbanos reforma 4 de junio de 2013

Es imprescindible incluir en este trabajo una serie de anotaciones sobre la reforma de 4 de junio de 2013. Esta reforma surge con la finalidad fundamental, de flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler y lograr una mayor agilidad del mismo. Aquellos contratos suscritos desde el 6 de junio de 2013 en adelante se verán afectados por dicha reforma.

Los aspectos fundamentales que se ven alterados por la reforma son los siguientes que procedo a enumerar:

En primer lugar, la necesidad de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, este precepto es uno de los más importantes que introduce la reforma con una clara finalidad de que el contrato resulte oponible frente a terceros con derechos posteriores. Si bien es cierto, que la reforma

⁶ ARNÁIZ ARNÁIZ, TEODORO/ GARCIA LOPEZ NICOLÁS/ MARTÍ MARTÍ, JOAQUIM/ MORGADO PANADERO, PURIFICACIÓN Practicum *Administración de fincas: Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos*, LEX NOVA, 2016, pp. 856-897.

⁷ www.guiasjuridicas.es (Consulta de 1/04/2017)

justifica la inscripción del contrato como necesidad de equilibrar la posición entre arrendador y arrendatario, este equilibrio conlleva una carga económica añadida al arrendatario que le obliga a la inscripción para que el contrato surja efectos con anterioridad, pero ya se generaban sin necesidad de que el mismo estuviera inscrito.

El articulado muestra la necesidad de la inscripción del contrato para que el arrendatario haga valer sus derechos frente un posible nuevo adquirente de la vivienda arrendada.

Si durante la vigencia del contrato, el arrendador perdiera el derecho que ostenta sobre la finca objeto de contrato por motivo de enajenación, ejecución hipotecaria o sustitución fideicomisaria, esta reforma contempla dos consecuencias, en función de si el contrato ha sido inscrito o no en el Registro de la Propiedad.

Por este motivo, el arrendatario quedará protegido, y con ello su contrato no se verá afectado, continuando con la durabilidad pactada. Sobre la venta de la vivienda arrendada, con inscripción del contrato en el Registro el nuevo adquirente se subrogará en la posición del arrendador y/o propietario.

Si, por el contrario, el mismo no estuviere inscrito el contrato se dará por extinguido.

En el caso de adquisición de un derecho sobre la vivienda arrendada en relación con aquellos contratos que se rijan por Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, se respetará el contrato y no se extinguirá el mismo, es decir, el arrendamiento nunca se verá afectado por cualquier circunstancia durante el plazo contractual de la prórroga forzosa.

Con la reforma de 2013 en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, a consecuencia de la reforma de 2013, se crea una mayor libertad de pacto *inter partes*, un régimen más consensual con mayor libertad

contractual de la que se disponía anteriormente, salvo algunos preceptos de aplicación imperativa. De manera que, por ejemplo, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 establece la sumisión a la ley sobre cuestiones de plazo mínimos de contrato, y sin embargo, la nueva reforma de 2013 concede un margen más amplio, aun dentro del plazo mínimo de duración del contrato⁸.

En tercer lugar, otra modificación muy significativa es el cambio de plazos de duración del contrato de arrendamiento, mientras que en la LAU 29/1994 indistintamente del plazo que pactaran las partes el contrato podía prolongarse por plazos anuales hasta 5 años con la sola voluntad del arrendatario, con la reforma de 2013 este plazo queda reducido a tres años.

Además de ello, que supone una reducción considerable del plazo mínimo de duración, en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 la vivienda era indisponible por el arrendador, salvo en el caso de que un familiar necesitara urgentemente la vivienda y esa necesidad se hubiera previsto en el contrato, en cuyo caso el arrendatario debía de abandonar la vivienda. Por lo que, con carácter general, el arrendador no podía disponer de la vivienda hasta que no transcurrieran esos 5 años. Mientras que, con la reforma de 2013, aunque no conste por escrito como circunstancia en el contrato, el arrendador podrá hacer valer este derecho, siempre y cuando se ajuste a una causa concreta de necesidad, sin confundir en la facultad de disponibilidad del inmueble para él o sus familiares. Se deduce una mayor inseguridad para el arrendatario por cuanto la ley sólo exige un preaviso con dos meses de antelación, pero al mismo tiempo el legislador quiere transmitir cierta seguridad a todos los propietarios para fomentar el arrendamiento⁹.

En el supuesto en el que el arrendador o sus familiares no ocuparen la vivienda en el plazo de 3 meses, el arrendatario en el plazo de 30 días, podrá optar entre volver a la vivienda por un nuevo periodo de 3 años, sin perjuicio de exigir

⁸ LARROSA AMANTE, MIGUEL ÁNGEL, "Los efectos de la inscripción de los contratos de arrendamiento tras la Ley 4/2013 y las consecuencias de su incumplimiento", *Revista Jurisprudencia*, nº 2 febrero 2014, p. 26.

⁹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, RODRIGO, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 2013, pp.102-107.

una posible indemnización por los gastos ocasionados por el desalojo, o una indemnización equivalente por cada año de duración de lo que reste por cumplir.

En cuarto lugar, destaca la facultad de desistimiento del contrato por parte del arrendatario durante la duración el plazo mínimo legal de duración. La reforma facilita la movilidad del arrendatario con respecto a aquellos contratos suscritos con anterioridad al 6 de junio de 2013 que otorgaba al arrendatario la facultad de desistir en cualquier momento, con las consecuencias de la misma cuando se ejercía una vez transcurrido el plazo mínimo legal de 5 años. Por otra parte, si el desistimiento se daba dentro del plazo,¹⁰ la jurisprudencia venía estableciendo consecuencias realmente duras¹¹, así tenemos ejemplos como la Sentencia del Tribunal Supremo 10 de diciembre de 2013 núm.779/2013 Marginal: 2455337, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2012, núm. 221/2012 N.º Rec 1593/2007 Marginal: 1784886, o la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 2008, núm. 909/2008 N.º Rec.3956/2001 Marginal: 306461¹², entre otras, que establecían las indemnizaciones de cantidad correspondiente a la totalidad de la renta de los meses que resten por cumplir.

Sin embargo, con la referida reforma, se permite al arrendatario desistir a partir del sexto mes a contar desde la fecha de celebración del contrato, por lo que deberá comunicárselo al arrendador con un plazo mínimo de 30 días, y dejando en cualquier caso la consideración el pago o no de la indemnización a favor del arrendador, de la parte proporcional a los periodos inferiores a un año que resten por cumplir.

La jurisprudencia ha precisado que el hecho de que el inquilino esté casado al tiempo de celebrarse el contrato no atribuye al derecho arrendaticio carácter ganancial; si a la muerte del cónyuge arrendatario el otro cónyuge quiere

¹⁰ (www.mundojuridico.com) Consulta 24/03/2017

¹¹ PAU PEDRÓN, A., *La protección del Arrendamiento Urbano*, Editorial; Civitas, S.A , edición Madrid , 2016, pp.65-69.

(SSTS 3 de abril 2009 (Tol 1955400), Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de diciembre de 2013 núm.779/2013 N.º Rec 2237/2011, (Marginal: 2455337). Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de abril de 2012, núm. 221/2012 N.º Rec.1593/2007, (Marginal: 1784886). Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 2 de octubre de 2008, núm.909/2008 N.º Rec.3956/2001, disponibles en www.poderjudicial.es (Consulta de 15/04/2017).

continuar en la relación contractual, deberá subrogarse expresamente en el contrato de arrendamiento.

En quinto lugar, con la reforma se produce el cambio de los plazos de la tácita reconducción, pues a partir de 2013 en el supuesto de que, a un mes de la finalización del contrato (bien sea del mínimo legal de tres años o bien del plazo pactado si fuera superior), ni arrendador ni arrendatario dejaran constancia de la voluntad de resolver el contrato, éste se prorrogará necesariamente durante 1 año más, a diferencia, de lo que sucedía con anterioridad, ya que es tal caso la tácita reconducción era de un año, prorrogable por anualidades por otros dos, por lo tanto podía llegar a ser de tres años.

En sexto lugar, nos referimos a la subrogación en caso de extinción de la pareja estable, separación, nulidad o divorcio del matrimonio del arrendatario. La reforma de 2013 incluye que en el supuesto en que el arrendatario se separe, divorcie o cese su convivencia, y el uso de la vivienda arrendada se atribuya a su ex cónyuge o ex pareja, el contrato de arrendamiento puede cambiar de titularidad a favor de éste. De modo que la ex pareja beneficiaria del uso de la vivienda con carácter permanente ostentará la condición de arrendatario a todos los efectos (art.15 LAU 4/2013).

En séptimo lugar, una manifestación de la libertad contractual por la que apuesta la reforma de 2013, se establece en la libertad de la actualización de la renta¹³. Las partes no estarán obligadas a sujetarse al Índice de Garantía de Competitividad, salvo en el caso en que arrendador y arrendatario no hubiesen previsto nada en el contrato. En la normativa de 1994 el pacto sólo se contempla a partir del sexto año, una vez haya transcurrido el plazo mínimo legal de 5 años (art.18 LAU 4/2013). La SAP de 13 de mayo de 2005 alegó que “la fijación y determinación de la renta en los contratos de arrendamiento, no viene atribuida a una sola de las partes, sino que debe producirse acuerdo de

¹³ BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, RODRIGO, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 2013, pp. 71 y ss.

arrendador y arrendatario, y en tanto en cuanto no se produzca el referido acuerdo, no puede tener validez la renta pretendida por el arrendador” (art. 17 de la LAU 4 de junio de 2013).

En último lugar, debemos hacer referencia a las obras realizadas por parte del arrendatario con alguna discapacidad o que sea mayor de 70 años. Aunque en Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 ya se contemplaba el beneficio de las personas con discapacidad, la reforma posterior de 4 de junio de 2013 lo amplió al señalar que el arrendatario o cualquier familiar dependiente de éste, que conviva con él de forma permanente, podrá realizar las obras necesarias para adaptar a finca objeto del contrato, siempre y cuando no afecten a elementos comunes o disminuyan la seguridad de la vivienda arrendada (art. 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos reforma 4/2013). Además, el TS ha fijado doctrina jurisprudencial en relación con la subrogación en un contrato de vivienda del hijo del arrendatario afectado por discapacidad, así la Sentencia Tribunal Supremo 20 de octubre de 2014, N.º de Recurso: 900/2012, N.º de Resolución: 386/2014^{14, 15}.

2.7. Regulación de Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)

El artículo 4.1 LAU 94, señala que “los arrendamientos regulados en la presente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo”.

Lo que se traduce en que todo lo que concierne al ámbito de la Ley corresponde al Título I, y todo aquello relativo a la prestación obligatoria de fianza y la forma de los contratos al Título IV, no cabe modificación por la voluntad de las partes ya que es una regulación “ius cogens”.

En cuanto a los arrendamientos de vivienda, el artículo 4.2 LAU 94,

¹⁴ CENDOJ, disponible en www.poderjudicial.es (Consulta de 18/04/2017).

¹⁵ Disponible en <https://www.aobabogados.com/blog/la-nueva-regulacion-de-los-alquileres-ley-42013> (Consulta de 12/04/2017)

establece que "(...) Los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco establecido en el Título II de la presente ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil". Tras la modificación operada por 4/2013, se establece la importancia de que el contrato sea fruto de los distintos pactos, condiciones determinados por las partes, rigiéndose además por el Título II de la Ley, y supletoriamente por el Código civil.

En cuanto a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, salvo las normas imperativas, referidas a la fianza principalmente, se rigen sobre todo por la voluntad de las partes, en su defecto por el Título III de la presente ley, y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (art. 4.3 LAU 94). En este caso las normas dispositivas son más numerosas que en el caso de los arrendamientos de vivienda.

En consecuencia, la relación con las normas que no tengan carácter de imperativas, se admite su exclusión, pero deberá existir una manifestación expresa por parte de los contratantes.

Por último, el apartado sexto del artículo 4 de Ley de Arrendamientos Urbanos 4/2013, establece que las partes podrán señalar una dirección electrónica a efectos de recibir notificaciones, siempre y cuando garantice la autenticidad de la comunicación y que quede constancia de forma fehaciente de la emisión y recepción íntegras del momento en que se produjeron (art. 4.6 LAU 94).

2.8. Irretroactividad de Ley de Arrendamientos Urbanos

Llegados a este punto consideramos oportuno finalizar este primer capítulo referido al contrato de arrendamiento haciendo alusión al concepto de irretroactividad. Cuando se dicta una nueva ley que deroga la preexistente, habrá que establecer si la nueva ley regula las situaciones jurídicas producidas con anterioridad o sólo las que surgen con posterioridad a su entrada en vigor.

La tónica habitual es que todas las disposiciones normativas finalizan con una serie de disposiciones transitorias que pretenden resolver los conflictos que surjan tras el cambio legislativo. Además, a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.3 CC “Las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario (...)”, y en la Carta Magna algo parecido se recoge en el art. 9.3.

Si atendemos a la reforma de Ley de Arrendamientos Urbanos 4/2013 que es la que nos concierne ahora, en su disposición final cuarta se establece que “La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado” sin concretar nada más, por lo que, atendiendo al principio general de irretroactividad de las normas, la nueva modificación de Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013, sólo regulará aquellos contratos que se firmaron del 6 de junio en adelante, sólo estos están sujetos a la nueva norma.

En suma, esta Ley no tiene carácter retroactivo, en tanto en cuanto, la relación arrendador y arrendatario seguirá rigiéndose en los contratos perfeccionados con anterioridad, por aquella Ley que regía en el día en que se celebraron, a saber, la de 1994.

En otras palabras, si se firmó el contrato de arrendamiento después de la entrada en vigor de la reforma de la LAU de 2013, se aplicará la LAU con la nueva redacción de los artículos reformados. Si el contrato se celebra a partir de 1 de enero de 1995, se regirá por la Ley 29/1994. Si fue celebrado todavía antes, estando en vigor el Real Decreto Ley 30 de abril de 1985, cosa poco probable por la cantidad de años transcurridos, se rige por dicho

Decreto y por la normativa de la LAU de 1964. Con anterioridad a la LAU 1964 hay también otra normativa, pero hemos querido partir de la LAU de 1964 por ser la más relevante y la que marcó un hito en el mercado del alquiler de viviendas en nuestro país. En todo caso, la comprensión de la evolución legal del contrato de arrendamiento urbano, y sobre todo del de vivienda, en nuestro ordenamiento jurídico, necesariamente pasa por el análisis y estudio de todas las normas que hemos señalado que, a su vez, recogen medidas relacionadas con los cambios sociales y necesidad de, en cada caso, favorecer más al arrendador o al arrendatario.

3. PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

3.1. La crisis inmobiliaria: Causa y efecto de la crisis económica

La crisis del sector inmobiliario ha sido una causa esencial de la crisis económica, pero, al mismo tiempo, la crisis económica ha generado efectos perversos en el sector inmobiliario. Por eso no resulta paradójico afirmar que la crisis inmobiliaria se ha producido a consecuencia del efecto de la crisis económica.

Dentro de los efectos de la crisis económica sobre el sector inmobiliario privado, éstos han encontrado su manifestación más generalizada en tres sectores; en el ámbito de la propiedad individual, donde se encuentran millones de ciudadanos que no pueden hacer frente al pago del préstamo hipotecario adquirido para comprar su vivienda y que viven a diario con la amenaza de sufrir una ejecución hipotecaria; en el ámbito de la propiedad inmobiliaria compartida o propiedad horizontal, con miles de comunidades de propietarios ahogadas por la morosidad de sus vecinos y paralizadas. Y finalmente, en el ámbito arrendaticio, donde los ciudadanos que han optado por el uso y disfrute de viviendas ajenas no pueden hacer frente al pago de la renta mensual y se ven, igualmente, expuestos a la amenaza del desahucio.

Buscar soluciones significa también no confundir problemas. Las situaciones objetivas que se contemplan son distintas: impago de la vivienda propia no es lo mismo que impago de la renta pagada por el uso y disfrute de la vivienda ajena. En el primer caso, el acreedor lo sería la entidad bancaria que realizó el préstamo hipotecario, y el deudor lo sería el propietario prestatario. Mientras que, en el segundo caso en el ámbito de los contratos de arrendamiento urbano, el acreedor lo sería el propietario que cede temporalmente el uso y disfrute de la vivienda a un tercero a cambio del pago de una renta o merced arrendaticia, y el deudor, el arrendatario quien habita la vivienda.

Nos encontramos ante realidades objetivas y subjetivas diferentes, con tratamientos jurídicos diferentes y también con perspectivas y necesidades diferentes¹⁶.

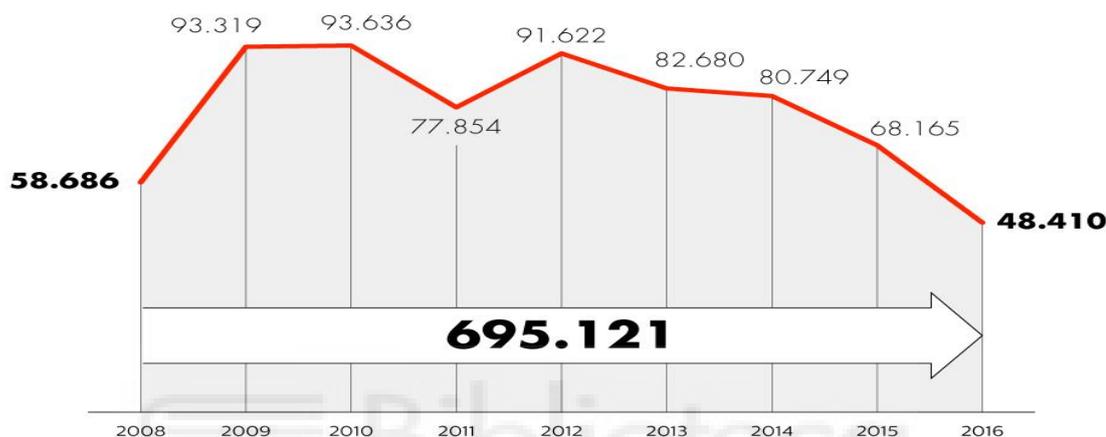


¹⁶ DEL VAS GONZÁLEZ, JUANA MARÍA, *Morosidad y Desahucios. La crisis del patrimonio inmobiliario privado*, Aranzadi, Pamplona, 2014, pp. 94-106.

3.2. Cuadro Estadística Desahucios en España

17

Ejecuciones hipotecarias en España



Fuente: Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Como observamos en el gráfico anterior, alrededor de 700.000 familias han sido desalojadas de sus viviendas por el impago. Son las cifras de las personas que han tenido que abandonar su hogar desde el inicio de la crisis en 2008. Según las estadísticas obtenidas por el Consejo General del poder judicial y del INE, en 2016 los desahucios han caído por debajo de 2008. Este dato choca con lo que afirman las plataformas de afectados que advierten que la realidad es bien diferente, puesto que todavía existen 721.000 juicios abiertos por ejecuciones hipotecarias.

El CGPJ, afirma que el año pasado se realizaron en España 48.410 desahucios de viviendas, siendo la cifra más baja desde que empezó la crisis, cuando en 2008 hubo 58.686 ejecuciones hipotecarias en nuestro país.

Según el INE, ha disminuido el 31% de ejecuciones hipotecarias, hasta 26.954 viviendas de personas físicas como reflejo de la mejora económica del país y de la paulatina reducción del paro.

¹⁷ Fuente Gráfica www.poderjudicial.es, (consulta de 25/04/2017).

Sin embargo, como hemos mencionado antes, las Plataformas de Afectados por las Hipotecas opinan que la realidad es antagónica a las cifras oficiales. No sólo por aquellas familias que han sufrido este padecimiento por no poder pagar la hipoteca o la renta de alquiler, sino porque todavía quedan muchos interrogantes y muchas amenazas sobre el asunto que está muy lejos de solucionarse.

Desde la Plataforma de Afectados por la Hipoteca indican que en primer lugar porque los datos del CGPJ no reflejan la verdadera realidad, y esto es así, porque no tienen en cuenta los desahucios de ocupaciones, personas que tuvieron que ocupar una casa cuando les desalojaron de la suya por no tener donde ir, como afirma Carlos Matías portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca¹⁸.

Tampoco se tienen en cuenta como datos oficiales los llamados desahucios silenciosos, que son aquellas personas que no pueden seguir pagando y antes de quedarse en la casa y plantear batalla, deciden irse, se insiste desde la PAH de Madrid que son contabilizados por el CGPJ y el INE.

Pero las verdaderas amenazas para las Plataformas de Afectados radican que la situación va a empeorar en el futuro pese a que los datos demuestran esa bajada. En primer lugar, por los 721.000 procesos judiciales abiertos por ejecuciones hipotecarias. Existen algunos de esos procesos judiciales que están ahora en suspenso, porque los jueces han preguntado al Tribunal Superior de Justicia Europeo (TSJE), algunos aspectos de la reciente sentencia sobre la cláusula suelo.

Además, se afirma desde la PAH, en las próximas fechas viene otro problema: la resolución de los contratos sociales que se firmaron hace cinco años y que vencen ahora, las familias desahuciadas consiguieron que la banca alquilara un precio social, y ahora se vencen muchos de ellos.

Otro de los grandes problemas son las leyes insuficientes, aunque se ha producido un descenso de la cifra de desahucios en 2016 no debe de olvidarse que los diferentes Gobiernos no han aprobado las leyes necesarias para ello,

¹⁸ Disponible en www.afectadosporlashipotecas.com (consulta de 12/05/2017).

denuncian las plataformas que por ejemplo la moratoria de dos años aprobadas por el Gobierno para frenar las ejecuciones hipotecarias en especial de riesgo de exclusión.

Son sólo para familias hipotecadas, excluyendo los alquileres. Actualmente muchos de los desahuciados se producen en familias que no pueden pagar el alquiler. Luis de Guindos, actual Ministro de Economía, Industria y Competitividad del Gobierno de España, prometió que esta ley ayudaría a 120.000 familias y van menos del 5%, según explica el portavoz de la PAH en Barcelona. También recuerdan que el Gobierno prometió poner a disposición de los desahuciados 6000 viviendas, que luego pasaron a ser 10.000 pero, si bien es cierto que la mayoría siguen estando vacías por las fuertes condiciones impuestas para poder ocuparlas.

Para los afectados, los Gobiernos han estado de nuevo al servicio de la Banca, ya que se podría haber reformado de verdad la Ley Hipotecaria, que acumula ocho sentencias en su contra del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, y además podrían haber hecho una ley moratoria eficaz, pero no se ha hecho.

3.3. Fases de procedimiento de ejecución hipotecaria

A) Demanda.

El procedimiento da comienzo a través de una demanda ejecutiva y el art. 685 LEC se dedica a la misma y a los documentos que deben acompañarse, ya que mantiene algunas especialidades frente a los requisitos generales de toda demanda ejecutiva que regulan en el art. 549 LEC.

La demanda debe dirigirse frente al deudor o, en su defecto, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes, siempre que este último haya puesto en conocimiento del acreedor su adquisición y acreditado a la misma art. 685.1 LEC.

La notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante, o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Letrado de la Administración de Justicia.

Además de la interposición de la demanda debe acompañarse el título o títulos de crédito revestidos de los requisitos que establece la Ley para despachar ejecución (en este caso escritura pública art. 517 LEC).

Según establece el art. 517 LEC, se debe expresar en la demanda la cantidad principal reclamada, intereses remuneratorios u ordinarios y los moratorios vencidos, con los límites del art.114 de la Ley Hipotecaria, que no podrá ser superior al 30% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.¹⁹

Tiene legitimación activa para iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria la entidad financiera que concedió el préstamo garantizado con la hipoteca, y aquel que se haya subrogado en sus derechos y obligaciones.

Sobre estos casos en los que presenta la demanda es otra entidad que sea resultante de una fusión, absorción, o haya adquirido derechos de crédito, pero que no resulta como titular del derecho en el Registro de la Propiedad, por no haberse inscrito la sucesión.

La jurisprudencia, afirma que “El hecho de que el demandante actuase en el procedimiento judicial como cesionario del crédito hipotecario, no le priva de la condición de titular favorecido por la inscripción frente al demandado, aunque la cesión haya sido inscrita frente al demandado en fecha posterior, ya que el cesionario se subroga en todos los derechos del acreedor cedente, y por tanto asume la posición jurídica del acreedor hipotecario anterior y preferente al demandado (...)”.²⁰

En síntesis, el Tribunal Supremo considera que el cesionario de un crédito hipotecario que no haya inscrito la cesión de la hipoteca en el Registro de la Propiedad está activamente legitimado para instar un procedimiento de ejecución hipotecaria.

La falta de inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad implica que

¹⁹ Disponible en www.guias/Wolterkluwer.comsjuridica (consulta de 4/05/2017).

²⁰ BONET NAVARRO, J., *Los Juicios por desahucio Especialidades procesales para la recuperación de la Posesión de Finca Arrendada o en Situación Precario*, Aranzadi, 2007, pp. 187 y ss.

no sea oponible a terceros, pero sí lo entre las partes.

Frente a esta posición más seguida por nuestros Tribunales, la (Audiencia Provincial de Barcelona sección 16ª que en Auto de 15 de febrero de 2016 indica que en los supuestos que el Banco ejecute la hipoteca no sea el que primitivamente la concedió, y no haya producido el cambio de la hipoteca a su nombre en el Registro de la Propiedad, el deudor hipotecario puede alegar como motivo de oposición si le imponen un procedimiento judicial, la falta de legitimación activa del Banco ejecutante.²¹

b) Auto autorizando la ejecución y requerimiento de pago

Se pedirá al Registrador la certificación en la que conste, la titularidad y demás derechos reales, los derechos de cualquier naturaleza sobre el bien registrable que exista ejecución, constando en él la fecha y número de procedimiento.

El Letrado de la Administración de Justicia expresará que la hipoteca subsiste y no existe cancelación, o las cancelaciones o modificaciones que aparecieren en el Registro. Si, por el contrario, de la certificación resulta que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Letrado de la Administración de Justicia mediante Decreto pondrá fin a la ejecución.

Con el transcurso de 10 días, el acreedor podrá reclamar que se le confiera la posesión interna de la vivienda o bien hipotecado, que como máximo durará dos años, debiendo rendir cuentas de la gestión hasta el momento ante el Tribunal.

Por tanto, el acreedor percibirá en ese caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiera establecido, y además los frutos, y rentas posteriores cubriendo los gastos de su propio crédito.

²¹ Disponible en [web.icam.es/bucket/esquema%20ejecución%20hipotecaria%20_1_%20_1\(1\).pdf](http://web.icam.es/bucket/esquema%20ejecución%20hipotecaria%20_1_%20_1(1).pdf) (Consulta de 6/05/2017).

c) Oposición a la ejecución

El artículo 556 LEC, el plazo para la oposición a la ejecución será de diez días hábiles desde la notificación del Auto por el que se despacha ejecución.

Las causas de oposición están establecidas en el artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se detallan de la siguiente manera:

En primer lugar, la extinción de la garantía o lo que viene a ser lo mismo de la obligación certificada en el Registro expresiva de cancelación de hipoteca.

En segundo lugar, el error de la determinación de la cantidad exigida, cuando resulta que la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado.

En este caso, el ejecutado deberá de acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten todos los asientos de la cuenta y sólo se admitirá oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto al que resulte de la presentada por el ejecutante.

Sin embargo, no será necesario acompañar libreta cuando se refiera al saldo del cierre de cuentas u operaciones similares de contratos mercantiles, y se hubiera convenido la cantidad exigible será la expedida por la entidad acreedora, aunque se deberá de indicar las cantidades en discrepancia.

En tercer lugar, en caso de ejecución de bienes muebles hipotecados sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento. Se deberán de acreditar mediante la correspondiente certificación registral.

En cuarto lugar, el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que determine la cantidad exigible.

En estos casos, formulada la oposición el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y emplazará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde que se notificó.

Se producirá la comparecencia en el Tribunal que oirá a las partes, admitirá los

documentos que se presenten y acordará en forma de Auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

El auto que estime oposición basada en alguna de las causas mandará sobreseer la ejecución, o fijará por la cantidad que haya de seguirse la ejecución.

En caso de estimarse la causa cuarta, se acordará sobreseimiento de la ejecución cuando fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

Contra el auto que ordene sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o desestimación de la oposición por cláusula abusiva, podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de estos casos, los Autos que decidan la oposición de la ejecución no serán susceptibles de recurso, y sus derechos se circunscriben exclusivamente al proceso de ejecución que se dicten.

d) Subasta

El artículo 691 LEC establece, que “transcurridos veinte días que tuviera lugar el requerimiento de pago y las notificaciones expresadas, se procederá a instancia del actor, deudor o el tercer poseedor, a la subasta de la finca o bien hipotecado”.

El procedimiento se sigue a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta de bienes inmuebles.

El procedimiento se anunciará como mínimo con veinte días de antelación. Se procederá a dar señalamiento del lugar, día y hora para el remate y se notificará al deudor con plazo de veinte días de antelación, o en la forma que se haya practicado el requerimiento según a lo dispuesto en el artículo 686 LEC.

El precio del remate será destinado a pagar al actor principal, intereses, costas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos pueda exceder del límite de la cobertura hipotecaria. El exceso se depositará a disposición de los titulares posteriores del bien hipotecado.

Una vez resulten satisfechos todos los acreedores, se entregará si quedara remanente al propietario del bien hipotecado²².

3.4. Lanzamiento proceso de ejecución hipotecaria con ocupantes y sin ocupantes

El lanzamiento supone la expulsión forzosa de los ocupantes de un inmueble y la entrega de su posesión al titular o adquirente del inmueble. Ello implica que el marco definitorio del lanzamiento debe articularse en torno a lo dispuesto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento civil, norma procesal sobre la entrega de la posesión judicial y la presencia de ocupantes en el inmueble pues si el inmueble no tiene ocupantes basta con la mera entrega de la posesión al titular o adquirente que la solicita.

a) Averiguación y conocimiento de los posibles ocupantes del inmueble objeto de lanzamiento

Esta cuestión está regulada en el artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que establece, “Cuando por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia de identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten al tribunal los títulos que justifiquen su situación”.

La consecuencia de dicha averiguación de la situación posesoria del inmueble del ejecutado, es que se conozca la existencia de algún ocupante o, por el contrario, que se considere desocupado.

²² Disponible en [http://web.icam.es/bucket/esquema%20ejecuci%C3%B3n%20hipotecaria%20_1_%20_1\(1\).pdf](http://web.icam.es/bucket/esquema%20ejecuci%C3%B3n%20hipotecaria%20_1_%20_1(1).pdf) (consulta de 20/05/2017).

b) Si el inmueble está ocupado

Si en el transcurso del proceso de ejecución, y por los mecanismos de detección del art. 661 LEC, se llega a acreditar la presencia de ocupantes en el inmueble ejecutado se plantean dos cuestiones esenciales.

En primer lugar, es necesario calificar qué debe entenderse por “tercero ocupante”, habrá que distinguir las diferentes posesiones susceptibles de oposición al adjudicarlo y sobre las que el juez de la ejecución deberá pronunciarse, en el sentido de mantener tal posesión en perjuicio del licitador o del adjudicatario o de eliminar la posesión inmediata del inmueble, mediante lanzamiento inmediato. Por otra parte, tienen que determinarse las actuaciones procesales en relación con el ocupante acreditado para que pueda intervenir en la causa y para que se le puedan garantizar sus derechos de alegación, prueba y defensa en relación con su posesión posesoria.

Debemos partir de la premisa de que el “tercero ocupante” del inmueble no es parte en el proceso de ejecución forzosa conforme a los artículos 517, 538 y 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero irrumpe en el proceso de ejecución con plenas posibilidades de alegación, prueba y defensa.

c) Si el inmueble ejecutado aparece como desocupado

Si, por el contrario, una vez realizadas la actividad de averiguación, se acredita como desocupado con un grado de certeza basado en criterios de racionalidad derivado de datos objetivos, la consecuencia será la indicación de tal extremo en los edictos de subasta que se realice en el Portal de Subastas, o medios públicos y privados en su caso, como recoge el art. 661 LEC.

Ahora bien, la práctica con el tiempo ha demostrado que, a pesar de todo, pueden aparecer ocupantes del inmueble en la última fase del proceso de ejecución forzosa y en concreto del lanzamiento. ¿Qué ocurre si los ocupantes aparecen pese a la inicial indicación de subasta de la desocupación del inmueble?

El afán del legislador de contemplar todas las situaciones posibles y agotar el sistema de protección del ejecutante, ante situaciones de fraude propiciadas

por el deudor ejecutado, constituyendo situaciones posesorias fraudulentas, mediante contratos privados carentes de fehacencia y de inicial oponibilidad frente a terceros, determina que también en estos casos se regule un incidente de clarificación del derecho del ocupante, a pesar de que habiendo sido requerido el deudor antes de las subastas, éste haya manifestado la ausencia de arrendatarios. Por tanto, a pesar de que esa aparición sorpresiva de ocupantes, normalmente arrendatarios, en el último momento del proceso de ejecución pudiera ser un signo evidente de una situación próxima al fraude y pueda tratarse de abuso de derecho contrario al artículo 7 del Código civil, se actuará conforme al artículo 704 LEC que establece: “Si el inmueble a cuya entrega obliga título ejecutivo estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado y de quienes con él compartan la utilización de aquél, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, tan pronto como conozca su existencia, les notificará el despacho de la ejecución o la pendencia de ésta, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que justifiquen su justificación²³.”

El ejecutante podrá pedir al Tribunal el lanzamiento de quienes consideren ocupantes de mero hecho sin título suficiente. De esta petición dará traslado a las personas designadas por el ejecutante, prosiguiendo las actuaciones conforme lo previsto en los apartados tercero y cuarto del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil²⁴.

4. SUPUESTO DE HECHO: “PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEUDOR HIPOTECARIO CON TERCER OCUPANTE, ARRENDATARIOS”

A continuación, vamos a exponer un supuesto de hecho totalmente verídico que está produciéndose en la localidad de Elche, y ha sido la razón principal que nos ha movido a la realización del presente trabajo. Debemos matizar que en relación con las personas que forman parte del supuesto que se aborda

²³ASENCIO MELLADO, JOSE MARÍA, *Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y con Jurisprudencia*, Editorial LA LEY, Madrid, 2014, pp. 257 y ss.

²⁴ Disponible en <http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es> (consulta de 30/04/2017).

hemos utilizado identidades ficticias para salvaguardar su privacidad, en atención a la política de protección de datos personales. Para una mayor comprensión del supuesto quiero aclarar, antes de nada, quiénes son las partes que intervienen:

Parte Arrendadora: Cayo

Parte Arrendataria: Ticio y Lucila.

Parte Ejecutante: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA)

Ticio mayor de edad, suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda con Cayo, propietario único del inmueble objeto del contrato y mayor de edad. El contrato se perfeccionó el 15 de septiembre de 2013. Aunque es la firma de Ticio la que se refleja en el contrato como parte arrendataria, junto a él se instalan en la vivienda su pareja Lucila, y los hijos de ambos de tres y cinco años.

El precio del contrato es de 240 euros (doscientos cuarenta euros), y el contrato está regido por dieciséis cláusulas. Las partes se obligan por el contrato a un plazo de duración de un año, en concreto, desde el 15 de septiembre de 2013 al 14 del mismo mes de 2014.

Es cierto que observando el contrato me llama poderosamente la atención la cláusula décima y la decimocuarta. La cláusula décima establece que el arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto en caso de venta de la finca objeto, renunciando a los derechos del artículo 25 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Y la disposición decimocuarta autoriza a la parte arrendadora a visitar la vivienda cuando lo crea conveniente, para la inspección y buen uso de la misma.

Otro dato sorpresivo es que, desde el primer momento, Ticio y Cayo (arrendador y arrendatario), en ningún momento del negocio jurídico trataron personalmente, sino que fue en todo momento una inmobiliaria la que figuró de intermediaria entre ambas partes.

Una vez comentados los rasgos más característicos del contrato de arrendamiento de nuestro supuesto, abordamos la controversia que nos concierne.

Se acordó desde el principio que la inmobiliaria se iba a encargar de recibir la renta junto a los gastos ordinarios de agua, luz, basura etc... Por tanto, el arrendatario acudirá todos los primeros de mes a depositar las cantidades pertinentes. Durante el primer año cuenta Ticio que no tuvo ningún tipo de incidente con la inmobiliaria, por lo que el primer año de duración del contrato transcurrió sin problemas.

Una vez expiró el primer año del contrato de arrendamiento en atención al artículo 10 LAU, cuando se pacta un contrato de arrendamiento de duración inferior a tres años, el contrato se prorrogará a voluntad del arrendatario hasta completar los tres años (prórroga obligatoria), y terminado este plazo si no se notificara la extinción, el contrato se prorrogará por un año más (tácita reconducción).

Y así sucedió, ya que ni Cayo como arrendador ni la inmobiliaria alegaron ninguna causa para que Ticio y su familia abandonaran la vivienda objeto de contrato.

El pasado día 26 de septiembre de 2016, el Servicio Común de Notificaciones y Embargos de los Juzgados de Elche comunicó a Ticio y a su familia que sobre la vivienda propiedad de Cayo recaía una orden de ejecución hipotecaria, y que en el plazo de dos meses se procedería al lanzamiento de los ocupantes de la finca, a fin de que ese día la finca objeto de lanzamiento estuviera libre y a disposición de la actora, con la advertencia de que si se encontrara la vivienda cerrada se procedería al descerrajamiento y cambio de cerradura.

Con la última advertencia en la diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia, que cito textualmente “CUALQUIER MOTIVO DE OPOSICIÓN AL LANZAMIENTO ACORDADO DEBE DE HACERSE VALER CON ANTELACIÓN SUFICIENTE ANTE EL JUZGADO DE PRIMERA

INSTANCIA 1 DE ELCHE. YA QUE SOLO SE SUSPENDERÁ EL MISMO POR ORDEN RECIBIDA DEL REFERIDO JUZGADO”.

Después de lo acontecido, Ticio fue a pedir explicaciones a la inmobiliaria, la cual alegaba que desconocía la situación de la vivienda, y que no podían contactar con Cayo, se hallaba desaparecido.

Así es que acto seguido se puso en contacto con un abogado del turno de oficio para intentar dar solución a su caso y además demandó por otra parte a la inmobiliaria como responsable subsidiaria.

A día de hoy, Ticio y su familia siguen habitando en la vivienda objeto de lanzamiento, ya que se ha paralizado el procedimiento a la espera de contestación por parte del Juzgado, aplazado hasta nuevo orden.

Ticio actualmente se encuentra desempleado y percibe un subsidio de 800 euros, y el próximo mes agotará la prestación. Por otra parte, Lucila se encuentra desempleada, y ambos conviven con dos hijos menores de edad. Estos datos son de interés para la resolución del supuesto, ya que al afectar a circunstancias personales y pueden dar lugar a un posible alquiler social.

4.1. Que dice la Jurisprudencia en situaciones análogas al supuesto de hecho, anteriormente planteado

En este apartado, vamos a analizar diferentes sentencias en situaciones similares al supuesto anterior para una mejor comprensión del tema que nos ocupa. Durante el transcurso de los años la jurisprudencia ha ido mutando, ya que ha sido necesaria una regulación más específica que nos ofreciera mayores garantías.

Si retomamos la doctrina del Tribunal Supremo en las sentencias de 9 de junio de 1990 (RJ 1990/4749), 6 de mayo de 1991 (RJ 1991/3566) y 6 de junio y 23 de junio de 1992 (RJ 1992/5165 y RJ 1992/5467), en todas ellas se sostuvo que la adjudicación del bien inmueble objeto de subasta confiere a favor del adjudicatario una posesión simplemente mediata, que no excluye el derecho que ostente el arrendatario ocupante del inmueble, sin que el contrato extinga

por razón de lo establecido en la Regla 17ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946/886 y NDL 18732)²⁵. Siguiendo esta línea, destaca también la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1991 (RJ 1991/91)²⁶.

Aun insistiendo en la misma idea de la coexistencia del arrendamiento con el derecho de adquisición de un tercero, introduce que siempre estará condicionado a la validez del arrendamiento de no acreditarse fraude, dolo o confabulación prejudicial para el acreedor hipotecario, y posteriormente adjudicatario.

Sobre la invalidez del arrendamiento realizado con fraude para detener la ejecución haré mención la Sentencia del Tribunal Supremo Sentencia 539/2016, de 17 de junio de 2016²⁷, en donde se discute si en el contrato que se confeccionó se da el requisito de engaño bastante del delito de estafa procesal por el que fueron condenados los actores. La condena descansa en que, para evitar el lanzamiento de la vivienda de uno de los acusados, como deudor hipotecario, el otro coacusado compareció en el procedimiento civil aportando un contrato de arrendamiento en el que figuraba como arrendatario el compareciente y como arrendador el ejecutado, solicitándose la suspensión del lanzamiento, y finalmente se estimó el recurso por estafa procesal.

De otra parte, el Tribunal Constitucional en la sentencia de 6/1992 (RTC 1992/6), sin dejar de lado la afirmación central, formula la exigencia de que el desalojo y lanzamiento del recurrente de la vivienda que ocupa requiera, como exigencia constitucional, que sea oída y vencida en un procedimiento contradictorio con igualdad de armas entre las partes y con todas las garantías procesales establecidas en las leyes, ya que el derecho fundamental resulta perjudicado al verse despojado, sin posibilidad de contradicción de un derecho nacido de una relación contractual que merece una protección específica.

²⁵ Disponible en www.poderjudicial.es (consulta de 27/05/2017).

²⁶ *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, N.º 25. 2014.

²⁷ Rec. Núm.: 2296/2015, disponible en www.iustel.com, (consulta de 5/05/2017).

Esta doctrina quedó reiterada en las sentencias del Tribunal Constitucional 21/1995 y 69/1995 al afirmar en relación con el contrato de arrendamiento “la exigencia implícita en el artículo 24 de la Constitución Española puede alcanzarse propiciando una interpretación y aplicación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que elimine aquellos efectos contradictorios flagrantes contra el derecho fundamental a la defensa, dado que el lanzamiento coloca al arrendatario sin ser oído en una posición gravemente disminuida para la defensa de su derecho”²⁸.

Estos argumentos aparentaban reforzar la tesis apelante, pese a que decayeron cuando el Tribunal Constitucional dictó sentencia a través de Pleno el 2 de octubre de 1997 llegando a la conclusión definitiva de que será en el examen de cada caso donde el órgano judicial competente podrá apreciar, según las circunstancias de la situación posesoria, si debe subsistir, de lo que resultará si es por el poseedor o bien del ejecutante quien haya de acudir al ulterior juicio de garantía de sus derechos, por lo que a pesar de lo que pudiera desprenderse de las sentencias 6/1992 y 21/1995, la decisión no rebasa el ámbito de la legalidad en cuanto limita en cada caso a la peculiar situación jurídica de los terceros poseedores que permite apreciar, según el título alegado debe determinar la subsistencia de la posesión, en tanto la cuestión se decida en el juicio correspondiente, por lo que en definitiva, en el proceso de la Ley Hipotecaria no existe obstáculo para la que los poseedores, en el momento de ser requeridos para el desalojo y ulterior lanzamiento, puedan exhibir el título cuya eficacia a efectos de ejecución habrá de valorar el juez²⁹.

4.2. Solución a nuestro supuesto

Una vez realizado un estudio de la Ley de Arrendamientos Urbanos y visto el procedimiento de la ejecución hipotecaria, habiéndonos apoyado también en las directrices que marca la jurisprudencia procedemos a dar una posible solución al arrendatario.

²⁸ (RTC 1995/21) (RTC 1995/69).

²⁹ (RTC 1997/158).

En primer lugar, lo primero que se debe hacer es fijar la fecha del contrato de arrendamiento del tercer poseedor, en este caso, Ticio. Ya hemos visto por todo lo anterior, que no va a prestar las mismas garantías un contrato que fuera anterior al 6 de junio de 2013, que si se ha realizado posteriormente.

En nuestro caso, el contrato se perfeccionó el día 15 de septiembre de 2013, por tanto, se registrará por lo establecido en la reforma llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas y a ella vamos a acudir para el auxilio del arrendatario.

El art 7.2 de la LAU después de la reforma establece que “en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que se hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El segundo aspecto que debemos de tener en cuenta, es el artículo 14 de la LAU, en caso de enajenación de la vivienda, en el apartado primero establece que “El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca”.

La única excepción en la que sí tendría validez el no inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad se recoge en el artículo 13.1 LAU reforma 4/2013: “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”. Pero esta excepción, no atiende al caso, ya que únicamente vincula al contrato respecto la resolución por parte del arrendador.

En vista de lo anterior, lo primero que deberíamos consultar al arrendatario es si ha inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro. En este caso después de escuchar el testimonio de los arrendatarios, no fue así, tal y como

acontece en la gran mayoría de contratos de arrendamiento de vivienda que se realizan.

Para poder permanecer como arrendatario en el proceso de ejecución hipotecaria como tercer poseedor si el contrato es posterior al 6 de junio de 2013, en primer lugar, tiene que haber accedido al Registro de la Propiedad antes de la inscripción de la hipoteca, y en segundo lugar siempre tendrá que darse con anterioridad el registro que los derechos determinantes de resolución del contrato.

Una vez delimitado el contrato y establecidas las posibles consecuencias jurídicas de éste, al aparecer Ticio en el inmueble como tercer ocupante, debe alegar a la comisión judicial, en este caso al Tribunal, la existencia de derecho o título que le habilita para poseer el inmueble. Aunque ciertamente será difícil que prospere la alegación del arrendatario como ocupante, pero lo que sí que es probable, es que al menos retrasará el lanzamiento.

Al suspenderse éste, se dará traslado del incidente al ejecutante, y acto seguido se instará a la celebración de la vista del 675.3 LEC. Se procederá a la celebración de la vista. Y posteriormente, en caso de que se inadmitan las alegaciones de los arrendatarios, se proceda de nuevo a señalar fecha para el lanzamiento incluidos los ocupantes del inmueble, es decir, Ticio y su familia.

En el transcurso de todo este tiempo, mientras se produce el pronunciamiento del Tribunal correspondiente, el arrendatario debería acudir al Ayuntamiento de su ciudad para exponer su caso, y ser informado de los derechos que le asisten y de si cumple o no, los requisitos para optar a un alquiler social. O bien, en segundo lugar, puede intentar llegar a un acuerdo extrajudicial con el prestamista/ejecutante para intentar seguir arrendado en la vivienda; en otras palabras, puede seguir pagando la renta que le pagaba al arrendador, pero esta vez se la entregaría al banco.

Como sabemos, en estos últimos años las entidades bancarias han adquirido un gran número de inmuebles por falta de pago. Precisamente por ello quizás le interese más que el arrendatario en este caso siga pagando el

arrendamiento hasta que se encuentre un futuro adjudicatario o incluso el arrendatario ejerza una acción de compra.

En este punto, no puede pasar desapercibido que existen deudores hipotecarios que ejercen una vía oculta para conseguir una moratoria en el lanzamiento, al realizar un contrato ficticio a través de un familiar o amigo, ya que de esta manera obligan al ejecutante a instar un trámite procesal para conseguir el lanzamiento cuando ignoraba la existencia de terceros ocupantes.

A modo de ejemplo y para una mayor comprensión de la solución del supuesto anterior, me he basado en el auto dictado por el Juzgado de 1ª Instancia de Logroño de febrero de 2016, el cual hace una comparativa de varios tipos de arrendamiento que coexisten en una misma finca hipotecada.

En la ejecución hipotecaria de referencia se constató la existencia de ocupantes en el inmueble ejecutado, siendo que se suspendiera la toma de posesión del inmueble, al existir contratos de arrendamiento suscritos a la ejecutada³⁰. Se convocó a las partes a una vista a celebrar en fecha 14 de enero de 2016, al que comparecieron los ocupantes y la entidad ejecutante SAREB, el cual aporta el abono de las rentas y pagos de cada uno de ellos, al ser contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos 4/2013, y rechaza los que son posteriores, sin perjuicio de negociación individual a la que se pudiera llegar con los arrendatarios, al no estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento.

En dicha fecha se requiere a los ocupantes para que en el plazo marcado comparezcan ante el Juzgado aportando documentación acreditativa de las rentas del último año, empadronamiento y abono de luz, gas y agua.

En los fundamentos de Derecho, se hace mención al art. 675 de la LEC que regula el supuesto de que una vez se haya procedido a la subasta de la finca hipotecada, y se descubriera que el inmueble está siendo ocupado por terceras

³⁰ En Logroño a 11 de febrero de 2016, Procedimiento: EJM 426/14.

personas distintas a la parte ejecutada, establece “Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá posesión del inmueble que no se hallare ocupado”.

Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo al artículo 661 de la LEC.

La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno. El tribunal mediante auto, resolverá sobre el lanzamiento.

Por otra parte, el art. 661.2 de la LEC establece “el ejecutante podrá pedir antes de que se inicie la subasta, que el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, se realizará por auto no recurrible, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos”³¹.

En el presente caso, se va a considerar que todos aquellos contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de Flexibilización del Mercado de Alquiler de viviendas tienen derecho a permanecer en las viviendas, ya que a partir de la entrada en vigor de dicha ley para tener tal derecho es necesario que el contrato haya accedido al Registro de la Propiedad, lo que no ha ocurrido con ninguno de los contratos del presente edificio.

Según establece el rt.13.1 de Ley de Arrendamientos Urbanos “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

³¹ Ley digital 360, AUTO Procedimiento Ejecución Logroño 11 de noviembre de 2016.

de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento”.

Conforme a lo dispuesto apartado segundo art. 7 y en el 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.

En este caso en particular, los ocupantes cuyo contrato fue celebrado en fecha anterior al cinco de junio de 2013 tienen derecho a permanecer en el inmueble, pues el contrato ha sido reconocido por el SAREB en su comparecencia. Tales arrendamientos seguirán vigentes hasta la fecha acordada den los mismos debiendo abonar los arrendamientos a partir de ese momento a la entidad Bancaria fecha diez de febrero de 2015.

Varias matizaciones deben hacerse pues hay tres contratos que también deben seguir vigentes por estar celebrados con anterioridad a la fecha y que la entidad bancaria no ha reconocido, pues la fecha que tiene el SAREB no es la del contrato original sino la de modificación al mismo realizada.

En estos casos se ha aportado por los mismos contratos de arrendamiento de fecha anterior a cinco de junio de 2013, por tanto, se deben equiparar a los anteriores.

El resto de arrendatarios, por estricta aplicación de la Ley, no tienen derecho a permanecer en sus viviendas, debiendo abandonar las mismas, salvo acuerdo con el SAREB para su permanencia.

Por tanto, aquellos contratos de arrendamiento de vivienda realizados a partir de 6 de junio en adelante, salvo inscripción en el Registro de la Propiedad, deben abandonar la vivienda, y como última opción llegar a un acuerdo individual con el adjudicatario del inmueble.

5. PROTOCOLO DE ACTUACIÓN

En este último bloque del trabajo queremos establecer unas normas de actuación para que en un futuro los ciudadanos que se encuentren en una situación similar a la de nuestro arrendatario, pueda en cierto modo afrontar con mayores garantías esta difícil situación.

En este mismo apartado queremos hacer una recopilación de los derechos y obligaciones que asisten a los arrendatarios antes de pactar el contrato de arrendamiento para una mayor tranquilidad de los mismos.

Por lo visto hasta ahora, todos aquellos contratos anteriores a 6 de junio de 2013, la normativa arrendaticia protege al arrendatario frente cualquier eventual pérdida de la propiedad por parte del arrendador a favor del Entidad Bancaria, que en principio le debería de respetar al menos 5 años, salvo excepciones.

En primer lugar, la negociación entre arrendador y arrendatario puede pactarse antes de la firma del contrato, la vigencia de la duración del mismo, y el precio que sólo se actualizará anualmente, no es necesario según el IGC, sino que podrá ser acordado entre inquilino y propietario.

Otra de las grandes dudas que tienen los arrendatarios es la problemática de la rescisión el contrato de arrendamiento. Pues bien, con la nueva reforma el arrendatario podrá rescindir el contrato a partir de los seis meses, con el preaviso al arrendatario de treinta días. Y si así lo estableciera el contrato, el arrendatario tendrá que indemnizar al propietario por la cantidad proporcional a la mensualidad de la renta en vigor de lo que quede de cumplir de contrato.

En algunos contratos de arrendamiento de vivienda, rige una cláusula que prohíbe el subarriendo de la vivienda por parte del arrendatario, pero hay que esclarecer que el arrendatario, aunque en ese periodo no habite en el inmueble, pueden permanecer su cónyuge no separado legalmente o, de hecho, o sus hijos dependientes.

En casos de separación, divorcio o nulidad el cónyuge podrá pasar a ser titular del arrendamiento, si así lo establece la legislación civil, aunque con previa comunicación al arrendador en un plazo máximo de dos meses desde la

notificación judicial. En caso de fallecimiento del arrendatario, se puede pactar subrogación, si se produce tres meses antes de la finalización del contrato o por el contrario tres meses después de la realización del mismo.

Todo arrendamiento tiene sus ventajas, y entre ellas los arrendatarios podrán deducirse el importe anual del arrendamiento por vivienda habitual en la declaración de la renta.

Si el arrendatario renunciara al derecho de adquisición preferente, y acto seguido el arrendador se dispusiera a la venta del inmueble deberá de ponerlo en conocimiento del arrendatario, al menos, treinta días antes.

Para finalizar, en relación con los derechos del arrendatario hay que especificar que con la reforma el arrendatario podrá continuar con su arrendamiento pese al cambio de propietario, siempre que el contrato esté inscrito en el Registro de la Propiedad y ocupados por estos mismos arrendatarios. De no ser así, el nuevo adquirente que quisiera hacer uso de la vivienda, conllevará la aplicación del artículo 1571 del CC, tendrá derecho a que termine el arriendo salvo pacto en contrario. El arrendatario tendrá derecho a continuar en la vivienda hasta un plazo de tres meses, continuando pagando la renta. Sin perjuicio que pueda reclamar al vendedor que le indemnice por daños y perjuicios.³²

Entre las obligaciones y cumplimiento de los arrendatarios prácticamente ha cambiado poco respecto la legislación de los contratos formalizados anteriormente al 6 de junio de 2013. El arrendatario se comprometerá a abonar la fianza a la hora de formalizar el contrato, destinada a reparar posibles daños en la vivienda. Será de un mes en caso destinado a vivienda, y dos meses para contratos de uso distinto a vivienda. Además, para los contratos firmados tras la modificación de 2013 la fianza se revisará cada 3 años, y como hemos hecho mención anteriormente, deberá de ser depositada en el organismo correspondiente de cada CCAA.

³² Disponible en <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-reforma-ley-arrendamientos-urbanos.htm> (Consulta de 29/04/2017)

El arrendatario se obligará a asumir los gastos de suministro, pero, aunque está exento del pago del IBI, podrá hacerse cargo si en el contrato se especifica de esa manera, al igual que los gastos de comunidad que en principio, le correspondería al arrendador.

Sobre el abandono de la vivienda del arrendatario porque el arrendador demuestra que la necesita, para él mismo o su familia de primer grado, el arrendatario deberá abandonar el inmueble previa comunicación de dos meses. Sin perjuicio de que, si arrendador o familiares no ocupasen el inmueble tres meses después del desalojo de la vivienda, el arrendatario podrá en el plazo de treinta días, regresar a la vivienda por un nuevo periodo de hasta tres años, respetándose las estipulaciones anteriores y, además, la indemnización de los gastos por el desalojo.

Otra de las condiciones que cambian con la nueva reforma de 2013, trata sobre el desalojo de la vivienda en caso de impago del arrendatario. Así que el arrendatario no podrá retrasarse en el pago de la renta, pues el arrendador podrá instar un procedimiento que sólo puede hacerse una vez durante el contrato de arrendamiento, ya que la segunda vez será desahuciado el arrendatario, incluso aunque se produjera el pago posterior de la renta. El arrendatario tendrá diez días hábiles para evitar el desalojo, y si no contestó o no abandonó la vivienda, además asumirá los gastos y deudas hasta la entrega del inmueble³³.

Para finalizar sobre el tema central del trabajo en caso de resolución del derecho del arrendador, interesa tener en cuenta que, si el arrendador sufre una sustitución fideicomisaria, ejecución hipotecaria o sentencia judicial, o ejercicio de compra de la vivienda, el arrendamiento quedará extinguido, salvo los casos en los que la vivienda esté inscrita en el Registro de la Propiedad, en cuyo caso se continuará con el arrendamiento por la duración anteriormente pactada.³⁴

³³DE ANDRÉS HERRERO, ASUNCIÓN, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, LEFEBVRE- El Derecho, Madrid 2016, pp. 72 y ss.

³⁴Disponible en <http://www.fotocasa.es//derechos-y-obligaciones-de-los-inquilinos> (Consulta de 12/05/2017)

Estas consideraciones son de vital importancia para no sufrir perjuicios en lo que respecta al arrendamiento de vivienda. A continuación, seguiremos con las pautas que deben seguir aquellos arrendatarios que se encuentren dentro de un proceso de ejecución hipotecaria en donde el deudor sea el arrendador.

5.1. **Actuación del arrendatario, en caso de ejecución de deudor hipotecario, según fecha de contrato, LAU 29/1994 o reforma 4/2013**

En cuanto aquellos contratos que han sido formalizados antes de la última reforma de 2013, se regirán por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, en vigor desde el 1 de enero de 1995. El art. 9 de la LAU de 1994 es el que establece el límite de cinco años a la prórroga forzosa, pero variará según el régimen. Si durante los cinco primeros años se produjera la ejecución hipotecaria del deudor, en este caso el contrato gozará de derecho con independencia de si está inscrito en el Registro o no. Pasados esos cinco años se extinguirá el arrendamiento, y deberá prevalecer la pretensión del juicio de desahucio en los términos del artículo 39 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Salvo que se demuestre que el arrendamiento se formalizó de forma fraudulenta, entonces sí se procederá al lanzamiento.

Con el transcurso de los cinco años se produce la ejecución hipotecaria y el contrato no estaba inscrito la resolución del derecho del arrendador produce la extinción del arrendamiento³⁵.

Si, por el contrario, el contrato se perfeccionó con anterioridad a la constitución de la hipoteca por tiempo superior a cinco años y además se solicitó registro, este arrendamiento subsistirá por todo el tiempo pactado entre las partes.

De otro modo, en relación con la extinción del arrendamiento de vivienda por ejecución hipotecaria tras la reforma de la LAU, la primera pregunta que se hacen los arrendatarios inmersos en esta situación, es ¿se extingue el contrato

³⁵ OLIVA BLÁZQUEZ, FRANCISCO, *La necesidad del Arrendador*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2005.

de arrendamiento si la entidad bancaria o un tercero se adjudica la finca, o por el contrario se debe de respetar la situación del arrendatario?

Aquellos arrendatarios que hayan formalizado un contrato de arrendamiento posterior al 6 de junio de 2013, dichos arrendamientos quedarán extinguidos una vez que el arrendador pierda el derecho sobre la vivienda arrendada, careciendo así el arrendatario de permanecer en la vivienda por el tiempo que quede vigente el contrato de arrendamiento. Por tanto, quedará extinguido una vez sea adjudicada la vivienda en subasta pública, así lo estipula el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 4/2013.

Sí en el momento de la inscripción registral del contrato existiere una hipoteca con anterioridad a la firma del contrato, es decir, que el derecho a favor de un tercer se produjera antes de la inscripción, también conllevaría la extinción del arrendamiento.

Esta situación podría evitarse si el arrendatario antes de la firma pidiera nota simple en el Registro de la Propiedad antes de suscribir el contrato de arrendamiento.

La Inscripción del contrato en el Registro de la propiedad produce ventajas para el arrendatario, entre ellas, adquiere certeza de que el propietario de la vivienda realmente es quien arrienda, y así se evitan fraudes y posibles engaños.

El arrendatario queda protegido con la inscripción frente a terceros, de modo que, en caso de enajenación, con el contrato inscrito en el Registro, no le queda otra opción al tercero que subrogarse en el contrato y respetar así el plazo establecido. De manera contraria, el arrendatario tendrá tres meses para abandonar la vivienda.

Y con ello, el arrendatario tendrá un derecho preferente si el arrendador decide enajenar la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, significa que iguala la puja del tercero, y la Ley establece un plazo de treinta días para decidirse.

También surgirán ventajas sobre la arrendadora, cuando éste no pudiera cobrar, podrá requerir al arrendatario a través de Juez o Notario para que

abonase las cantidades que faltaran por ingresar, y posteriormente desahuciar al arrendatario moroso. Por tanto, es una garantía para ambas partes.

5.2. **Ley 2/2017, 3 de febrero, de la Generalitat por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana**

En este epígrafe vamos a informar acerca de la Ley de la Función Social de la Vivienda en la Comunidad Valenciana. El objetivo de esta ley es hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, así como para dar respuesta a la demanda ciudadana al generar políticas de vivienda, y evitar en la medida de las competencias atribuidas, los desahucios de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad.

Esta nueva norma concibe la vivienda como un servicio de interés general y aproxima el derecho de la vivienda a los pilares básicos del Estado de Bienestar.

Se reconoce el derecho subjetivo al acceso de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas que se han visto afectadas por un desahucio o por impago del alquiler y que cumplen los requisitos de la ley que a continuación se enumerarán. Además, este derecho será exigible ante la Administración, y dispondrá de las garantías de reclamación previstas en el ordenamiento jurídico³⁶.

Por esta razón, aquellos arrendatarios como el testimonio que se ha expuesto, y también los deudores hipotecarios que cumplan los requisitos podrán beneficiarse de esta ley en detrimento de la dura experiencia de sufrir un desahucio o lanzamiento.

De otra forma, se establecen competencias administrativas de coordinación de función social de la vivienda por parte de la Generalitat, e incluye delegación de competencias a otros entes locales y municipios.

³⁶ disponible en www.habitatge.gva.es (consulta de 26/05/2017).

La Ley contempla para las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios incorporar medidas para garantizar a las personas que están inmersas en un procedimiento de ejecución hipotecaria de vivienda habitual.

La finalidad es que las familias afectadas por el desahucio puedan al menos continuar ocupando la vivienda mediante medios que permitan su uso, siempre y cuando cumplan los requisitos que se exigen para poder considerar que se encuentran en situación de emergencia social o vulneración. Respecto aquellos deudores que tuvieren concedidas la moratoria, una vez finalizada estas podrán solicitar las medidas contempladas en la Ley Valenciana.

Entre las medidas que se contemplan, destaca que se dé por finalizado el contrato de compraventa, y crear una nueva obligación mediante el alquiler en opción a compra que evite el desahucio de la vivienda habitual de las personas que se encuentren en emergencia social.

Tendrán derecho a una vivienda garantizada por la Administración Pública, aquellas personas que sean vecinas de la Comunidad Valenciana debiendo llevar al menos un año de residencia, siempre que la unidad familiar a la que pertenezca no tenga ninguna vivienda en propiedad, ni tampoco tenga acceso a un derecho real de uso y disfrute y sus condiciones económicas le impidan acceder a una vivienda en condiciones de mercado. A efectos económicos la Ley marcará unos límites de ingresos de las unidades familiares para tener derecho a la vivienda, más de tres miembros dos IPREM, más de dos miembros uno con cinco IPREM, y un miembro un IPREM.

Se encontrarán en situación de emergencia social, además de las personas que se vean afectadas por un desahucio, los jóvenes menores de 30 años y las familias monoparentales y numerosas. Al mismo tiempo, tendrán prioridad las mujeres víctimas de violencia de género, jóvenes ex tutelados, personas con renta garantizada de ciudadanía reconocida, y personas con diversidad funcional.

La Ley prevé que la Administración pueda evitar la desocupación de las viviendas de manera injustificada para poder satisfacer las necesidades de colectivos con mayor vulnerabilidad. Se establecen diferentes Registros de

Viviendas Vacías donde se inscribirán todas aquellas viviendas declaradas deshabitadas, también se creará el Registro de Oferta y Demanda donde los particulares podrán inscribir voluntariamente sus inmuebles.

Para esta norma se considerarán viviendas vacías aquellas que de manera continuada estén deshabilitadas durante periodo superior a dos años, afectará a grandes propietarios que tengan más de 10 viviendas, en ningún caso particulares.

El objetivo queda claro que es movilizar el mayor número de viviendas posibles y, es más, si después de ofrecer a estas posibilidades a los grandes propietarios (entidades bancarias, inmobiliarias...), incumplen su obligación de función social de la vivienda, la Administración podrá actuar mediante multas o sanciones, el dinero recaudado de las sanciones se destinará a las actuaciones en materia de vivienda.

En este sentido, todas aquellas personas que cumplan los requisitos y habiten en la Comunidad Valenciana podrán acercarse a Concejalía Social del Ayuntamiento de su localidad y allí le asesorarán con respecto su caso en particular.

6. CONCLUSIONES

Primera.- Cuando suscribimos un contrato de arrendamiento se debe advertir al arrendatario que no todas las cláusulas son válidas, pues aquellas que limitan los derechos del arrendatario son nulas, ya que la Ley de Arrendamientos Urbanos contiene muchas normas imperativas, sobre todo en relación con los arrendamientos de vivienda. Como vimos en el contrato firmado por nuestro arrendatario, en concreto la cláusula decimosexta la cual establecía que se autorizaba al arrendador a inspeccionar la vivienda cuando éste dispusiera, es limitativa al derecho del arrendatario. Debemos advertir que, aunque en la práctica se utiliza a menudo, es contraria a la inviolabilidad del domicilio establecida en el artículo 18.2 de la Constitución Española.

Segunda.- Cuando el arrendatario finaliza su estancia en el inmueble arrendado y se constata por el arrendador que no existen daños en la vivienda ni tampoco deudas en los gastos de suministro, el propietario deberá solicitar el reingreso de la fianza al organismo autonómico.

En Alicante el organismo encargado es el Registro de la Dirección Territorial de Hacienda. Es de obligado cumplimiento para el arrendador, y podría conllevar sanciones de hasta 3000 euros para él, y los perjuicios que se pueda causar a la parte arrendataria. Se realizará mediante el modelo 806 y se podrá solicitar también de forma telemática. Sin embargo, en la práctica en muy pocas ocasiones se deposita la fianza en ese Registro Territorial, sino que se entrega directamente al arrendador, y se dan casos en los que la devolución es superior a treinta días, por lo que en este caso el arrendatario podría reclamar los intereses devengados.

Tercera.- Es muy significativa la reforma de 4 de junio de 2013 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que ha producido importantes cambios. Se ha endurecido en lo que respecta al arrendatario, y se deberán tomar una serie de

recomendaciones para no sufrir un perjuicio en la posesión pacífica de la vivienda habitual objeto de contrato. El título de la reforma de 2013 “medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas”, deja constancia de que la parte arrendadora va a gozar de mayor cierta protección, lo que viene en contraposición a la LAU de 1994 y anteriores. El objetivo de la reforma es limitar las subrogaciones que mezclaban rentas congeladas que se habían persistido en tiempos anteriores. Visto de este modo, es beneficiosa la modificación porque intenta mejorar las rentas precarias anteriores, y fomenta el arrendamiento de vivienda perteneciente a propietarios que poseen inmuebles vacíos. Pero considero que dicha reforma deja desprotegido al arrendatario que se halle en un proceso de ejecución hipotecaria. No debemos de olvidar, que un arrendatario que paga religiosamente todas sus rentas, puede verse desahuciado, en caso de que el arrendador no cumpla con su obligación. En este aspecto, creo que el legislador ha caído en ciertas presiones de cierto tipo de sectores como puede ser las entidades bancarias.

Cuarta.- La inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad se ha vuelto de vital importancia, puesto que, es la única manera con la reforma de 2013 de la LAU que sea oponible frente a terceros. En mi opinión, el arrendatario no sólo debe inscribir el contrato, sino que además tiene que saber que es muy importante cuándo inscribirlo porque se ha demostrado que, si se inscribe el contrato, y se constata que la ejecución era anterior a la inscripción, el contrato de arrendamiento se extinguirá de todas formas.

Otro punto negativo, es que en la práctica el 90% de arrendamientos no son inscritos, esto es debido a la LAU de 1994 que era más proteccionista con el arrendatario, ya que salvo casos excepcionales se respetaba el plazo mínimo de cinco años. A ello debemos de añadir el coste que le corresponde al arrendatario por la inscripción, en función de la duración del arrendamiento. Pero las cantidades oscilan entre los 90 y los 200 euros.

Quinta.- El objetivo de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios fue establecer protección a los deudores y con el Código de Buenas Prácticas estableció una moratoria de tres años para evitar el lanzamiento judicial de personas en riesgo de exclusión. Pues bien, desde el 27 de febrero de 2017 se amplió la moratoria tres años más, hasta 2020. Es un paso muy importante que puede ayudar a numerosas familias, que durante este periodo de tiempo puede ayudar a salir de esta desagradable situación. La única objeción es que solo se aplicará a las Entidades suscritas al Código de Buenas prácticas, y debería de ser obligatorio a todas las Entidades Bancarias.

Sexta.- Quiero hacer hincapié en la Ley de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, por el avance que supone hacer efectivo un principio constitucional de que todos los españoles tenemos Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un verdadero derecho y garantizarlo en la Comunidad Valenciana. Contiene un protocolo con la intención de fomentar alquileres sociales coordinado por la Administración de la Comunidad Valenciana, para beneficiar sobre todo a personas en situación de mayor vulnerabilidad, para que tengan acceso a una vivienda digna, pues no podemos olvidar que la Comunidad Valenciana es la tercera comunidad con mayores casos de desahucios en el país.

BIBLIOGRAFÍA

- MIRALLES GONZÁLEZ, ISABEL, *Obligaciones y Contratos Cuaderno VI* Dykinson, Madrid, 2011.
- VICENTE ROJO, JOSE, *Entender la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tebar, Madrid, 2005.
- ALBALADEJO GARCÍA, MANUEL, *Derecho Civil III. Derecho de bienes*, Dykinson, Madrid, 2016.
- CALVO GONZÁLEZ-VASILLAS, RAFAEL/ CALVO GONZÁLEZ-VASILLAS-DULCE, *La Ejecución Hipotecaria: Problemática Registral y Procesal*, Bosch, Barcelona, 2016.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, RODRIGO, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 2013.
- ASENCIO MELLADO, JOSE MARÍA, *Ley de Enjuiciamiento Civil Comentada y con Jurisprudencia*, La Ley, Madrid 2014.
- DEL VAS GONZÁLEZ, JUANA MARÍA, *Morosidad y Desahucios. La crisis del patrimonio inmobiliario privado*, Aranzadi, Pamplona, 2014.
- DE ANDRÉS HERRERO, ASUNCIÓN, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, LEFEBVRE- El Derecho, Madrid, 2016.
- PEREZ DE VARGAS MUÑOZ, JOSÉ, *Comentario El nuevo Contrato de Arrendamiento Urbano*, Madrid, 1995.
- ARNÁIZ ARNÁIZ, TEODORO/ GARCIA LOPEZ NICOLÁS/ MARTÍ MARTÍ, JOAQUIM/ MORGADO PANADERO, PURIFICACIÓN *Practicum Administración de fincas: Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos*, LEX NOVA, Valladolid, 2016.
- OLIVA BLÁZQUEZ, FRANCISCO, *La necesidad del Arrendador*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2005.
- BONET NAVARRO, J., *Los Juicios por desahucio. Especialidades procesales para la recuperación de la Posesión de Finca Arrendada o en Situación Precario*, Aranzadi, Pamplona, 2007.

LARROSA AMANTE, MIGUEL ÁNGEL, “Los efectos de la inscripción de los contratos de arrendamiento tras la Ley 4/2013 y las consecuencias de su incumplimiento”, *Revista Jurisprudencia*, nº 2 febrero 2014.

DÍAZ GARCÍA, HELENA, “El acreedor hipotecario no es tercero del art. 34 LH porque al momento del otorgamiento de la escritura pública el hipotecante no era titular”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, N. 25, Enero-Marzo 1991, pp. 297-312.

ENLACES

www.clinicajuridica.edu.umh.es

www.idealista/news/inmobiliario/vivienda/.com

www.guiasjuridicas.es/Content/Documento.aspx?params...DMAz

www.poderjudicial.es

www.afectadosporlashipotecas.com

www.guias/Wolterkluwer.comsjuridica

www.iustel.com

www.leydigital.es

www.habitatge.gva.es

www.elche.com/micrositios/Bienestar-social/

www.leydigital.es

www.elpais.es

www.notariosyregistradores.com

[http://web.icam.es/bucket/esquema%20ejecuci%C3%B3n%20hipotecaria%201_%201\(1\).pdf](http://web.icam.es/bucket/esquema%20ejecuci%C3%B3n%20hipotecaria%201_%201(1).pdf)

<http://www.fotocasa.es//derechos-y-obligaciones-de-los-inquilinos>

<http://www.revistainmueble.es/2014/02/01/la-ejecucion-hipotecaria-y-los-arrendamientos-de-vivienda-tras-la-reforma-de-la-lau-de-2013/>

