



www.civil-mercantil.com

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

Sentencia 360/2013, de 16 de octubre de 2013

Sección 15.ª

Rec. n.º 134/2013

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Local de negocios. Prórroga forzosa. Régimen transitorio. Concurso de acreedores. Resolución del arrendamiento por interés del concurso. Se plantea una cuestión jurídica relevante, cual es la de determinar si la facultad resolutoria que reconoce el art. 61.2 LC, determinada por el «interés del concurso» (entendido como mayor grado de satisfacción de los acreedores concursales), alcanza a todo tipo de contratos que permanecen en vigor tras la declaración del concurso con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento para ambas partes, superponiendo así y en todo caso el interés del concurso frente a cualesquiera relaciones jurídicas incluidas en el ámbito de aplicación de la norma; o si esta facultad tiene límites, de tal modo que deba ceder en supuestos en los que la posición jurídica de la contraparte se encuentre protegida por la Ley, concretamente en relación con los arrendamientos de viviendas o locales sujetos al régimen de prórroga forzosa reconocido por la LAU de 1964. Se señala que estamos ante una institución, la prórroga forzosa, que es establecida por una ley tuitiva de intereses que el legislador considera necesitados de una especial protección y «sólo al legislador le corresponde evaluar si tales circunstancias se han superado hasta el punto de permitir la suavización o supresión de los límites que pesan sobre las facultades dispositivas del arrendador; esta autonomía de apreciación que pertenece al legislador, y únicamente a él, no cabe que sea reemplazada por el juicio de los órganos judiciales. Este tribunal no estima que por medio de la LC el legislador haya querido incidir, para suprimirlo, en el régimen de la prórroga forzosa en atención a la situación de concurso del propietario, mediante el art. 61.2 LC, sin modificación expresa de la LAU en este sentido, por lo que la facultad resolutoria que reconoce el art. 61.2 LC no es omnímodo, sino que tiene límites. Unos, intrínsecos, derivados de la propia naturaleza de este derecho y de la manera en que es configurado de acuerdo con la función económica y social que a través de él se trata de realizar, así como los derivados de los principios generales que prohíben el ejercicio abusivo, antisocial o contrario a la buena fe (art. 7 CC). Y otros extrínsecos, motivados por la colisión con derechos subjetivos ajenos, en este caso con el derecho del arrendatario a que sea respetada la vigencia de la relación arrendaticia por virtud del derecho a la prórroga forzosa, establecido en su beneficio por una ley tuitiva. Por tanto, el art. 61.2 LC no debe prevalecer ante el derecho adquirido por el arrendatario mediante la institución de la prórroga forzosa.

PRECEPTOS:

www.cef.es

Másteres Cursos Oposiciones Editorial

Barcelona Madrid Valencia



www.civil-mercantil.com

Ley 22/2003 (LC), art. 61.1 y 2.

Código Civil, arts. 7 y 1.124.

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 6.3, 56, 57, 59, 60, 70 y 114.

Ley 1/2000 (LEC), art. 712.

Constitución Española, arts. 33, 35, 38, 39.1, 40, 45.2, 128.1 y 130.1.

PONENTE:

Don Luis Garrido Espa.

Magistrados:

Don JOSE MARIA RIBELLES ARELLANO

Don JUAN FRANCISCO GARNICA MARTIN

Don LUIS GARRIDO ESPA

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCIÓN DECIMOQUINTA

ROLLO Nº 134/2013-1ª

INCIDENTE CONCURSAL Nº 296/2012

(PROCEDIMIENTO DE CONCURSO Nº 638/2011)

JUZGADO MERCANTIL Nº 3 DE BARCELONA

SENTENCIA núm. 360 / 2013

Ilmos. Sres. Magistrados

JUAN F. GARNICA MARTÍN

LUIS GARRIDO ESPA

JOSÉ M. RIBELLES ARELLANO

En Barcelona a 16 de Octubre de 2013

La Sección Decimoquinta de esta Audiencia Provincial ha visto el presente incidente concursal seguido con el nº 296/2012 (dimanante del procedimiento de concurso nº 638/2011) en el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona, promovido por la concursada RESTAURA S.L.



www.civil-mercantil.com

representada por el procurador Javier Segura Zariquiey y asistida del letrado Leandro Martínez-Zurita con la firma de la administración concursal contra el Sr. Ángel Daniel representado por la procuradora Carmina Torres Codina y bajo la dirección del letrado Eduardo Fernández de Blas.

Conocemos las actuaciones para resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandada, Don. Ángel Daniel , contra la sentencia dictada en fecha 10 de septiembre de 2012 .

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1. La parte dispositiva de la sentencia apelada es del tenor literal siguiente:

"FALLO: Estimando el incidente concursal instado por la representación en autos de la mercantil RESTAURA S.L. y la administración concursal se condena a don Ángel Daniel y, en interés del concurso, se acuerda la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio de 5 de mayo de 1971 sobre el inmueble sito en Madrid, Puerta del Sol nº 9 planta baja 2ª, tienda 3, condenando al arrendatario a desalojar el referido inmueble y, en caso de no verificarse la entrega del referido inmueble, se proceda a su lanzamiento.

Se requiere a la concursada para que en el plazo de 10 días presente demanda de cuantificación de los daños y perjuicios causados por la resolución para su determinación con cargo a la masa

No hay condena en costas" .

2. Por auto de fecha 14 de enero de 2013 el juzgado aclaró el fallo de la sentencia "en el sentido de indicar que es la parte demandada la que debe presentar el incidente de determinación de daños y perjuicios" .

Segundo.

3. Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, Sr. Ángel Daniel , que fue admitido a trámite.

4. La concursada y la administración concursal presentaron sendos escritos de oposición al recurso.

Tercero.

www.cef.es

Másteres Cursos Oposiciones Editorial

Barcelona Madrid Valencia



www.civil-mercantil.com

5. Recibidos los autos, formado en la Sala el Rollo correspondiente y comparecidas las partes, se procedió al señalamiento de día para votación y fallo, que tuvo lugar el pasado 19 de junio.

Es ponente el Sr. LUIS GARRIDO ESPA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

1. La concursada RESTAURA S.L. y la administración concursal (AC) interesaron en su demanda, al amparo del párrafo segundo del art. 61.2 LC, la resolución "en interés del concurso" de un contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 5 de mayo de 1971 y sujeto al régimen de prórroga forzosa, en el que la concursada, propietaria del inmueble, es arrendadora y Don. Ángel Daniel arrendatario, que ha venido cumpliendo sus obligaciones de forma puntual.

La sentencia estimó la demanda, declaró resuelto el contrato y condenó al arrendatario a desalojar el local con apercibimiento de lanzamiento. Por lo que respecta a la indemnización procedente a favor del arrendatario, a abonar como crédito contra la masa, la sentencia difirió la cuantificación a un incidente posterior que debía instar el arrendatario (de acuerdo con el auto aclaratorio del fallo).

2. Los hechos y actos básicos incontrovertidos, en los que incide la pretensión resolutoria, son los siguientes.

La concursada RESTAURA S.A. dedicada al tráfico inmobiliario y a la construcción y rehabilitación de inmuebles, es propietaria del edificio sito en la Plaza Puerta del Sol nº 9 de Madrid, que adquirió de Caja de Ahorros Vizcaína en marzo de 2004, subrogándose en diversos contratos de arrendamiento preexistentes. Entre ellos el suscrito el 5 de mayo de 1971 con Don. Ángel Daniel sobre el local comercial "tienda segunda izquierda", en el que el arrendatario viene explotando un negocio de hostelería.

El contrato de arrendamiento está sujeto al régimen de prórroga forzosa (art. 57 del TRLAU de 1964, de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LAU 29/1994), y el arrendatario paga con regularidad la renta convenida (actualizable cada cuatro años en el 10 % sobre la renta abonada), que asciende en la actualidad a 3. 186,97 € mensuales.

3. La concursada y la AC expusieron los motivos conducentes a la estimación de la pretensión resolutoria en interés del concurso, en síntesis:



www.civil-mercantil.com

La renta que actualmente abona el arrendatario está fuera del mercado; por un local de similares características podría obtenerse una renta mensual de 43.312 € (según los cálculos de la concursada); en consecuencia el mantenimiento del contrato en tales términos económicos resulta perjudicial para el interés del concurso.

El interés en la resolución del contrato se justifica así mismo por la potencialidad del proyecto de rehabilitación integral que RESTAURA tiene previsto ejecutar en el edificio (documento 7), y en cuyo proceso de implementación se ha encontrado con trabas por parte de los inquilinos, ya que para la realización de los trabajos es conveniente y en algunos casos necesario que éstos faciliten la entrada en los locales, en particular por parte del demandado, que no ha dado facilidades.

Señalaba la demanda que si bien la licencia administrativa para la ejecución del proyecto estaba formalmente caducada, RESTAURA confía en la rehabilitación del expediente de concesión de licencia y en todo caso cabe la posibilidad de una nueva solicitud, de modo que las obras puedan iniciarse en el primer trimestre de 2013 y concluirse en veinte meses.

En su escrito de oposición al recurso la AC manifiesta, en apoyo de la viabilidad del proyecto, que desde abril de 2012 se están llevando a cabo trabajos de restauración de las dos fachadas del edificio y de la cornisa, y aporta solicitud de licencia de obras formalizada el 21 de octubre de 2011, notificación de su concesión el 21 de febrero de 2012, acta de inicio de obras de 20 de marzo de 2012 e informe del arquitecto encargado de la dirección de obra.

La demanda planteaba dos escenarios de comercialización a resultas de la ejecución del proyecto que redundarán en el mayor beneficio para la masa, una vez libre de arrendatarios el edificio: a) la comercialización individualizada de locales y viviendas; o b) la comercialización del edificio rehabilitado en bloque, incluyendo la posibilidad de que RESTAURA conserve la propiedad de algunas entidades para proceder a su alquiler, exponiendo en cada caso los ingresos que podría obtener.

En suma -concluía- la recuperación de la posesión del local, por la vía de la resolución en interés del concurso, permitiría multiplicar el beneficio económico que el contrato reporta actualmente a RESTAURA.

De otro lado -como recoge la sentencia- la concursada ha presentado una propuesta anticipada de convenio, admitida a trámite, en la que uno de los parámetros de viabilidad es la ejecución del mencionado proyecto.



www.civil-mercantil.com

En cuanto a la indemnización que corresponde al arrendatario, la demanda indicaba que su cuantificación deberá realizarse en fase de ejecución de la sentencia, conforme al art 712 LEC .

Segundo.

4. La sentencia, tras confirmar que se trata de un contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento a cargo de ambas partes, siendo aplicable por tanto el art. 61.2 LC , razona que este precepto habilita para la resolución de un contrato de esta naturaleza, que se viene cumpliendo por ambas partes, "acreditando que hay un interés superior al de los contratantes -el interés del concurso- que facilita la resolución con la consecuencia de que la indemnización que correspondería por la resolución anticipada se convierte en un crédito contra la masa". Entiende que lo trascendente en el caso es evaluar si realmente la resolución del contrato de arrendamiento supone un beneficio para el concurso, que pondera a partir de los datos aportados por la demandante (ya expuestos) y finalmente concluye que, aun cuando fracasara el convenio propuesto, "la disposición para la masa activa del concurso de un local en el centro de Madrid sin arrendatarios determinará un precio de realización superior -rehabilitado o no el edificio- que la venta de esa misma unidad con un arrendatario sometido a la LAU de 1964" .

En cuanto a la indemnización, como se ha dicho, posterga su cuantificación a un proceso posterior que deberá ser promovido por el arrendatario en el plazo de diez días.

5. El recurso del arrendatario Sr. Ángel Daniel expone un conjunto de argumentos impugnatorios que sistematizamos de la siguiente manera:

A) Improcedencia de que el contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa, cuando el arrendatario viene cumpliendo regularmente sus obligaciones, quede sometido al régimen de resolución en interés del concurso que establece el art. 61.2 LC ; entre las causas de resolución del contrato de arrendamiento previstas en el art. 114 LAU de 1964 , que la LC no ha modificado, no se encuentra la de resolución en beneficio de la propiedad declarada en concurso; el arrendatario cuenta con un derecho adquirido y, además, el arrendamiento de inmuebles no queda sometido al art. 61.2, sino al 61.1 LC .

B) Irretroactividad del art. 61.2 LC : este precepto no puede dejar sin efecto derechos reconocidos por leyes vigentes que no han sido expresamente derogadas; y aunque lo fueran, dichos efectos sólo podrían producirse respecto de los contratos posteriores a la entreda en vigor de la LC.



www.civil-mercantil.com

C) De accederse a la resolución, se produciría un enriquecimiento injusto para RESTAURA, pues adquirió el edificio en 2004 con los contratos de arrendamiento, sujetos a prórroga forzosa y a "renta antigua", en vigor, de modo que pagó por el inmueble un precio muy inferior al que habría tenido que pagar de no existir esos contratos locaticios; ahora, mediante esta acción, obtendría un enriquecimiento injusto al pretender resolver esos contratos para adquirir un valor patrimonial superior.

D) Fraude procesal, abuso de derecho y ejercicio del derecho contra la buena fe: se acude al concurso para resolver un contrato sujeto a prórroga forzosa y renta antigua sin existir causa legal de resolución.

E) Error en la valoración de la prueba al apreciar el juez el interés del concurso: el proyecto que se aporta como documento 7 es un informe interno de la empresa, no es definitivo, no cuenta con las correspondientes licencias ni con la necesaria financiación; las obras podrían hacerse respetando los derechos arrendaticios de los inquilinos en los términos previstos en la LAU de 1964; no se ha tenido en cuenta el perjuicio que la resolución causa al arrendatario.

Apreciación del tribunal

Tercero. *Los límites de la facultad resolutoria en interés del concurso*

6. El litigio, en función de los términos que configuran el debate procesal, plantea una cuestión jurídica relevante, cual es la de determinar si la facultad resolutoria que reconoce el art. 61.2 LC, determinada por el "interés del concurso", alcanza a todo tipo de contratos que permanecen en vigor tras la declaración del concurso con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento para ambas partes, superponiendo así y en todo caso el interés del concurso frente a cualesquiera relaciones jurídicas incluidas en el ámbito de aplicación de la norma; o si esta facultad tiene límites, de tal modo que deba ceder en supuestos en los que la posición jurídica de la contraparte se encuentre protegida por la Ley, concretamente en relación con los arrendamientos de viviendas o locales sujetos al régimen de prórroga forzosa reconocido por la LAU de 1964 que, tras las modificaciones operadas en la normativa arrendaticia, sigue en vigor como régimen tuitivo en beneficio del arrendatario.

7. Es cierto que el precepto concursal concede la facultad resolutoria, al margen del régimen general basado en el incumplimiento (art. 1124 CC), con aparente amplitud, sin concretas salvedades o excepciones, facilitando la interpretación de que el criterio legal que habilita la resolución, el "interés del concurso", prevalece en todo caso, sin importar la posición o prerrogativas legales reconocidas a la contraparte.



www.civil-mercantil.com

El interés del concurso presupone un conflicto entre el interés particular de los contratantes (el concursado y el tercero contratante, en una concreta relación) y un interés superior, representado por una colectividad (los acreedores que concurren, sometidos en régimen de universalidad, al procedimiento concursal), y en esa situación la LC otorga prevalencia a este último por considerarlo un interés de superior rango que, en esa colisión, debe prevalecer y justifica el sacrificio individual de la contraparte contractual (supuesto que ha venido cumpliendo el contrato de obligaciones recíprocas).

El interés del concurso, se ha repetido, es un concepto jurídico indeterminado, pues la LC no lo define. La doctrina y los órganos mercantiles vienen entendiendo por "interés del concurso", en términos generales y en última instancia, la búsqueda del mayor grado de satisfacción general de los acreedores, es decir, cuando con la resolución del contrato se logre un mayor grado de satisfacción de los acreedores que con su mantenimiento; la mayor satisfacción de los acreedores se vincula con la preservación y maximización del valor del patrimonio concursal como medio de alcanzar el fin primordial de la mayor atención o pago a los acreedores.

8. En este caso, el "interés del concurso" se justifica porque se trata de un contrato que, por razón de la legislación protectora de los arrendatarios de fincas urbanas, proporciona a la propiedad (la concursada) unas rentas muy inferiores a las de mercado, que podría obtener mediante un arriendo sometido a la Ley arrendaticia vigente una vez conseguida la liberación del régimen de prórroga forzosa, como podría obtener así mismo un valor de enajenación muy superior al que obtendría de vender el inmueble con un arrendatario (o varios) amparados por la prórroga forzosa y por un régimen de rentas no acordes con las que actualmente se pagan en el mercado, con o sin rehabilitación del inmueble (como indica la sentencia).

En este sentido, la AC señala en su escrito de oposición al recurso que "el interés concursal se materializa en la posibilidad de obtener un mayor rendimiento al edificio libre de arrendatarios, o con arrendamientos actualizados a valor de mercado" y que "lo que produce la resolución es la posibilidad para la concursada de aumentar el rendimiento que se pueda obtener del mismo, lo cual redundará en beneficio de la masa del concurso".

Ciertamente, no cabe duda de que es así; mediante la destrucción de la posición jurídica del arrendatario que goza del derecho a la prórroga forzosa la masa podrá lograr un rendimiento muy superior al actual y un valor de realización (ya sea en el escenario de convenio o en el de la liquidación) también muy superior al que se obtendría de enajenar el inmueble con arrendatarios beneficiarios de la prórroga forzosa.

9. El art. 61.2 LC concede así, en atención a un interés que considera superior al individual de la contraparte, una facultad o derecho potestativo de carácter extintivo, que otorga el poder de extinguir una relación jurídica preexistente, sin necesidad de incumplimiento por la otra parte, en atención al parámetro de la "conveniencia al interés del concurso".

Ahora bien; se proyecta en este caso sobre una relación jurídica de arrendamiento de local de negocio que el arrendador no puede dar por terminada por su mera voluntad, si no es con el consentimiento del arrendatario, pues el contrato "se prorrogará obligatoriamente para el arrendador" , aun cuando un tercero le suceda en sus derechos u obligaciones (art. 57 LAU de 1964), sólo con las excepciones que la propia LAU establece (arts. 56 y siguientes y 70 y siguientes), revistiendo por ello el carácter de contrato prácticamente vitalicio, y sin perjuicio de que puedan tener lugar subrogaciones al fallecimiento del arrendatario (arts. 59 , 60 y concordantes de la LAU de 1964), y en principio sujeto sólo a las causas de resolución previstas en la legislación especial (art. 114 LAU de 1964) que, es cierto, no han sido expresamente modificadas por la LC.

Esta legislación especial tiene carácter tuitivo, concede beneficios a los arrendatarios que son irrenunciables, en particular el de la prórroga forzosa (incluidos los arrendatarios de locales de negocio; art 6.3 LAU de 1964), y, por lo menos en lo que respecta al régimen de prórroga forzosa, ha sido dictada por razones de utilidad pública e interés social.

Se produce por tanto, no ya una colisión de normas, sino una colisión de derechos, pero de tal magnitud que -estimamos- desborda la inicial previsión del legislador concursal a la hora de configurar la facultad resolutoria del art. 61.2 LC y el escenario que podría representarse en la pugna entre un interés individual (del contratante o contratantes) y un interés colectivo (del concurso, o en última instancia de los acreedores).

10. La STC 89/1994, de 17 de marzo , examina (y termina por confirmar) la constitucionalidad del régimen de prórroga forzosa y, a estos efectos, atiende a su fundamento y finalidad. Establece esta STC la siguiente doctrina:

<< Este Tribunal ha declarado (STC 37/1987) que la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo, como un conjunto de derechos y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la comunidad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. Por ello, la fijación del contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes.

Ello supone que la incorporación de exigencias sociales al contenido del derecho de propiedad responde a principios establecidos e intereses tutelados en la misma Constitución (así arts. 40.1, 45.2, 128.1 y 130.1 entre otros). Por ello, corresponde al legislador delimitar el contenido del derecho de propiedad en relación con cada tipo de bienes, respetando siempre el contenido esencial del derecho, entendido como reconocibilidad de cada tipo de derecho dominical en el momento histórico de que se trate y como posibilidad efectiva de realización de ese derecho.

Incumbe así al legislador, con los límites señalados, la competencia para delimitar el contenido de los derechos dominicales. Y esa competencia se extiende también a la materia de arrendamientos urbanos, como este Tribunal ha tenido ya oportunidad de afirmar (...).

De lo expuesto resulta que no es la prórroga forzosa per se el origen de una pérdida esencial, o vaciamiento, de la utilidad económica del bien arrendado (...); ello no significa que la prórroga forzosa convierta en inexistente o puramente nominal, el derecho de propiedad del arrendador. Supone, ciertamente, una restricción o limitación de este derecho, en cuanto dificulta que la merced arrendaticia se adecue con total fidelidad a la evolución del mercado de arrendamientos. Pero esa dificultad, y consiguiente limitación, no puede considerarse una supresión del derecho sino, en todo caso, una afectación de su contenido que no lo hace desaparecer ni lo convierte en irreconocible. Esa limitación derivada de la prórroga forzosa, queda dentro de las facultades del legislador y queda justificada en virtud de la función social que a la propiedad atribuye el art. 33 de la Constitución.

La historia de la regulación de los arrendamientos urbanos muestra efectivamente que la introducción de la prórroga forzosa, entre otras medidas, respondía a una finalidad tuitiva de intereses que se consideraban necesitados de una especial protección, concretamente la de los arrendatarios ante la situación del mercado inmobiliario; ello se verifica incluso en las mismas Exposiciones de Motivos de las leyes reguladoras de este tipo de arrendamientos (así, en la de la Ley de Bases de 22 diciembre 1955). (...) Además, no puede olvidarse la relevancia que la continuidad del arrendamiento reviste para la protección de la estabilidad del domicilio familiar, y de la misma familia, en la línea de lo dispuesto en el art. 39.1 de la Constitución. Responde así a la función social de la propiedad inmobiliaria, sin vulneración constitucional,



www.civil-mercantil.com

que el legislador establezca una limitación de esa propiedad que, sin suponer su vaciamiento o desfiguración, pueda contribuir (con mayor o menor fortuna, según las distintas teorías económicas) a satisfacer un derecho constitucionalmente afirmado. Y debe señalarse que un razonamiento similar puede llevarse a cabo respecto del arrendamiento de locales de negocio, en cuanto que la prórroga forzosa representa un favorecimiento, por el legislador, del mantenimiento de empresas o actividades económicas ya establecidas, atendiendo a consideraciones de apoyo a la producción y al empleo, respaldadas por los mandatos de los arts. 35 , 38 y 40 de la Constitución . (...).

Pero además, tampoco cabe estimar correcto el alegato de que ha desaparecido en la actualidad la originaria función tuitiva de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos, lo que se corroboraría por el mismo tenor de la nueva legislación, contenida en el Real Decreto-ley 2/1985, que suprime tal prórroga forzosa a los nuevos arrendamientos.

Esta consideración parte de un presupuesto fáctico que, al consistir en la apreciación de la presente situación del mercado inmobiliario, únicamente compete valorar al legislador.

En efecto, si bien es evidente que la restricción del art. 57 LAU obedece a circunstancias históricas concretas (y no sólo, por cierto, a las propias del período de la posguerra civil, en que la escasez de viviendas respondía a la destrucción ocasionada en la contienda, sino, ya en los años 20, a la desproporción entre oferta y demanda locativas producida por la migración rural a las ciudades), no lo es menos que sólo al legislador le corresponde evaluar si tales circunstancias se han superado hasta el punto de permitir la suavización o supresión de los límites que pesan sobre las facultades dispositivas del arrendador. Esta autonomía de apreciación que pertenece al legislador , y únicamente a él, no cabe que sea reemplazada por el juicio de los órganos judiciales ni por el de este Tribunal (...)>>.

Resaltamos, en suma, que estamos ante una institución, la prórroga forzosa, que es establecida por una ley tuitiva de intereses que el legislador considera necesitados de una especial protección (la de los arrendatarios de viviendas y locales de negocio ante la situación del mercado inmobiliario), y que responde a razones de utilidad pública e interés social que determinan la intervención del legislador para limitar el contenido de los derechos dominicales en atención a la función social del derecho de propiedad, que es un límite intrínseco. Y "sólo al legislador le corresponde evaluar si tales circunstancias se han superado hasta el punto de permitir la suavización o supresión de los límites que pesan sobre las facultades dispositivas del arrendador; esta autonomía de apreciación que pertenece al legislador, y únicamente a él, no cabe que sea reemplazada por el juicio de los órganos judiciales ..."



www.civil-mercantil.com

11. Lo cierto es que el legislador ha mantenido vigente el régimen de prórroga forzosa para los contratos de arrendamiento celebrados (como el de autos) antes de cierta fecha, sin apreciar cambios en la realidad socio-económica que hayan aconsejado suprimir este derecho, en las sucesivas modificaciones legislativas de la normativa arrendaticia (Real Decreto-Ley 2/1985 y vigente LAU de 1994).

No estimamos que por medio de la LC el legislador haya querido incidir, para suprimirlo, en el régimen de la prórroga forzosa en atención a la situación de concurso del propietario, mediante el art. 61.2 LC, sin modificación expresa de la LAU en este sentido.

12. Concluimos que el derecho o facultad resolutoria que reconoce el art. 61.2 LC no es omnímodo, sino que tiene límites. Unos, intrínsecos o naturales, derivados de la propia naturaleza de este derecho y de la manera en que es configurado de acuerdo con la función económica y social que a través de él se trata de realizar, así como los derivados de los principios generales que prohíben el ejercicio abusivo, antisocial o contrario a la buena fe (art. 7 CC). Y otros extrínsecos, motivados por la colisión con derechos subjetivos ajenos, en este caso con el derecho del arrendatario a que sea respetada la vigencia de la relación arrendaticia por virtud del derecho a la prórroga forzosa, establecido en su beneficio por una ley tuitiva, y que sólo puede ceder en los supuestos establecidos por dicha ley.

En la presente colisión de derechos estimamos que el art. 61.2 LC no debe prevalecer ante el derecho adquirido por el arrendatario, reconocido por una ley de carácter tuitivo que atiende a la utilidad pública y al interés social, y que no es posible derogar si no es al amparo de una norma expresa y específica dictada por el legislador que, en casos como el presente, prime el interés del concurso sobre el interés social y general que justifica el blindaje otorgado a la posición jurídica del arrendatario mediante la institución de la prórroga forzosa.

Cuarto.

13. De otro lado, si el interés del concurso radica en la ejecución del proyecto de rehabilitación, no se ha justificado que el mismo no pueda llevarse a efecto respetando el derecho arrendaticio y en el marco de las previsiones legales contenidas en la LAU.

Tampoco se ha justificado que el mantenimiento del contrato resulte perjudicial o gravoso para el concurso en atención a las prestaciones que hayan de realizarse con cargo a la masa; el goce pacífico en la posesión no entraña ese gravamen, y no hay constancia de que la masa deba asumir, a corto o medio plazo, la realización de obras necesarias en el local arrendado.



www.civil-mercantil.com

14. Por lo demás, entendemos que uno de los factores a tener en cuenta para apreciar el "interés del concurso", a los presentes efectos, es la cuantía de la indemnización correspondiente al arrendatario, que ha de ser abonada como crédito contra la masa. Esta cuantificación ha de ser realizada en la sentencia que decida la resolución, como resulta del tenor del art. 61.2 LC ("... el juez decidirá acerca de la resolución, acordando, en su caso, las restituciones que procedan y la indemnización que haya de satisfacerse con cargo a la masa"), y además, como se ha dicho, es uno de los parámetros a valorar para decidir si la resolución del contrato es conveniente para el interés del concurso. Esa valoración no será completa si se ignora el gravamen o coste que va a suponer a la masa activa la ruptura del contrato, y de ahí que no pueda dejarse para un litigio posterior.

Quinto.

15. Ante las serias dudas de derecho que la cuestión suscita no hacemos imposición de las costas (art. 394.1 LEC); tampoco en esta instancia, al haber sido estimado el recurso (art. 398.2 LEC).

Vistos los preceptos legales citados, los alegados por las partes y demás de pertinente aplicación

FALLAMOS

Estimar el recurso de apelación formulado por la representación procesal Don. Ángel Daniel contra la sentencia dictada en fecha 10 de septiembre de 2012 , que revocamos. En su lugar acordamos desestimar la demanda formulada por RESTAURA S.L. y la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL contra dicho demandado. Sin imposición de costas en ninguna de las dos instancias.

Remítanse los autos originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta Sentencia, a los efectos pertinentes.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.