

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN EL CONCURSO DE ACREEDORES¹

Urban leases in bankruptcy proceedings

MIGUEL NAVARRO CASTRO

mignavar@um.es

Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Murcia

Cómo citar / Citation

Navarro Castro, M. (2024).

Los arrendamientos urbanos en el concurso de acreedores.

Cuadernos de Derecho Privado, 10, pp. 153-180

DOI: <https://doi.org/10.62158/cdp.70>

(Recepción: 23/09/2024; aceptación: 23/12/2024; publicación: 30/12/2024)

Resumen:

Se examinan las peculiaridades de la decisión sobre el mantenimiento o no de la vigencia de los contratos de arrendamiento urbano en los que es parte el concursado, que se derivan no sólo del régimen especial que establece la Ley Concursal al respecto, sino también de los conflictos que pueden surgir entre los intereses del concursado y la protección social que la legislación reguladora de los arrendamientos de vivienda concede a los arrendatarios de este tipo de arrendamientos.

Palabras clave:

Concurso de acreedores; arrendamiento urbano; insolvencia; contrato; resolución.

Abstract:

The peculiarities of the decision on whether or not to maintain the validity of urban lease contracts to which the bankrupt is a party are examined, which derive not only from the special regime established by the Bankruptcy Law in this regard, but also from the conflicts that may arise between the interests of the bankruptcy and the social protection that the legislation regulating housing leases grants to tenants of this type of lease.

Keywords:

Bankruptcy; urban lease; insolvency; contract; termination of contract.

SUMARIO:

¹ Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2023-146828NB-I00 titulado «Transformaciones sociales y nuevo derecho de contratos», cuyas investigadoras principales son Isabel González Pacanowska y M^a Carmen Plana Arnaldos, correspondiente a la convocatoria de Proyectos de Generación de Conocimiento 2023 del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

I. LA DISYUNTIVA SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANOS DE LOS QUE SEA PARTE EL CONCURSADO. II. LA RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN EL CONCURSO. II.1. La resolución de los contratos de arrendamiento de local de negocio y otros para uso distinto del de vivienda en el concurso. II.1.1. Concursado arrendador. II.1.2. Concursado arrendatario. II.2. La resolución de los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el concursado sea el arrendador. III. LA REHABILITACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN EL CONCURSO. III.1. La rehabilitación de los contratos de arrendamiento de local de negocio y otros de uso distinto del de vivienda. III.2. Peculiaridades de la rehabilitación en el caso de los arrendamientos de vivienda. IV. CONSIDERACIONES FINALES. *Bibliografía. Relación jurisprudencial.*

I. LA DISYUNTIVA SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANOS DE LOS QUE SEA PARTE EL CONCURSADO

La Ley Concursal (LC)² da amplias facultades a la administración concursal a la hora de decidir si los distintos contratos de tracto sucesivo con obligaciones pendientes de cumplir por ambas partes van a continuar vigentes o no, basándose en si hay interés del concurso en mantenerlos vigentes e independizando, hasta cierto punto, esa decisión (aunque no sus consecuencias) de la existencia o no de incumplimiento, que en el régimen general de las obligaciones es el fundamento de la resolución. Lo hace a través de tres vías: permitir resolver contratos aunque la otra parte no los haya incumplido, impedir, si interesa, la resolución del contrato aunque el concursado ya haya incumplido e, incluso, rehabilitar contratos que ya se hubieran resuelto antes del concurso.

Dentro de estos contratos, los arrendamientos urbanos presentan peculiaridades que creo son merecedoras de una atención específica. Por una parte, porque la propia LC da un tratamiento diferenciado a estos contratos, con una regulación particular para su rehabilitación, siendo el legislador consciente de la especial trascendencia que los locales de negocio pueden tener para la empresa en concurso. Pero también, porque, dentro del patrimonio del concursado, pueden encontrarse viviendas arrendadas y, en ese caso, puede existir un conflicto entre el interés del concurso y la protección social que la legislación que regula los arrendamientos de vivienda proporciona a los arrendatarios, de manera que cabe cuestionarse si el interés del concurso puede legitimar a la

² Si no se hace otra indicación, por LC se hace referencia al vigente Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo (BOE» núm. 127, de 07/05/2020), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

administración concursal a poner fin a esos arrendamientos sin ninguna limitación y aunque ello suponga dejar a los arrendatarios sin el uso de un bien que está cubriendo una necesidad tan básica como la de vivienda. Además, puede plantearse la situación inversa, que el concursado sea el arrendatario, lo que llevaría a la pregunta de qué consideraciones debería tener en cuenta la administración concursal a la hora de adoptar una decisión respecto al mantenimiento o no de ese contrato.

II. LA RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN EL CONCURSO

Cuando se produce un concurso de acreedores, dentro del activo del concursado pueden encontrarse inmuebles urbanos que se encuentren arrendados. En ese caso, desde la perspectiva del concurso procedería analizar si los contratos de arrendamiento son interesantes al concurso o si resulta más beneficioso para el patrimonio del concursado, de cara a facilitar la enajenación de los bienes o aumentar su valor, su resolución en interés del concurso. Pero no se trata de una cuestión que pueda ser examinada solo desde la perspectiva del concursado, sino que es preciso tener en cuenta, por una parte, el perjuicio que esa decisión puede acarrear al arrendatario y, en consecuencia, la posible indemnización que haya que afrontar y, por otra, puede darse una colisión entre los intereses del concurso y las normas protectoras de la vivienda habitual, si estamos ante este tipo de arrendamientos.

El concursado puede reunir también la condición de arrendatario, supuesto probablemente más frecuente y que plantea problemas distintos, ya que en este caso es muy posible que el concursado ya haya incumplido o esté en riesgo de incumplir el contrato. La LC sí se ocupa específicamente de esta cuestión, dando la posibilidad de rehabilitar el contrato que ya se haya resuelto o proporcionando instrumentos a los administradores concursales para mantener el contrato todavía vigente cuando el interés del concurso así lo aconseje, pero permitiendo también su resolución si no interesa.

En todos estos casos, nos encontramos con contratos con obligaciones duraderas pendientes de cumplir por ambas partes y, respecto de ellos, el artículo 165 LC establece que «Aunque no exista causa de resolución, el concursado, en caso de intervención, y, la administración concursal, en caso de suspensión, podrán solicitar la resolución de cualquier contrato con obligaciones recíprocas si lo estimaran necesario o conveniente para el interés del concurso». No es el propósito de este trabajo examinar el régimen general al respecto, sino las peculiaridades que presenta la decisión sobre la resolución o

el mantenimiento de los contratos de arrendamientos urbanos en los que el concursado pueda formar parte, bien como arrendador o como arrendatario, con respecto al régimen general de los contratos de tracto sucesivo con obligaciones pendientes.

Dado que las circunstancias a valorar son totalmente distintas, el problema debe ser tratado separadamente respecto a los arrendamientos de locales de negocio y los de vivienda (en el sentido del artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)³, es decir, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario), debiendo tener en cuenta, en este último caso, las normas especialmente protectoras de este tipo de arrendamientos.

II.1. La resolución de los contratos de arrendamiento de local de negocio y otros para uso distinto del de vivienda en el concurso

En primer lugar, se examinarán los arrendamientos de locales de negocio o, en general, de uso distinto de vivienda, en la medida en que tienen una solución más sencilla y no parecen presentar especialidades si lo que se pretende es resolverlos, aunque sí la tenga cuando el concursado sea el arrendatario y lo que se pretenda es mantenerlos.

II.1.1. Concursado arrendador

El concursado puede tener en su activo bienes inmuebles urbanos que se encuentren arrendados a terceros, bien sea locales de negocio, viviendas de temporada o de uso turístico, etc. En este caso, al ser el arrendamiento un contrato con obligaciones pendientes por ambas partes⁴, el principio general recogido en el artículo 156 LC es que la declaración del concurso no es causa de resolución anticipada del contrato. Es cierto que los terceros arrendatarios de locales del concursado normalmente no van a tener ningún interés en poner fin al contrato por el hecho de que su arrendador incurra en concurso mientras se le siga manteniendo en la posesión del local. La cuestión, por tanto,

³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE» núm. 282, de 25/11/1994).

⁴ Para la SAP Barcelona, Secc. 15ª, 38/2017, de 20 febrero (ECLI:ES:APB:2017:19) (FD 3º) «el contrato de arrendamiento de un local de negocio, aunque esté sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, no modifica por ello su naturaleza jurídica, por lo tanto, se trata de un contrato sinalagmático. Es un contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes por lo que cabe acudir al art. 62 LC. Este precepto prevé la resolución del contrato -que se mantiene en vigor tras la declaración de concurso- en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes, lo que supone que la legitimación activa la ostentará el acreedor *in bonis*, aquel que ha cumplido con su obligación, indistintamente que sea el concursado o el contratante no concursado».

no será si al arrendatario le interesa seguir manteniendo la vigencia del contrato, sino si le interesa al concurso.

Normalmente, en estos casos aún no existirá incumplimiento y, por tanto, causa de resolución en el momento del concurso. Para estos supuestos, el artículo 165 LC permite al concursado, en caso de intervención, y a la administración concursal, en caso de suspensión, solicitar la resolución de cualquier contrato con obligaciones recíprocas si lo estimara necesario o conveniente para el interés del concurso. Las razones que pueden llevar a tomar esta decisión pueden ser, desde que la renta del contrato sea inferior a la de mercado, a la conveniencia de la extinción del contrato para facilitar una mejor realización del bien o un cambio en la utilización de este si con ello se pueden mejorar los ingresos a obtener. En realidad, como ya se ha indicado, este tipo de contratos no presenta en la actualidad ningún tipo de peculiaridad con respecto a otros contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplir por ambas partes, en la medida en que, con la LAU vigente de 1994, los arrendamientos de locales de negocio y otros arrendamientos de uso distinto al de vivienda no tienen ningún derecho a prórroga legal ni lo han tenido en ninguna de sus modificaciones. Distinto era el caso respecto a los locales de negocio en la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964⁵, al menos hasta que entró en vigor el RDL 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, el día 9 de mayo de 1985. Teniendo en cuenta que los contratos que se celebraron estando en vigor esa ley han seguido teniendo derecho a prórroga forzosa, que además era ilimitada en el tiempo, han seguido existiendo arrendamientos de renta antigua de locales con derecho a prórroga forzosa legal. Sin embargo, hay que advertir que hoy en día es muy difícil que nos encontremos con arrendamientos de locales vigentes con este derecho a prórroga legal, si tenemos en cuenta la redacción de la Disposición Transitoria 3ª de la LAU de 1994, que implica que pasados veinte años todos los arrendamientos en los que el arrendatario fuese persona jurídica dejaban de tener derecho a prórroga, con lo que tras los casi cuarenta años transcurridos desde 1985, además de los treinta años desde la entrada en vigor de la LAU de 1994, hoy en día no existirían arrendamientos de local de negocio que se rijan por la ley de 1964 en lo referente a la existencia de prórroga forzosa⁶,

⁵ Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (BOE) núm. 312, de 29/12/1964).

⁶ Además, el Tribunal Supremo en la STS 137/2015, de 12 de marzo (ECLI:ES:TS:2015:2043), entre otras, ha declarado «la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964».

salvo que se tratase de un arrendatario persona física extremadamente joven que continuase en la actualidad con su actividad y cumplierse las condiciones del apartado 3.

A pesar de todo ello, creo que es interesante analizar los argumentos dados por el Tribunal Supremo en la STS 660/2016, de 10 de noviembre (ECLI:ES:TS:2016:4841), en la que se ha pronunciado sobre este tema, porque, aunque se trate de un supuesto en el que hoy en día ya no tendrían derecho a prórroga forzosa, sus argumentaciones, además de poder ser aplicables a los improbables casos en los que pueda seguir existiendo una prórroga legal en un arrendamiento de local, son interesantes para afrontar la cuestión en los contratos de arrendamiento urbano en los que hoy en día sí existe un derecho a prórroga forzosa, es decir, los de vivienda.

La sentencia resuelve un caso en el que la administración concursal solicita la resolución de un arrendamiento de local sujeto a prórroga legal para facilitar la realización de un proyecto de rehabilitación del edificio donde se encontraba el local, lo que facilitaría la continuidad de la actividad de la empresa concursada y el pago de los créditos a los acreedores. Además, la renta que se cobraba era sensiblemente inferior a la de mercado. Incluso, añade la sentencia de primera instancia, en el peor de los escenarios, que sería la liquidación, la disposición del inmueble sin contrato de arrendamiento permitiría obtener un precio muy superior. Aunque la sentencia de primera instancia acepta la resolución, la Audiencia Provincial considera que la facultad resolutoria del artículo 61.2 de la Ley Concursal de 2003⁷ no es omnímoda, sino que está sujeta a 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 (artículo 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»⁸. Sin embargo, el Tribunal Supremo entiende (FD 2º) que si bien este contrato cuando se constituyó estaba sujeto a

⁷ Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (BOE» núm. 164, de 10/07/2003).

⁸ Y añade: «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».

un régimen especialmente tuitivo, «Sin embargo, la situación cambió con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que acabó con el régimen de prórroga forzosa, sin perjuicio del régimen transitorio respecto de la actualización de rentas y la duración de los contratos. En concreto, y por lo que ahora interesa, en el caso de los contratos de arrendamiento de local de negocio concertados con personas jurídicas, como arrendatarias, el apartado 4 de la disposición transitoria 3ª de la reseñada Ley estableció, en el mejor de los casos, un plazo máximo de 20 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, que se cumplió el 31 de diciembre de 2014. No se discute ahora la concreta duración de este contrato, sino si estaba sujeto a una normativa especialmente tuitiva que justificara su exclusión del régimen previsto en el artículo 61.2 LC. A estos efectos, hemos de concluir que si bien este contrato cuando se constituyó estaba sujeto a un régimen especialmente tuitivo, este régimen cambió con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sin perjuicio de que para compensar a los arrendatarios se les reconociera un especial régimen transitorio. De este modo no cabía excluir el contrato litigioso de la posibilidad de que se acordara judicialmente la resolución en interés del concurso del arrendador... Los derechos reconocidos por la ley al arrendatario en las disposiciones transitorias, y en concreto el relativo a continuar durante el tiempo que le corresponda, pueden ser tenidos en cuenta para evaluar los daños y perjuicios que la resolución anticipada le puede reportar, y que deberían ser compensados económicamente con cargo a la masa».

De esta manera, la sentencia termina admitiendo que la existencia de prórroga forzosa no impide la resolución del contrato en interés del concurso, pero tiene muy en cuenta en su argumentación que el régimen había cambiado en 1994, suprimiendo el derecho a prórroga forzosa (en realidad, el régimen ya había cambiado en este punto en 1985) y que la disposición transitoria 3ª de la Ley estableció, en el mejor de los casos, un plazo máximo de 20 años que se cumplió en 2014 (el contrato se pretende resolver en 2012). Lo que deja abierto el interrogante de si hubiera optado por la misma solución de seguir existiendo el derecho a prórroga forzosa en la legislación de los arrendamientos de locales.

Lo que sí deja claro el Tribunal Supremo es que es necesario indemnizar a la otra parte por el perjuicio que ocasionaría al arrendatario y que ello «pone en evidencia que el interés del concurso puede legitimar la resolución del contrato, pero no puede obviar el perjuicio que esta resolución puede reportar a la contraparte, que se traduce en una

indemnización con cargo a la masa». Hay que advertir, sin embargo, que esta cuestión también cambia radicalmente desde el momento en que la reforma del artículo 165.3 por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre ya no considera este derecho a indemnización con cargo a la masa, sino concursal⁹, lo que puede favorecer que la decisión de la administración concursal sea la de resolver, al no gravar a la masa con la obligación de hacer frente ya a la indemnización, sino simplemente añadir un nuevo acreedor concursal que concurrirá con el resto en la posición que le corresponda.

La cuantía de la indemnización por la resolución debe ser por el daño efectivamente producido a la otra parte y no por el que se haya pactado en el contrato para el caso de resolución o de desistimiento. Es una indemnización resarcitoria por los perjuicios que pueda ocasionar al contratante *in bonis* la resolución, que debe valorar el juez del concurso, sin que se encuentre constreñido por lo que las partes hubiesen previsto en el contrato al respecto¹⁰.

En definitiva, cabe concluir que en los arrendamientos de local de negocio y otros arrendamientos para uso distinto de vivienda no va a existir inconveniente en aplicar las normas de resolución de los contratos en el concurso, incluidas las de la resolución en interés del concurso, con el respeto, lógicamente, a los derechos reconocidos por la Ley Concursal a los contratantes *in bonis*.

Un problema que puede plantearse en relación con la indemnización a pagar por la resolución del contrato es el de la posible fianza que debería devolver el arrendador y la posible compensación entre una y otra cantidad y si ello vulnera o no lo establecido en el artículo 153 de la LC (o en el artículo 58 de la ley de 2003). Al respecto, ya la jurisprudencia del Tribunal Supremo había precisado en resoluciones como la STS 428/2014, de 24 de julio (ECLI:ES:TS:2014:3566) que el régimen de este artículo (FD

⁹ Según Martínez Martínez (2023:5), «Ya bajo el Derecho anterior la tendencia era a restringir el supuesto y el alcance de la indemnización. La singularidad y la onerosidad para el concurso de los créditos contra la masa, aconsejaban descartar tanto una condena automática a la indemnización, por el mero hecho de que el contrato ya no se cumplirá en el futuro, como que la indemnización deba incluir el lucro cesante equivalente al importe de las prestaciones que resten por cumplir al concursado».

¹⁰ Como indica la SAP Barcelona 397/2013 de 4 noviembre (ECLI:ES:APB:2013:13095) «el art. 61.2 LC concede, 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. El interés del concurso se vería defraudado si... (en aplicación de lo pactado) la resolución conllevara una indemnización equivalente a "todas las rentas pendientes hasta la fecha de expiración del contrato". La indemnización del artículo 61.2º, que ha de fijar el juez del concurso, a falta de acuerdo entre las partes, es de naturaleza estrictamente resarcitoria, con independencia de lo previsto por las partes en el contrato, dado que la resolución no opera en ejecución de lo pactado en él, sino amparada en lo dispuesto en aquel precepto y con fundamento en el interés superior del concurso».

6ª) «no se aplica a la compensación que se produce como consecuencia de la liquidación de una misma relación contractual, de la cual han podido surgir obligaciones para una y otra parte, aunque la determinación del importe de una de estas obligaciones se declare en un procedimiento judicial posterior a la declaración de concurso de una de las partes. En este sentido nos pronunciamos en la sentencia 188/2014, de 15 de abril, al afirmar que más que una compensación es un mecanismo de liquidación de un contrato ya resuelto». En la misma línea, en la STS 384/2023, de 21 de marzo (ECLI:ES:TS:2023:1144) (FD 4º) se aclara que, aunque en una jurisprudencia anterior se hubiese afirmado que, en realidad, más que una compensación era un mecanismo de liquidación de un contrato ya resuelto, «con ello no se pretendía acotar esta doctrina a los casos de liquidación de una relación contractual ya resuelta. Cuestión distinta es que en alguna de las sentencias referenciadas fuera ese el caso. Por el contrario, esta doctrina es de aplicación aunque la relación contractual no se haya resuelto, máxime cuando se trata de un contrato de tracto sucesivo, y los créditos y obligaciones surgidas para una y otra parte contractual que se pretende "compensar" se correspondan al mismo periodo de tiempo». Esta idea recogida en la jurisprudencia se ha visto reflejada en el artículo 153 de la LC vigente, que en su apartado 2 especifica que, declarado el concurso, no procederá la compensación de los créditos y deudas del concursado a excepción de aquellos que procedan de la misma relación jurídica¹¹.

Estas consideraciones serían aplicables al caso de la fianza y las cantidades debidas al arrendador. De hecho, la STS 188/2014, de 15 de abril (ECLI:ES:TS:2014:1405) (FD 3º), se refiere específicamente a este supuesto, en un caso en que la concursada era arrendataria, entregó fianza y fue desahuciada por falta de pago de la renta, siendo la deuda de la arrendataria muy superior a la fianza. Para el Tribunal, no se aplica la compensación como forma de extinción de obligaciones sino como mecanismo de liquidación del contrato, resuelto por una sentencia firme. La posesión indebida del concursado... no devenga rentas como alega la recurrente para estimar no finalizado el contrato, sino que, en su lugar, genera daños y perjuicios, conforme

¹¹ Valpuesta Gastaminza (2023:8) indica que «ya desde la promulgación de la Ley concursal, cierta doctrina había propuesto que fuera posible compensar durante el concurso créditos que provienen del mismo contrato o relación jurídica (créditos *ex eadem causa*), aunque los requisitos de compensabilidad se produzcan una vez declarado el concurso. Con ello se vuelve a la idea de que la compensación cumple una función de garantía, y que en estos casos lo justo sería que el acreedor-deudor *in bonis* no tenga que pagar su deuda por entero, y cobrar el crédito en moneda de quiebra», aunque manifiesta sus dudas de que una refundición permita esa originalidad de la norma y no considera suficientemente claro qué abarca la expresión proceder de la misma relación jurídica.

determinan los arts. 1101 y 1103 CC, siendo las rentas la determinación del "quantum indemnizatorio»

Resuelto el contrato, la vía para recuperar la posesión va a ser la acción de desahucio. Como indica la SAP Barcelona, Secc. 15ª, 38/2017 de 20 febrero (ECLI:ES:APB:2017:19) (FD 3º), «Existiendo contrato de arrendamiento sólo se puede acordar la recuperación de la posesión de la finca previa resolución del contrato. Por lo tanto, la acción de desahucio no es más que una acción de resolución contractual frente al patrimonio del concursado (frente al derecho de posesión arrendaticia) que debe quedar sometida al artículo 62 LC, aun en el caso que el arrendador no reclame renta alguna, sólo la recuperación de la posesión»¹².

Por otro lado, si la acción de desahucio ya se ha ejercitado con anterioridad a la declaración del concurso y el juez del concurso no decide enervar la acción o rehabilitar el contrato, el desahucio va a continuar tramitándose hasta el lanzamiento por el juez de primera instancia ante el que se presentó la demanda. Como indica, entre otras muchas resoluciones, el AAP Valencia, Secc. 7ª, 38/2019, de 11 de febrero (ECLI:ES:APV:2019:271A), «Si, con independencia de la situación de hecho, ya no le asiste al concursado el derecho a poseerlo, la mera restitución de un bien ajeno a la masa activa del concurso no requiere la intervención del Juez que conoce de éste, cuya competencia solo se justifica... ante ejecuciones que puedan afectar a bienes y derechos que integren o puedan integrarse en el patrimonio del concursado. Tampoco se infringiría la prohibición de inicio de ejecuciones singulares que prevé el artículo 55 de la LC, pues tratándose, tan solo, de ejecutar el lanzamiento respecto de un bien ajeno a la propiedad

¹² En contra de esta y otras resoluciones judiciales que se pronuncian en términos similares, Herbosa Martínez (2013:50) considera que «lo único permitido por la Ley Concursal con posterioridad a la declaración de concurso es el ejercicio de una acción resolutoria por incumplimiento (ex art. 62 LC), con las consecuencias que establecen los apartados 3 y 4 de dicho precepto. En el juicio incidental que se promueva para instar la resolución del contrato podrá discutirse cualquier circunstancia susceptible de impedir la resolución, con la amplitud de un juicio plenario. Queda, así, excluida, la posibilidad de que el arrendador pueda ejercitar acciones por las que pretenda que el tribunal resuelva, con carácter sumario, sobre el desahucio o recuperación de los bienes por falta de pago o expiración del plazo pactado (ex art. 250.1.1º LEC). La explicación, sin duda, debe buscarse en la necesidad de una tutela específica de la posesión cedida en virtud de estos contratos, que aconsejan que, una vez declarado el concurso, sólo pueda recuperarse cuando exista causa para la resolución conforme al genérico artículo 1124 del Código civil, una vez acreditado el incumplimiento, con plenitud de causas de oposición. Por otra parte, parece que la atribución en exclusiva a la administración concursal de la facultad de enervar el arriendo prevista en la Ley procesal no se compadece con la posibilidad de que el juez del concurso decida en todo caso sobre la resolución del contrato (ex art. 62.3 LC), que... es la interpretación que parece defender la jurisprudencia que admite la posibilidad de ejercicio de la acción de desahucio después de la declaración de concurso».

del concursado no se estaría actuando... contra ningún elemento que forme parte de su patrimonio»¹³.

II.1.2. Concursado arrendatario

Por supuesto, si la concursada tiene la posición de arrendataria de un local de negocio que, debido a las condiciones del contrato o atendiendo a las decisiones sobre la futura actividad de la concursada, se considera que no existe interés en que se mantenga, también se va a poder resolver en interés del concurso, sin que tampoco quepa resaltar especialidades al respecto. En realidad, cuando el concursado es arrendatario, las principales dificultades pueden encontrarse en mantener contratos de arrendamientos de locales que son necesarios para la actividad de la empresa y que ya se han incumplido, y por eso la Ley se refiere específicamente a la posibilidad de rehabilitación de este tipo de contratos, como se examinará después.

II.2. La resolución de los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el concursado sea el arrendador

En el caso de arrendamientos de vivienda las cosas son más complicadas, porque nos podemos encontrar con la colisión de intereses en juego merecedores de protección en ambas partes del contrato: por una parte, respecto al concursado arrendador nos encontramos con los legítimos intereses de los acreedores del concurso y, por otra, el tercero arrendatario tiene el interés social de protección de una necesidad básica como la vivienda, que se ve reflejada en las limitaciones que establece la ley a la hora de que el arrendador ponga término a este tipo de contratos.

Por ello, cuando el concursado tenga en su patrimonio viviendas que se encuentren arrendadas a personas para satisfacer su necesidad de residencia habitual, tanto en los casos en que esos contratos formen parte de su actividad empresarial como en los que sencillamente esos bienes arrendados formen parte de su patrimonio, puede existir un

¹³ Y añade : «Por el contrario, forzar la innecesaria actuación del arrendador en el seno del concurso podría conducir a dilatar la devolución del inmueble, causando un injustificable sacrificio a su propietario que a nadie beneficia cuando el debate judicial ya está agotado, pues se le avocaría a la realización de nuevos trámites procesales, ahora en sede concursal, como el procedimiento de separación del artículo 80 de la LC, que no parece destinado a solventar lo que ya estuviese decidido por una resolución firme que ordena la restitución del bien ajeno. Es más, existe otra previsión en la Ley Concursal, la de su artículo 70... en la que no se contempla ninguna otra interferencia en el mismo por causa del proceso de concurso que la de atribuir a la administración concursal el derecho a intervenir en el desahucio para ejercer la posibilidad de enervar la acción (en la fase declarativa del proceso) o de rehabilitar el contrato (en la fase de ejecución) pagando, con cargo a la masa, las rentas y conceptos pendientes y las costas causadas».

conflicto entre las normas concursales y las normas de protección de los arrendatarios de vivienda, que siguen manteniendo, entre otras medidas de protección, un derecho a prórroga legal que, además, se ha reforzado en las reformas de la LAU de 2019 y 2023. El problema no se plantearía si las viviendas tienen otros usos, como turísticos, profesionales, etc., pues en ese caso su tratamiento es el mismo que el de los locales de negocio.

La cuestión principal para dilucidar es si, en el caso de que la administración concursal o el concursado llegan a la conclusión de que el interés del concurso aconseja resolver el contrato, bien sea por las condiciones del contrato en relación a las de mercado o por la conveniencia de su enajenación¹⁴, debe prevalecer el interés del concurso o bien la protección que la LAU concede al arrendatario de vivienda. Hay que tener en cuenta que la protección que otorga la LAU se extiende incluso a los casos en los que el derecho del arrendador queda resuelto por decisión judicial o ejecución hipotecaria (artículo 13), lo que plantea serias dudas sobre si no debe prevalecer también sobre la decisión de la administración concursal o el concursado de resolver, aunque sea refrendada por el juez del concurso.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre la posibilidad de resolver un arrendamiento de vivienda con derecho a prórroga legal en la que el arrendador era el concursado en la STS 650/2018, de 20 de noviembre (ECLI:ES:TS:2018:4040) (FD 2º). Sin embargo, hay que advertir que la sentencia se refiere a un contrato de arrendamiento de vivienda al que le es aplicable la ley de 1964 y, por tanto, con una prórroga legal que no tiene una duración determinada, como sí tendría con la ley de 1994. Como dice la sentencia «por tratarse de una vivienda, el tiempo de extinción, de no mediar la resolución interesada, no está previamente determinado, por cuanto conforme al apartado B) 4 de la Disposición Transitoria Segunda de la LAU 1994, en caso de fallecimiento del

¹⁴ En el Fundamento Primero de la STS 650/2018, de 20 de noviembre se reproducen las razones que la sentencia de primera instancia que había sido recurrida estimó para entender que existía un interés del concurso en resolver un arrendamiento de vivienda sometido a prórroga legal: «(i) El inmueble tiene un importante valor de mercado. Es de interés del concurso que la concursada siga desarrollando su actividad para generar los recursos que permitan el pago de los acreedores, por lo que resulta razonable la resolución de los contratos que reducen el valor de su patrimonio. (ii) La concursada ha presentado una propuesta anticipada de convenio en la que incluye la disponibilidad libre de arrendatarios de determinados inmuebles como parámetro de viabilidad. (iii) El proyecto de rehabilitación integral y venta del inmueble depende de la previa resolución de los contratos de arrendamiento. (iv) La renta que abona el demandado no es competitiva con el precio de mercado. (v) En el peor de los escenarios para la concursada -la liquidación por fracaso del convenio-, la disposición para la masa activa del concurso de una vivienda en el centro de Madrid, sin arrendatarios, determinará un precio de realización superior que la venta de esa misma vivienda sometida al régimen de prórroga forzosa de la LAU».

arrendatario, puede subrogarse en el arrendamiento su cónyuge, e incluso si al fallecimiento de éste hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación por otros dos años o hasta que el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o hasta su fallecimiento si está afectado por minusvalía». Por ello, la sentencia, aunque toma como referencia la de 10 de noviembre de 2016 que se ha examinado a propósito de los arrendamientos de local de negocio, considera que en el caso de la vivienda se dan circunstancias diferentes. Así, afirma que «Esta incertidumbre sobre la posible duración del contrato de arrendamiento tiene relevancia en este caso, porque incluso podría determinar que la indemnización que hubiera que abonar a las personas con derecho en la subrogación supusiera más sacrificio económico que el beneficio posible obtenido con un nuevo arrendamiento a precio actual de mercado. En cualquier caso, la resolución está condicionada a la indemnización, con cargo a la masa, que corresponde al contratante que se ve obligado a soportar la resolución en interés del concurso».

Al final, termina no aceptando la resolución del contrato en interés del concurso, pero, en realidad, no utiliza como argumento la posible prevalencia de las normas de protección de la vivienda sobre las del concurso, sino la dificultad que la incertidumbre en cuanto a la duración de la prórroga legal plantea a la hora de fijar la indemnización que correspondería al arrendatario y las propias dudas sobre si el sacrificio económico que para el patrimonio del concursado supondría la resolución justificaría un verdadero interés del concurso: «En cualquier caso, la resolución está condicionada a la indemnización, con cargo a la masa, que corresponde al contratante que se ve obligado a soportar la resolución en interés del concurso. Y en este caso, la parte recurrente ni siquiera menciona aproximadamente a cuánto alcanzaría esta indemnización, como si el interés del concurso fuera tan absoluto que hubiera de prescindirse de cualquier derecho de la otra parte... uno de los factores para ponderar el interés del concurso es la compensación económica que haya de pagarse con cargo a la masa, que además debe cuantificarse en la propia sentencia... el interés del concurso consiste en que, al resolver un contrato de arrendamiento de vivienda de renta antigua, se pueden obtener mejores condiciones económicas al poner de nuevo el inmueble en el mercado. Pero para ello, no basta con el cálculo de la diferencia entre lo que actualmente percibe el dueño como renta y lo que estimativamente podría percibir si se arrendara de nuevo a precio de mercado

actualizado; puesto que también tendría que tomarse en consideración la indemnización que correspondería al arrendatario».

Por tanto, el Tribunal Supremo no utiliza, como sí hace la Audiencia Provincial (para la que «la facultad resolutoria que reconoce el artículo 61.2 LC no es omnímoda, sino que tiene límites, entre ellos, los 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»), el argumento de la posible colisión de derechos, sino que opta por apoyarse en la falta en consideración de la administración concursal sobre la indemnización que le correspondería al arrendatario y, por tanto, en la fundamentación de si verdaderamente existía interés del concurso. Lo cual es un argumento que ha perdido mucha fuerza desde el momento en que, como ya se ha indicado, esas indemnizaciones han dejado de ser contra la masa, lo que facilita que el interés del concurso sea resolver.

No obstante, me parece significativo que el Tribunal Supremo se decante por una solución diferente en el caso de un arrendamiento de vivienda con respecto a los de locales de negocio y opte por mantenerlo, aunque sea eludiendo la cuestión de la colisión de normas protectoras, pero la argumentación que utiliza no nos serviría para aplicarla a los casos en los que el contrato se rige por la LAU de 1994, porque en estos contratos sí se podría saber cuánto tiempo queda de prórroga forzosa y, en consecuencia, cuál sería la indemnización que le podría corresponder al arrendatario, con carácter de crédito concursal, por lo que el problema de la posible colisión de derechos seguiría ahí.

En mi opinión, para abordar este problema, no se debe examinar de una forma aislada, sino que debe encuadrarse dentro del régimen especial protector al que está sometida la vivienda habitual y que puede tener implicaciones tanto respecto a la vivienda del concursado como a la de los terceros arrendatarios de este¹⁵. Que el legislador

¹⁵ Coincido con Carrancho Herrero (2019:10) cuando afirma que «La protección que se dispensa a los arrendatarios de vivienda habitual por la LAU obedece a la necesidad de cumplir el mandato constitucional que establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuad. Este derecho se establece, como sabemos, en el artículo 47 de nuestra Carta Magna, incardinado en los principios rectores de la política social y económica, y en el que, además, se impone a los poderes públicos, todos, la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. No vamos a entrar en el grado de cumplimiento de este precepto, pero su mandato debe llevarnos a considerar que las normas que regulan las condiciones de acceso a la vivienda habitual son normas de carácter tuitivo, que otorga a los arrendatarios derechos irrenunciables, y, por tanto, cualquier colisión con otras normas debería interpretarse en el sentido más favorable para lograr la protección que el precepto establece... Ante la colisión de dos derechos –el del colectivo de acreedores y el del arrendatario–, debe resolverse a favor del

concurzal no ha sido sensible con la tutela de la vivienda habitual de la persona insolvente es algo que ha sido resaltado frecuentemente por la doctrina¹⁶. Aun así, hay ciertas resoluciones judiciales que, referidas a la vivienda familiar hipotecada, han intentado la aplicación de las normas de protección de la vivienda en situaciones de vulnerabilidad dentro del concurso, al menos cuando se dan ciertas circunstancias, como, por ejemplo, el Auto 138/2015, de 15 de abril, del Juzgado de lo Mercantil nº 10 de Barcelona (ECLI:ES:JMB:2015:1435A)¹⁷, que concede a los concursados el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, pero permitiendo a un matrimonio de pensionistas continuar disfrutando de su vivienda, al hallarse al corriente del pago del contrato de préstamo hipotecario y entender que la cuantía de su pensión les iba a permitir seguir pagando el préstamo en el futuro y que considera (FD 6º) que «Ante esta falta absoluta de coordinación entre normas¹⁸, lo primero que debe establecerse es que la normativa sobre deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social se centra única y exclusivamente en supuestos de préstamos hipotecarios sobre viviendas habituales en los que se hayan constatado incumplimientos por parte de los deudores y se haya iniciado la ejecución. Las medidas legislativas se adoptan única y exclusivamente para las deudas garantizadas con hipoteca y dentro de un procedimiento de ejecución individual. Esta normativa de protección del deudor hipotecario podrá invocarse en el concurso cuando se haya de proceder a la realización de los bienes hipotecados. Si al deudor hipotecario se le reconoció su situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión social fuera del concurso, en el procedimiento concursal deberán adoptarse las medidas adecuadas para

más digno de protección, en este caso el derecho a la vivienda habitual, que se encuentra protegido incluso por normas de carácter internacional, que le otorgan un carácter de derecho fundamental».

¹⁶ Así lo pone de relieve Yañez Vivero (2021:1), para la que «La escasa sensibilidad del legislador concursal español en la tutela de la vivienda habitual de un deudor sobreendeudado e insolvente ha tratado de compensarse, en nuestro país, con una serie de resoluciones judiciales que no cuentan con una expresa cobertura legislativa».

¹⁷ Un análisis de este Auto puede verse en Grasa, Relón y Noriega (2015). Sobre la incidencia del concurso de persona natural en la vivienda hipotecada, Gómez Asensio (2015).

¹⁸ Se refiere a las distintas normas de protección de los deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social: «Antes de abordarse la reforma de la Ley Concursal para facilitar la exoneración del pasivo insatisfecho, el legislador español acudió a tres normas destinadas a la protección de los deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social, o socialmente vulnerables; se trata del citado RDL 6/2012, el RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social».

Ni la Ley 14/2013, por la que se introduce por primera vez en la LC la posibilidad de exoneración del pasivo insatisfecho, ni en el RDL 1/2015, en el que se configura el artículo 178 bis y los artículos 230 a 242 bis en su redacción actual, ni la Ley 25/2015, por el que se convalida el RDL 1/2015, establecen normas de armonización y concordancia entre la protección de los deudores hipotecarios, y el régimen de insolvencia de personas físicas no empresarios».

que el deudor en el concurso mantenga los derechos, también las obligaciones, derivadas de ese reconocimiento realizado fuera del concurso... Si el deudor hipotecario no tiene reconocida esa situación fuera del concurso, deberá realizarse en el concurso, impulsada por el deudor o por el administrador concursal, en caso de que el deudor tenga suspendidas sus facultades patrimoniales por haberse abierto la liquidación... caso de no ser posible o viable el pago con cargo a la masa de la deuda derivada del préstamo hipotecario sobre la vivienda, el plan de liquidación deberá ponderar si concurren en el deudor los requisitos socioeconómicos que permitirían su reconocimiento como persona en riesgo de exclusión social, o persona integrada en un colectivo especialmente vulnerable. El plan de liquidación deberá proponer las medidas adecuadas para adecuar la realización de la vivienda habitual a las medidas que prevé tanto el RDL 6/2012 como la Ley 1/2013».

Evidentemente, esta resolución se está refiriendo a la vivienda familiar del concursado y no a la de terceros. Pero si se está reconociendo ciertos límites a los derechos de los acreedores respecto a la vivienda del concursado, y se tiene esa consideración respecto a la necesidad básica de vivienda del concursado, por qué no tenerla respecto de los terceros a los que el inmueble del concursado arrendado satisface también su necesidad básica de vivienda.

Que el juez del concurso debe tener en cuenta con una consideración especial los intereses de los arrendatarios de viviendas que formen parte de patrimonio del concursado se puede ver reflejado en el AAP de Valencia, Secc. 9ª, 280/2017, de 6 de marzo (ECLI:ES:APV:2017:875A) (FD 3º). Se trata de un caso en el que el pasivo superaba de forma muy clara al activo, lo que lleva al juez a declarar concluido el concurso con base en el artículo 176 bis.4 LC, entendiéndose que se daban los presupuestos de dicho precepto. Frente a ello, la Audiencia considera que «no podemos olvidar que en el presente caso concurre una importante circunstancia que no ha sido suficientemente valorada, como es la existencia de numerosos contratos de arrendamientos (de viviendas y de plazas de garaje), y las graves consecuencias que produce en ellos la conclusión del concurso... Significa que la arrendadora quedará extinguida y su hoja registral cancelada, de forma inmediata y automática, quedando los arrendatarios contratantes en una situación de grave inseguridad jurídica en el cumplimiento de sus obligaciones y en la vigencia de sus contratos; y algunos de ellos en algo tan trascendente como es su vivienda habitual» lo que le lleva a considerar «prematureo acordar la conclusión del concurso en este momento

del procedimiento, sin perjuicio que el Administrador Concursal que se nombre lo puede solicitar en cualquier momento conforme al artículo 176 bis LC».

Si tenemos en cuenta todas estas consideraciones y la evolución de la última legislación protectora de los arrendamientos de vivienda, con una redacción contundente del artículo 13 LAU, que otorga el derecho al arrendatario a permanecer en la vivienda durante el tiempo que le reste de los 5 o 7 años de su derecho a prórroga forzosa, aunque el derecho del arrendador quede resuelto por una enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, cabe cuestionarse muy seriamente si el interés del concurso permitiría una resolución con efectos inmediatos sin estar sometida, al menos, al respeto al tiempo que reste de la prórroga forzosa. La cuestión no es tanto si la administración concursal puede o no tomar la decisión de resolver el arrendamiento, lo que parece que sí, dado que el segundo párrafo del artículo 13 de la LAU permite también la extinción del contrato una vez haya transcurrido el plazo de la prórroga forzosa, para el caso de que el plazo pactado sea superior a dicho derecho a prórroga, sino si la decisión de resolver el contrato en interés del concurso debe prevalecer sobre el derecho de los arrendatarios de vivienda a permanecer en ella durante el tiempo que les reste de su derecho de prórroga legal, cuando dicha circunstancia no sucede, por ejemplo, con un acreedor hipotecario o tras una sentencia en una ejecución singular. En mi opinión, en este conflicto entre los intereses de los acreedores del concurso y la protección social que el legislador ha querido dar a una necesidad básica como es la vivienda, debe respetarse esta última en el alcance mínimo que el legislador ha querido garantizar a todo arrendatario de vivienda habitual (7 años si el concursado es persona jurídica y 5 si es persona física), incluso frente a acreedores privilegiados de todo tipo del arrendador. El argumento de que la resolución es refrendada por el juez del concurso no puede ser suficiente para contrarrestar esta opinión, porque también hay una decisión judicial tras una sentencia en una ejecución singular y el artículo 13 LAU especifica expresamente que en ese caso el arrendatario puede quedarse el tiempo que le reste para cumplir la duración de la prórroga.

Por ello, la administración concursal, a la hora de valorar el interés del concurso en resolver el contrato de arrendamiento, debe tener en cuenta, no solo la posible indemnización que debe darse al arrendatario (el cual, es verdad, puede preferir cobrar esa indemnización a quedarse en la vivienda, pero con la incertidumbre de que solo sería un acreedor concursal respecto a dicha indemnización, lo que hace más improbable esa

alternativa), sino la posible circunstancia de que el arrendatario de la vivienda quiera agotar su derecho a prórroga, lo que aunque no impediría la resolución, sí podría hacer que la vivienda pudiera perder algo de valor, por la necesidad del adquirente de respetar ese arrendamiento el tiempo que reste y, además, habría que tener en cuenta que el adquirente dispondría del derecho a cobrar la renta por ese tiempo, todas estas cuestiones que deberían valorarse a la hora de decidir sobre si resolver o no. De todas formas, el problema no es tan intenso hoy en día desde el momento en que en la LAU actual ya no existen las prórrogas indefinidas.

No obstante, la situación se puede complicar en el caso de que el tercero arrendatario está en una situación de vulnerabilidad, ya que puede gozar de una protección adicional que se refleje en un mayor derecho a prórroga forzosa, puesto que, tras la reforma de la LAU de 2023, si el arrendatario es persona vulnerable va a tener derecho a una prórroga extraordinaria que debe ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando sea un gran tenedor de vivienda, por 1 o 3 años dependiendo de si el inmueble se ubica en una zona de mercado residencial tensionado (artículo 10.2 y 3). Y también existe la posibilidad de que el arrendatario tenga derecho a una suspensión del desahucio. Todo ello debe ser tenido en cuenta a la hora de tomar la decisión sobre la resolución del contrato.

III. LA REHABILITACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN EL CONCURSO

III.1. La rehabilitación de los contratos de arrendamiento de local de negocio y otros de uso distinto del de vivienda

En los casos en los que el concursado sea el arrendatario de un arrendamiento urbano, sea vivienda o local, puede haberse producido ya un incumplimiento antes del concurso y que el arrendador haya decidido por ello resolver el contrato y desahuciar al concursado. Ante esa situación, el artículo 168 de la Ley Concursal permite a la administración concursal la enervación de la acción de desahucio ejercitada y la rehabilitación de la vigencia del contrato, si lo considera conveniente para el concursado¹⁹.

¹⁹ Para Herbosa Martínez (2013:18), «Es opinión común en la doctrina que la finalidad perseguida con esta regulación es la de favorecer la continuidad de la actividad empresarial o profesional del concursado, cuando el objeto del arrendamiento se trate de una finca no destinada a vivienda (o local comercial) en la que desarrolle su actividad el concursado. Ello es, efectivamente, así, cuando el arrendamiento recae sobre una finca que se halla afecta al ejercicio de la actividad profesional o empresarial del concursado (cfr. art.

La posibilidad de enervar la acción de desahucio no es una peculiaridad del concurso. Está recogida con carácter general y sin necesidad de concurso del arrendatario en el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil²⁰ (LEC)²¹. Según este precepto, todo arrendatario va a conseguir que se ponga fin al desahucio si paga al actor o pone a disposición del Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

En el caso del concurso de acreedores, también el artículo 168 permite la enervación en arrendamientos urbanos por parte de la administración concursal, bien sea de oficio o a instancias del concursado, pero presenta dos importantes diferencias con respecto al régimen general de la LEC.

La primera diferencia se refiere al momento hasta el cual se puede enervar la acción, ya que el artículo 168 lo permite hasta el mismo momento del lanzamiento y no solo hasta la finalización del plazo conferido en el requerimiento que debe efectuarse en los términos del artículo 438.5 de la LEC. En consecuencia, declarado el concurso, ni siquiera impediría enervar el desahucio que ya se hubiese fijado día y hora para practicar el lanzamiento, basta con que este no haya tenido lugar.

La segunda diferencia se encuentra en que esta facultad la tiene la administración concursal aunque el arrendatario hubiese enervado el desahucio en una ocasión anterior. Tampoco parece que sea de aplicación la otra limitación que introduce el artículo 22.4 de la LEC para enervar, la de que el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación

56.1 LC, por analogía), en la medida que las especialidades introducidas en el ámbito concursal, tendentes a facilitar la enervación del desahucio o su rehabilitación, facilitan la continuación del arrendamiento y, en consecuencia, el ejercicio de dicha actividad. No obstante, lo establecido en este precepto también se aplica a los arrendamientos de vivienda, en cuyo caso la justificación debería buscarse en la necesidad específica de tutela del arrendatario persona física en las situaciones de insolvencia; o incluso a una finca no destinada a vivienda ni relacionada directamente con la actividad empresarial o profesional de la concursada, hipótesis en la que sería más difícil encontrar una justificación para la aplicación de las especialidades establecidas en legislación concursal tendentes a la continuación del arriendo». Coincido con esta opinión, aunque, como advierte Orellana Cano (2023:12), «hay autores que, atendiendo a la finalidad de conservación de la actividad profesional o empresarial del concursado, se manifiestan favorables a limitar el ejercicio de esta facultad respecto de inmuebles que contribuyan a dicha finalidad».

²⁰ Ya la LAU de 1964 facultaba al arrendatario para evitar el lanzamiento y rehabilitar la plena vigencia del contrato en el artículo 147.2º si antes del momento en que fuera a practicarse el lanzamiento pagase el importe de las cantidades que por principal debiera en dicho instante, el 25 por 100 del mismo y los intereses legales.

²¹ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE» núm. 7, de 08/01/2000), cuyo artículo 22.4 ha sido objeto de diversas modificaciones, la última de ellas por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre (BOE» núm. 303, de 20/12/2023).

de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación, pues, aunque el artículo 168 LC no la mencione, sí resulta claro que la ley pretende dar la oportunidad a la administración concursal de tomar esa decisión en todo caso, siempre que no se haya practicado el lanzamiento²².

Además de enervar la acción de desahucio en los términos descritos, el artículo 168 permite también la rehabilitación del contrato. Sin embargo, la LC establece una importante diferencia entre este y los otros casos de rehabilitación recogidos en los artículos 166 y 167: no se podrá rehabilitar un contrato de arrendamiento si ya ha tenido lugar el lanzamiento, sin que recoja un plazo similar al de los tres meses anteriores a la declaración del concurso que contemplan los otros casos de rehabilitación. Por tanto, será una medida que se podrá adoptar cualquiera que sea la antelación a la declaración del concurso con la que se inició el desahucio, pero siempre antes de que ya se haya practicado el lanzamiento.

El artículo 168 atribuye la legitimación para enervar la acción de desahucio a la administración concursal. Cabe pensar que en los casos en los que no se le hayan suspendido las facultades de administración al concursado, la iniciativa de la rehabilitación puede partir de este²³, pero la redacción del artículo en este punto, que, además, coincide con la de los artículos 166 y 167, permite concluir que, aunque el concursado pueda ser el que plantee la enervación, dado que conserva la facultad de actuar en juicio, siempre necesitará al menos la autorización previa de la administración concursal, ya no solo por la literalidad del precepto, que parece impedir que el concursado pueda enervar la acción de desahucio por sí solo, sin contar con la aquiescencia de la administración concursal, sino por lo establecido en el artículo 106.1.

La rehabilitación del contrato de arrendamiento tendrá lugar en aquellos casos en los que ya se haya producido la resolución del contrato²⁴, tanto en el caso de que el

²² La redacción del artículo 70 de la LC de 2003 era más clara al respecto, ya que hacía alusión a la limitación del último párrafo del artículo 22 de la LEC, que en el 2003 era el segundo párrafo del apartado 4 y que recogía tanto la limitación de haber enervado el desahucio antes como la de haber requerido el pago con antelación, aunque ese párrafo dejara de ser el último en 2009.

²³ Crespo Allué (2004:1351) cree que en el caso de intervención sí debe permitirse al concursado utilizar esta facultad de enervación porque carecería de sentido privarle de ella sólo por el hecho de que, no habiéndole suspendido sus facultades de administración y disposición, se encuentren intervenidas. Si la finalidad de la concesión de la facultad enervatoria es la misma, la legitimación para enervar no puede concederse exclusivamente a la administración concursal. Entiende que la previsión del precepto viene más dirigida a justificar la legitimación de la administración concursal que a negar la del deudor.

²⁴ Vázquez Irzubeta (2010:4) se pregunta si cabe rehabilitar contratos resueltos por haber desarrollado el concursado arrendatario actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas y considera que «la Ley Concursal debió tener en cuenta todas las situaciones que se puedan producir a fin de dar soluciones a cada cual, sin ajustar a una sola norma todas las posibilidades con sus diferenciadas circunstancias, y

arrendador haya utilizado la vía judicial como la extrajudicial. Lo importante es que todavía no se haya consumado esa resolución y la finca siga en poder del concursado arrendatario. A diferencia de lo que sucede en los otros casos de rehabilitación, aquí no se recoge como motivo de oposición el hecho de haber ejercitado acción judicial de resolución contra el concursado; por el contrario, para poder enervar o rehabilitar es un presupuesto que el arrendador haya resuelto el contrato.

El artículo 168 se refiere a los procedimientos iniciados antes de la declaración del concurso. La ley le confiere a la administración concursal instrumentos para paralizar ese desahucio o rehabilitar el contrato resuelto, aunque para ello tendrá que realizar de forma previa o simultánea los pagos a los que se refiere el apartado 2. Si no lo hace así, por no considerarlo necesario para el interés del concurso, el procedimiento de desahucio seguiría hasta la firmeza de la sentencia y, tras ella, el arrendador podría solicitar a la administración del concurso la entrega del inmueble, teniendo en cuenta que nos encontraríamos con un inmueble sobre el que el concursado habría dejado de tener derecho de uso, por lo que conforme al artículo 239 de la LC debería ser entregado por la administración concursal a sus legítimos titulares. Y todo ello, por supuesto, con independencia de las cantidades que el concursado pudiera adeudar al arrendador.

Si en el momento de declararse el concurso el arrendador no hubiese ejercitado la acción de desahucio, no va a ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 168, pero eso no va a impedir que si durante el concurso el concursado no cumple con su obligación de pagar las rentas, no pueda iniciarse un procedimiento de desahucio, que también podría enervar, si así lo considera conveniente, la administración concursal, pero en este caso el régimen a aplicar sería el genérico del artículo 22.4 de la LEC, lo que incluiría la posibilidad del arrendador de oponerse a la enervación por los motivos del último párrafo de este 22.4. Eso implicaría que, si la administración concursal hubiera enervado un desahucio previo al concurso, poniéndose al día de las cantidades debidas, y posteriormente, se vuelve a incumplir el pago de las rentas, el arrendador podría iniciar un nuevo desahucio y la administración concursal no podría enervarlo por haberlo hecho ya una vez anterior, aunque fuera conforme al régimen del artículo 168 de la LC.

Para poder enervar el desahucio y rehabilitar el contrato, es necesario que la administración concursal realice un previo o simultáneo pago con cargo a la masa de

admitiendo la excepción de enervación del desahucio solamente a la falta de pago, e impidiéndose el enervamiento cuando se deba a causa de conductas reprochables del arrendatario y previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos».

todas las rentas y conceptos pendientes, así como comprometerse a satisfacer las posibles costas procesales causadas hasta ese momento, tal como establece el artículo 168.2 de la LC²⁵. El artículo 22.4 de la LEC habla de las cantidades reclamadas en la demanda y las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio, lo que, aunque no es una redacción coincidente con la de la LC, sí que es similar, por lo que no creo que la LC pretenda introducir ninguna especialidad respecto a las cantidades a pagar y pueden interpretarse ambos preceptos de forma coordinada²⁶.

La jurisprudencia ha advertido de forma reiterada que esta medida de mantener el contrato solo tiene sentido si el concursado está en disposición de cumplirlo en el futuro. Así, por ejemplo, SAP Alicante, Secc. 8ª, 220/2013, de 24 de mayo (ECLI:ES:AP:2013:2077) (FD 3º), que considera que «la invocación del artículo 62.3 LC no debe permitir que quede al arbitrio o única voluntad de la concursada el mantenimiento de los vínculos contractuales concertados e incumplidos pues, para ello, es necesario que así lo exija el interés del concurso, lo que debe ser demostrado por la incidencia que dicho vínculo contractual tenga en la viabilidad económica de la entidad apelante, su importancia y trascendencia, y siempre que existan verdaderas y efectivas posibilidades o garantías de hacer honor al compromiso asumido de cumplir con el contrato de que se trate» o la SAP Madrid, Secc. 28ª, 244/2013, de 13 de septiembre (ECLI:ES:APM:2013:13452) (FD 2º), para la que «esta facultad del juez no es, sin embargo, un ejercicio discrecional que no esté sujeto a posibles límites... Además, no podrá imponerse al otro contratante el mantenimiento del contrato cuando previsiblemente la masa activa no fuera a resultar suficiente para satisfacer las

²⁵ El TS ha dejado claro que deben satisfacerse con cargo a la masa todas las cantidades adeudadas, tanto las vencidas antes como después de la declaración del concurso. Así, en la STS 4377/2020, de 15 de diciembre (ECLI:ES:TS:2020:4377) (FD 3º), referida a un contrato de suministro, indica que «Ciertamente, un crédito potencialmente concursal, a raíz del mantenimiento del contrato, cristaliza en crédito contra la masa, pero ello no obedece a una decisión unilateral del suministrador, sino a la decisión que le impone un sacrificio actual y le expropia la facultad de resolver al obligarle a continuar suministrando a quien incumplió resolutoriamente sin que, por otra parte, como la realidad demuestra de forma notoria, el hecho de que el crédito sea contra la masa garantice en modo alguno el cobro». Pero, además, añade «Finalmente, esta respuesta coincide con la prevista en los arts. 68 a 70 LC para los supuestos de rehabilitación de contratos, incluso de tracto único, de préstamo, crédito y adquisición de bienes con precio aplazado y de enervación del desahucio en arrendamientos urbanos, ya que, si bien no es lo mismo "rehabilitar" contratos resueltos que "impedir" la resolución de los vigentes, ambas medidas responden a una misma idea: la necesidad de que la masa - en cuyo interés se obliga a mantener los contratos en los que concurre causa de resolución - responda frente a quienes se ven privados de la facultad de desligarse u obligados a rehabilitar el contrato ya resuelto. De ese modo se cumplen las "garantías" a las que se refiere la Exposición de Motivos: "en interés del concurso y con garantías para el derecho de la contraparte, se prevé tanto la posibilidad de una declaración judicial de resolución del contrato como la de enervarla en caso de que exista causa para una resolución por incumplimiento"».

²⁶ Coincido en ello con Trujillo Díez (2004:827).

obligaciones derivadas del contrato. Carecería de sentido obligar a la continuación de un contrato que el concursado no estuviera en condiciones de poder cumplir, pues de ser esta la situación habría de permitirse a la contraparte que llevase a cabo su voluntad de desvincularse del mismo. Otra cosa es que, siendo inicialmente posible el cumplimiento, por la evolución de los acontecimientos no se consiguiese luego atenderlo»

El artículo 168 de la Ley Concursal actual, al igual que sucedía con el artículo 70 de la Ley Concursal de 2003, se refiere solo a la posibilidad de rehabilitar o enervar el desahucio de arrendamientos urbanos, aunque la doctrina coincide en extender esta posibilidad a los subarrendos, siempre que la posición de subarrendatario sea ocupada por el concursado²⁷. En el momento en que se aprobó la Ley Concursal de 2003, la redacción vigente del artículo 22.4 de la LEC hacía referencia también a la posibilidad de enervar la acción de desahucio solo respecto de los arrendamientos urbanos. Sin embargo, por ley de 4 de noviembre de 2009 se aprobó una modificación de la LEC que introduce también la posibilidad de enervar los desahucios de arrendamientos rústicos, con las mismas condiciones que los urbanos. Ante esta circunstancia, cabe preguntarse si puede plantearse que las facultades recogidas en el artículo 168 de la LC puedan ser aplicables también a los arrendamientos rústicos²⁸. Que la administración concursal va a poder enervar el desahucio de un arrendamiento rústico es algo evidente, ya que forma parte del régimen general actual aplicable a todos los arrendatarios, sean concursados o no. Lógicamente, para ello tendrán que pagar las cantidades adeudadas. Ahora bien, lo que no parece, sin embargo, que pueda afirmarse, es que son aplicables a los arrendamientos rústicos las dos especialidades que recoge el artículo 168 para el caso del concurso de acreedores: la posibilidad de rehabilitar un arrendamiento ya resuelto y la posibilidad de enervar un desahucio aunque el arrendatario ya hubiese enervado en una ocasión anterior. Ambas son reglas especiales y se refieren específicamente a los arrendamientos urbanos, por lo que no parecen susceptibles de ser aplicadas analógicamente. El legislador ha tenido diversas oportunidades desde el 2009 al reformar la ley para haberse referido a los

²⁷ Así, entre otros, Madrazo Leal (2004:1288) y Martínez Rosado (2016:931).

²⁸ Crespo Allué (2004:1350), mantiene que la facultad enervadora que se concede a la administración concursal no está limitada a los arrendamientos de fincas urbanas y para ello se apoya en la finalidad del precepto, que pretende mantener la actividad profesional o empresarial del concursado evitando el cese de la actividad que podría provocar el desahucio de las instalaciones donde se desarrolla la actividad profesional o empresarial del deudor. En ese caso, no ve razón que justifique que tratándose de arrendamiento de fincas rústicas o de empresas o negocios no ubicados en el ámbito urbano o no calificadas legalmente como tales vayan a correr peor suerte que si se tratase del arrendamiento de unas oficinas, locales comerciales o naves industriales. En la misma línea, Herbosa Martínez (2013:20 y s.) y Moreno Sánchez-Moraleda (2009:32).

arrendamientos rústicos y no lo ha hecho. Ahora bien, el hecho de que la enervación del desahucio de un arrendamiento rústico esté recogida en la LEC con carácter general, es algo que debe tener en cuenta la administración concursal a la hora de decidir las medidas que interesan al concurso, con independencia de que en este tipo de arrendamientos existan más limitaciones que respecto a los urbanos.

III.2. Peculiaridades de la rehabilitación en el caso de los arrendamientos de vivienda

El legislador concursal, a la hora de recoger la rehabilitación de los arrendamientos urbanos, en realidad está pensando, igual que sucede con el resto de los casos de rehabilitación, en la recuperación de los arrendamientos necesarios para la actividad empresarial o profesional del concursado.

Ya se ha visto como algunas resoluciones judiciales se han planteado la aplicación de las normas de protección de la vivienda en situaciones de vulnerabilidad en relación con la vivienda hipotecada dentro del concurso. Y ello porque el concursado persona física es merecedor de que su necesidad básica de vivienda sea protegida como persona vulnerable económicamente que es, pudiendo encuadrarse esa necesidad dentro del derecho a alimentos que el artículo 123 de la LC reconoce al concursado persona natural, para atender a sus necesidades y las de su cónyuge y descendientes bajo su potestad, en el caso de que en la masa activa existan bienes bastantes para prestar alimentos. Y uno de los instrumentos que se podría utilizar para cubrir esa necesidad es la rehabilitación del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual. Para ello, una de las cosas que la administración concursal debe valorar es si las condiciones de ese arrendamiento son adecuadas a la situación económica del concursado y ventajosas dentro del mercado de viviendas de alquiler o si, por el contrario, es preferible que el concursado opte por otra forma de satisfacer su necesidad de vivienda²⁹, para lo que también se debería valorar las posibles alternativas, si las hay, así como las dificultades que va a tener el concursado, dada su situación, para conseguir una nueva vivienda en arrendamiento. A la hora de valorar esta rehabilitación, también se debería tener en cuenta la existencia o no de un derecho de prórroga forzosa o de un plazo pactado amplio que puedan garantizar el mantenimiento de unas determinadas condiciones contractuales ventajosas durante un

²⁹ Como indica Jiménez París (2011:2358) «Debería tratarse de la opción menos gravosa para la masa activa y no simplemente de mantener al concursado en su residencia habitual, cuando el arrendamiento de la misma pudiese ser sustituido por otro más modesto y económico»

período determinado. Eso sí, la decisión de rehabilitar el contrato lleva aparejada la de que la renta sea pagada con cargo a la masa.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que, aunque no se opte por la rehabilitación del contrato o la enervación del desahucio, el concursado tiene los mismos derechos que cualquier arrendatario en situaciones de dificultad económica de cara al posible desahucio. Dado que un concursado persona física es muy posible que pueda ser considerado persona en situación de vulnerabilidad y que puede no tener otra alternativa habitacional, se podría beneficiar de las normas de aplazamiento reconocidas en estos casos³⁰.

IV. CONSIDERACIONES FINALES

Como sucede respecto a todos los contratos con obligaciones pendientes por ambas partes, la administración concursal tiene que tomar una decisión sobre si aquellos arrendamientos urbanos de los que el concursado sea arrendatario deben mantenerse o es preferible su resolución. El único criterio previsto por la LC para tomar esa decisión es el interés del concurso y la LC concede las más amplias facultades para tomar esa decisión, con independencia de que el concursado ya hubiese incumplido el contrato e, incluso, de que el arrendador ya hubiese tomado la decisión de resolver, con la posibilidad de rehabilitar el contrato o enervar la acción de desahucio y con el único límite de que la finca arrendada se encuentre todavía en poder del concursado. Es cierto que, como importante contrapartida, si se opta por mantener el contrato, los créditos por las rentas, tanto las futuras como las que ya se adeuden, pasan a ser créditos contra la masa.

También existen esas amplias facultades en los casos en que el concursado sea el arrendador, de manera que la administración concursal (o el concursado, en caso de intervención) pueden tomar la decisión de resolver el contrato sin necesidad de que exista causa para ello y por la única razón de que se considere necesario o conveniente para el interés del concurso y sin tener en cuenta los intereses del arrendatario. Por si eso no fuera suficiente, tras la reforma de la LC por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, la posible

³⁰ El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (BOE» núm. 91, de 01/04/2020), incluye, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica, que es de aplicación automática en caso de grandes tenedores y que, de momento, está vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, pero ya ha sido objeto de sucesivas ampliaciones y no cabe descartar que se siga ampliando en el futuro o que se establezcan otras medidas similares, que podrían ser aplicadas al concursado persona física.

indemnización que pudiera corresponder al arrendatario por los perjuicios que esa extinción le provocaría (y debemos tener en cuenta que ese contrato puede ser de un local de negocio vital para la actividad económica de otra empresa) pasa a tener la consideración de crédito concursal, por lo que el freno que para la administración concursal podría suponer tener que hacer frente a una importante indemnización (si los daños para el arrendatario eran altos) con cargo a la masa, queda muy atenuado si el pago de la indemnización queda relegado a la posición de un acreedor concursal más, en concurrencia con todos los demás.

Además de dar estas amplias facultades cuando el concursado es arrendador, la LC, solo preocupada por los intereses de los acreedores, obvia cualquier referencia a la legislación de protección de los arrendatarios de vivienda, por lo que si solo se analiza el problema con la legislación concursal, los concursados arrendadores tendrían libertad para resolver un contrato de arrendamiento de vivienda si existe una posibilidad cierta de conseguir arrendamientos en condiciones más ventajosas o ello facilita la enajenación de la vivienda. Sin embargo, si se examina la actual legislación de protección de la vivienda, no solo en el ámbito arrendaticio, sino en otros como el hipotecario o el procesal, y la aplicación jurisprudencial al respecto, se puede apreciar una sensibilidad social con una necesidad básica como la vivienda que en la legislación concursal brilla por su ausencia. Si se analiza esta legislación sobre vivienda y, muy especialmente, la LAU vigente, comprobamos que la finalidad de la ley es blindar al arrendatario durante los cinco o siete primeros años del contrato de cualquier circunstancia que le pueda suceder al arrendador, incluso por la pérdida de su derecho, y ante el conflicto entre los intereses de los acreedores del concurso y la protección de la vivienda del arrendatario, por coherencia con esta tendencia presente en todas las normas recientes relacionadas con la vivienda, creo que debe prevalecer esta última, al menos en lo que respecta al tiempo que le reste al arrendatario para cumplir el plazo de prórroga legal reconocido por la ley, lo que no va a ser obstáculo para que se tome la decisión de resolver el contrato si la duración pactada es superior a la prórroga legal o se enajene la vivienda, con la obligación, eso sí, del adquirente de respetar el tiempo de prórroga legal que reste por cumplir, como sucedería en el caso de las ejecuciones singulares o la ejecución hipotecaria.

Bibliografía

CARRANCHO HERRERO, M^a T. (2019), «Resolución de contrato de arrendamiento, sujeto a prórroga forzosa, en interés del concurso. Comentario STS de 20 de noviembre

- de 2018» (RJ 2018, 5178), *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm.111 (BIB 2019\8731).
- CRESPO ALLUÉ, F. (2004), *Comentarios a la Legislación concursal* (artículo 70) dirigidos por SÁNCHEZ CALERO y GUILARTE GUTIÉRREZ, Lex Nova, Valladolid (pp. 1347-1357).
- GRASA, D.; RELÓN, L., NORIEGA, M. (2015), «El concurso de persona física, exoneración de pasivo y vivienda habitual. Una solución para dotar al mecanismo de segunda oportunidad de mayor efectividad. Comentario al Auto 138/15, de 15 de abril de 2015, del Juzgado mercantil núm. 10 de Barcelona y a la solución adoptada en dicho procedimiento en torno al contrato de préstamo hipotecario», *Anuario de Derecho Concursal*, nº 36/2015 (BIB 2015\2424).
- GÓMEZ ASENSIO, C. (2015), «El concurso de la PYME y el concurso de la persona natural: régimen concursal de la vivienda habitual del deudor», *Anuario de Derecho Concursal* nº 36/2015 (BIB 2015\2416).
- HERBOSA MARTÍNEZ, I. (2013), «La acción de desahucio por impago de rentas en situación de concurso del arrendatario», *Anuario de Derecho Concursal*, nº 29/2013 (BIB 2013\535).
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2011), «El arrendamiento de vivienda. Enervación del desahucio y rehabilitación del contrato al amparo del artículo 70 de la Ley Concursal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 726, (pp. 2348-2370).
- MADRAZO LEAL, J. (2005), «Comentario al artículo 70», en *Comentario de la Ley Concursal*, T.I, dirigidos por BELTRÁN y otros, Madrid, Ed. Thomson-Civitas, (pp. 1285-1294).
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, M^a T. (2023), «Comentario al artículo 165», en *Comentario a la Ley Concursal*, 3^a edición, Ed. La Ley, edición online (LA LEY 128/2023).
- MARTÍNEZ ROSADO, J. (2016), «Comentario al artículo 70», en *Comentario a la Ley Concursal*, dirigido por PULGAR EZQUERRA, Madrid, Ed. Wolters Kluwer, (pp. 925-935).
- MORENO SÁNCHEZ-MORALEDA, A. (2009), «La rehabilitación de los contratos bilaterales declarado el concurso. Análisis de los artículos 68, 69 y 70 de la Ley Concursal», *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 23/2009 (BIB 2009\924).
- ORELLANA CANO, N. A. (2023), «Comentario al artículo 168», en *Comentario a la Ley Concursal*, 3^a edición, Ed. La Ley, edición online (LA LEY 129/2023).
- TRUJILLO DÍEZ, I. J. (2004), «Comentario al artículo 70», en *Comentarios a la Ley Concursal* coordinados por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Ed. Tecnos, Madrid, (pp. 825-828).
- VALPUESTA GASTAMINZA, E. (2023), «Comentario al artículo 153», en *Comentario a la Ley Concursal*, 3^a edición, Ed. La Ley, edición online (LA LEY 125/2023).
- VÁZQUEZ IRUZUBIETA, C. (2010), «Comentario al artículo 70 de la Ley Concursal, sobre enervación del desahucio en arrendamientos urbanos», en *Comentarios a la Ley Concursal*, Ed. vLex, <https://app.vlex.com/vid/concursal-enervacion-desahucio-urbanos-52613415>.
- YAÑEZ VIVERO, F. (2021), «La exclusión de la vivienda habitual hipotecada en el plan de liquidación. Una creación judicial al margen de la ley y la necesidad de reactivar un derecho paraconcursal», *Revista de Derecho Civil*, V. VIII, nº 1 (enero-marzo 2021), <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> (pp. 1-49).

Relación jurisprudencial

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil)

STS 188/2014, de 15 de abril (ECLI:ES:TS:2014:1405)
STS 428/2014, de 24 de julio (ECLI:ES:TS:2014:3566)
STS 137/2015, de 12 de marzo (ECLI:ES:TS:2015:2043)
STS 660/2016, de 10 de noviembre (ECLI:ES:TS:2016:4841)
STS 650/2018, de 20 de noviembre (ECLI:ES:TS:2018:4040)
STS 4377/2020, de 15 de diciembre (ECLI:ES:TS:2020:4377)
STS 384/2023, de 21 de marzo (ECLI:ES:TS:2023:1144)

Audiencias Provinciales

SAP Alicante, Secc. 8ª, 220/2013, de 24 de mayo (ECLI:ES:AP:2013:2077)
SAP Madrid, Secc. 28ª, 244/2013, de 13 de septiembre (ECLI:ES:APM:2013:13452)
SAP Barcelona, Secc. 15ª, 38/2017, de 20 febrero (ECLI:ES:APB:2017:19)
AAP de Valencia, Secc. 9ª, 280/2017, de 6 de marzo (ECLI:ES:APV:2017:875A)
AAP Valencia, Secc. 7ª, 38/2019, de 11 de febrero (ECLI:ES:APV:2019:271A)

Juzgados de lo Mercantil

Auto 138/2015, de 15 de abril, del Juzgado de lo Mercantil nº 10 de Barcelona (ECLI:ES:JMB:2015:1435A)