

1.7. Concursal

Desahucio arrendaticio urbano y concurso de acreedores¹

Urban tenant eviction and bankruptcy proceedings

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS

*Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: La acción de desahucio arrendaticio urbano estaba sujeta a unos requisitos de procedibilidad establecidos por la Ley de vivienda que han sido declarados inconstitucionales por STC, Pleno, de 29 de enero de 2025. No obstante, la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia ha estatuido un nuevo requisito de procedibilidad consistente en el recurso previo a los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC). De tal manera que la falta de recurso a los mismos es causa de inadmisión de la demanda.

La acción de desahucio ejercitada antes de la declaración de concurso por incumplimiento anterior a esta puede ser enervada antes de recaer sentencia por la administración concursal, bien para el mantenimiento de la actividad empresarial en interés del concurso (en el caso de arrendamiento de un local de negocio) o bien para asegurar la necesidad de vivienda del concursado y su familia. Si al declararse el concurso ya estuviese dictada la sentencia de desahucio, puede rehabilitarse el contrato por la administración concursal con una de esas dos finalidades. La enervación de la acción o la rehabilitación del contrato tienen lugar ante el juez de primera instancia, en el juicio verbal y sobre la base de un precepto especial como es el artículo 168 TRLC.

También es posible ejercitar la acción de desahucio arrendaticio urbano por el arrendador una vez declarado el concurso. En este caso, por el trámite del incidente concursal y ante el juez del concurso. Aplicando el artículo 164 TRLC, precepto general que contempla la posibilidad del mantenimiento de los contratos de tracto sucesivo por incumplimiento anterior o posterior a la declaración de concurso, cabría que el concursado en caso de intervención o la administración concursal en caso de suspensión de las facultades de administración y disposición

del concursado, se opusieran a la resolución, solicitando en interés del concurso el mantenimiento en vigor del contrato de arrendamiento incumplido.

ABSTRACT: The urban tenant eviction action was subject to procedural requirements established by the Housing Law, which were declared unconstitutional by the Constitutional Court (STC), Plenary Session, of January 29, 2025. However, Organic Law 1/2025, of January 2, on measures regarding the efficiency of the public justice service, established a new procedural requirement consisting of prior recourse to the Appropriate Means of Dispute Resolution (ADR). Therefore, failure to do so constitutes grounds for inadmissibility of the claim.

An eviction action brought before the declaration of bankruptcy due to a prior breach may be terminated by judge before judgment is issued, for petition of the insolvency administrators, either to maintain business activity in the interests of the bankruptcy (in the case of the leasing of business premises) or to ensure the housing needs of the bankrupt and their family. If the eviction judgment has already been issued when the bankruptcy is declared, the contract may be reinstated by the bankruptcy administrator for one of these two purposes. The action for stopping the urban tenant eviction procedure or reinstatement of the contract takes place before the trial judge, in the oral proceeding, and on the basis of a special provision, Article 168 of the TRLC.

It is also possible for the landlord to exercise an action for eviction of an urban tenant once bankruptcy has been declared. In this case, this action must be filed through the bankruptcy proceedings and before the bankruptcy judge. Applying article 164 of the TRLC, a general provision that contemplates the possibility of maintaining contracts of sucesive performance contracts for breaches prior to or subsequent to the bankruptcy declaration, it would be possible for the bankrupt, in the event of intervention, or the bankruptcy administrator, in the event of suspension of the bankrupt's administrative and disposition powers, to oppose the termination, requesting, in the interests of the bankruptcy proceedings, that the breached lease be maintained in force.

PALABRAS CLAVE: Concurso de acreedores, desahucio arrendaticio urbano, enervación, rehabilitación del contrato.

KEYWORDS: *Bankruptcy, urban tenant eviction action, action for stopping the urban tenant eviction*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS REQUISITOS DE PROCEBILIDAD DEL ARTÍCULO 439.6 Y 7 LEC CON ARREGLO A LA STC DE 29 DE ENERO DE 2025.—III. LOS REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD EN LA LO 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA.—IV. EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DESHAUCIO ARRENDATICIO URBANO ANTES DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO: 1. LA ENERVACIÓN DEL DESHAUCIO POR LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL. 2. LA REHABILITACIÓN DEL CONTRATO YA RESUELTO CON ANTERIORIDAD A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO. 3. TRAMITACIÓN DE LA ENERVACIÓN O REHABILITACIÓN DEL CONTRATO ARRENDATICIO Y EFECTOS DE UNA Y OTRA.—V. EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DESHAUCIO ARRENDATICIO URBANO DESPUÉS DE

LA DECLARACIÓN DE CONCURSO.—VI. CONCLUSIONES.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda estableció una serie de requisitos de procedibilidad en los juicios verbales de desahucio arrendaticio de vivienda, los cuales han sido declarados inconstitucionales por STC de 29 de enero de 2025. No obstante, la nueva LO 1/2025, de 2 de enero, ha fijado para el orden jurisdiccional civil como requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda el recurso previo a los MASC (medios adecuados de solución de controversias), lo que es aplicable a los juicios de desahucio por impago de rentas arrendaticias, cuando estos se inicien antes de la declaración de concurso, pues con posterioridad solo cabría ejercitar la pretensión resolutoria mediante el incidente concursal y en el ámbito concursal se excluye la utilización de los MASC.

El trabajo se centra en el estudio del artículo 168 TRLC relativo a la enervación del desahucio o rehabilitación del contrato de arrendamiento (de local de negocio o de vivienda) cuando la demanda de desahucio ha sido ejercitada con anterioridad a la declaración de concurso, contemplándose también el ejercicio de la acción resolutoria con posterioridad a tal declaración y la aplicación en este caso del artículo 164 TRLC que con carácter general permite el mantenimiento del contrato de tracto sucesivo que se pretende resolver, en interés del concurso.

II. LA DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS REQUISITOS DE PROCEBILIDAD DEL ARTÍCULO 439.6 Y 7 LEC CON ARREGLO A LA STC DE 29 DE ENERO DE 2025

La STC, Pleno, de 29 de enero de 2025 (Rec. 5514/2023) ha declarado inconstitucional y nulo el apartado 6.c) y 7 del art. 439 de la LEC en la redacción dada por la Disposición final quinta.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Los recurrentes alegaban que las previsiones contenidas en los nuevos apartados 6 y 7 del art. 439 de la LEC, introducidos por la mencionada Disposición final quinta.2 eran contrarios al derecho a la tutela judicial efectiva. El artículo 24 CE que proclama el derecho a la tutela judicial efectiva, en su vertiente de derecho de acceso al proceso, se vería conculcado por los nuevos apartados del artículo 439 LEC dado que los requisitos que se prevén en los apartados 6 y 7 del precepto para admitir la demanda de juicio verbal en los supuestos previstos en los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 LEC resultan desproporcionados e irrazonables, haciendo depender la admisión de la demanda de un requisito —la acreditación de que la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica— ajeno a la voluntad o diligencia de las partes, quedando en manos de la administración sin sujeción a plazo. En cuanto a la intermediación o conciliación obligatoria del apartado 7 no pretende evitar el proceso de desahucio sino ejercitar competencias de carácter social y de protección de la vivienda por

las administraciones competentes que resultan ajenas al proceso y cuyo ejercicio no ha de interferir en su desarrollo.

La Abogacía del Estado rebatió estas alegaciones argumentando que los requisitos exigidos en el artículo 439.6 y 7 LEC no son excesivos o irrazonablemente obstaculizadores para el ejercicio de la acción judicial de desposesión de la vivienda afectada, sino que responden a los objetivos que persigue el legislador encaminados a una mayor protección de la parte arrendataria de acuerdo con la configuración legal del derecho a una vivienda digna (art. 47 CE) o de la protección integral de la familia (art. 39 CE).

El artículo 439. 6 y 7 LEC indicaba al respecto:

“En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250º, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye *vivienda habitual de la persona ocupante*.

b) *Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda*, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda³.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en la que conste la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

c) *En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica*.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:

1.º *La declaración responsable emitida por la parte actora* de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

7. *En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulne-*

rabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º *La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.*

2.º *El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.*

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior”.

El Tribunal Constitucional, partiendo de las anteriores consideraciones, entiende que el derecho a la tutela judicial efectiva no tiene carácter absoluto sino que puede ser restringido por la ley siempre que ello responda a un fin de interés general, constitucionalmente legítimo o se encamine a la protección de un bien constitucionalmente relevante, y los requisitos y el alcance de la restricción estén suficientemente precisados en la ley y respeten el principio de proporcionalidad.

En su doctrina, el Tribunal Constitucional ha señalado que el primer contenido del derecho a obtener la tutela judicial efectiva, en un orden cronológico y lógico, es el acceso a la jurisdicción, que se concreta en el derecho a ser parte en un proceso y poder promover la actividad jurisdiccional que desemboque en una decisión judicial sobre las pretensiones deducidas. Por otro lado, que el derecho a la tutela judicial efectiva es un derecho prestacional, de configuración legal que sujeta su ejercicio a la concurrencia de los presupuestos y requisitos procesales que el legislador establezca, por lo que el legislador cuenta con un ámbito de libertad amplio en la determinación de las condiciones del acceso a la justicia, pues le incumbe configurar el proceso en cuyo seno se ejercita el derecho fundamental. En esta regulación, la ley podrá establecer límites al ejercicio del derecho fundamental que serán válidos si, respetando su contenido esencial, están dirigidos a preservar otros derechos, por lo que el derecho reconocido en el artículo 24 CE podría verse conculcado por disposiciones legales que impongan requisitos impositivos u obstaculizadores del acceso a la jurisdicción, si tales trabas resultan innecesarias, excesivas o carecen de proporcionalidad respecto de los fines que lícitamente puede perseguir el legislador.

El análisis de las previsiones impugnadas permite inferir que lo que se pretende es dotar de mayor protección a las personas y hogares afectados en los pro-

cedimientos de recuperación de la posesión (art. 439. 6 y 7 LEC), cuando se está ante una situación de especial de vulnerabilidad de la parte demandada, con la finalidad de que las administraciones competentes puedan encontrar una solución habitacional para dichas personas (apartado III, párrafo 56.º Preámbulo de la Ley 12/2023). Por lo tanto, dichas previsiones persiguen un fin constitucionalmente legítimo.

Ahora bien, corresponde examinar si dichas disposiciones legales son proporcionadas.

En cuanto al requisito impuesto a la parte actora en el artículo 439.6.c) LEC no cumple las exigencias constitucionales del derecho a la tutela judicial efectiva desde un canon de proporcionalidad, ya que la acreditación de la situación de vulnerabilidad se presenta como excesiva, por no resultar comprensible a la luz de una ponderación proporcionada con la finalidad pretendida —encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad económica— en la medida en que dicho objetivo puede alcanzarse por otras vías sin menoscabo del derecho de quien pretende accionar la justicia.

“Es más, la previsión del art. 439.6.c) LEC puede incluso considerarse innecesaria para conseguir la finalidad pretendida a la luz de lo dispuesto en el apartado cuatro de la disposición final quinta de la propia Ley 12/2023. La misma acomete una reforma del art. 441.5 LEC y prevé que por los poderes públicos se adopten las oportunas medidas para hacer frente a las eventuales situaciones de desprotección residencial que pudiesen tener lugar con ocasión de la vulnerabilidad económica en que pudieran encontrarse los ocupantes de las viviendas ... una vez admitida la respectiva demanda y, por tanto, de forma compatible y respetuosa con el derecho de acceso al proceso de quien postula la recuperación de la posesión de la vivienda en cuestión.

A estos efectos, el referido art. 441.5 LEC prevé que en los aludidos casos del art. 250.1 LEC, siendo el inmueble vivienda habitual de la parte demandada, se informará a ésta en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las administraciones públicas competentes... a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se prevé que el juzgado de forma inmediata y de oficio comunicará a dichas administraciones públicas la existencia del procedimiento a fin de que puedan verificar dicha situación de vulnerabilidad y, de existir ésta, ‘presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada’”.

Por lo tanto, “la no exigencia del requisito de admisibilidad de la demanda consistente en que la parte actora acredite la situación de vulnerabilidad económica del demandado no dará lugar a que quede desatendida la finalidad legítima perseguida por el legislador: *Anticipar su protección condicionando la admisión de la acción resulta, por ello, desproporcionado*”.

El Tribunal Constitucional termina concluyendo que los requisitos de admisibilidad o de procedibilidad previstos en el artículo 439.6.c) LEC suponen trasladar a la parte actora una carga desmesurada ya que la circunstancia a acreditar es

susceptible de conocerse a través de medios igual o más asequibles, constituyendo una barrera desproporcionada para el ejercicio de la tutela judicial efectiva, resultando inconstitucionales y nulos tales requisitos.

El Tribunal Constitucional declara también inconstitucional y nulo lo dispuesto en el artículo 439.7 LEC porque lo previsto en este apartado se vincula por remisión a la constatación de la situación de vulnerabilidad económica de la parte demandada, de manera que este precepto carece ya de sentido lógico, arrastrando la nulidad del artículo 439.6.c) LEC al artículo 439.7 LEC⁴.

III. LOS REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD EN LA LO 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA

Antes de plantear una demanda por la que se ejercite la acción de resolución del contrato de arrendamiento por impago de la renta, será preciso con arreglo al artículo 3, 4 y 5 de la LO 1/2025, de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, someter la controversia a un medio adecuado de solución en vía no jurisdiccional, existiendo autonomía de la voluntad en cuanto al acuerdo a alcanzar total o parcial, siempre que no se contraríe la ley, la buena fe y el orden público (art. 1255 y 6.2 CC). En caso de alcanzarse un acuerdo parcial, las partes podrán presentar demanda para ejercitar sus pretensiones respecto de los extremos de la controversia en los que se mantenga la discrepancia (resolución del contrato, reclamación de rentas y cantidades debidas, indemnización de daños y lanzamiento del inquilino). Hay que tener presente a estos efectos que, según el Tribunal Supremo, STS 1070/2024 de 24 de julio de 2024, en el juicio verbal de desahucio por falta de pago al que se acumula la reclamación de rentas o cantidades debidas se puede invocar mediante demanda reconvenzional la cláusula *rebus sic stantibus*, dado que con ello se pretende una modificación o extinción del contrato, así como alegar en la contestación a la demanda las excepciones por las que no se debe la cantidad reclamada, para permitir una defensa completa al demandado y concentrar en el juicio de desahucio toda la discusión.

Se considera cumplido este requisito con arreglo al artículo 5 LO 1/2025 (que lo exige en general como requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda en el orden jurisdiccional civil⁵) si se acude previamente a la mediación (con arreglo a la Ley 5/2012, de 6 de julio de mediación en asuntos civiles y mercantiles y legislación autonómica que resulte de aplicación), a la conciliación (ante notario, ante registrador, ante letrado de la Administración de Justicia, ante el juez de paz o bien ante persona conciliadora en la conciliación privada)⁶ o a la opinión neutral de una persona experta independiente (art. 18 LO 1/2025), si se formula una oferta vinculante confidencial (art. 17 LO 1/2025) o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora reconocida en la LO 1/2025 o en otras leyes estatales o autonómicas, siempre que cumpla lo previsto en las secciones 1.^a y 2.^a del capítulo I, Título II LO 1/2025, o en una ley sectorial.

Singularmente, se considera cumplido este requisito cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, o entre sus abogados bajo

sus directrices y con su conformidad, así como en los supuestos en que las partes hayan recurrido a un proceso de Derecho colaborativo (art. 19 LO 1/2025).

Hay que tener presente que, iniciado el proceso concursal, si se ejercita demanda de resolución del contrato de arrendamiento ya no sería necesario como requisito de procedibilidad el inicio de una actividad negociadora previa, pues la cuestión está regulada por el TRLC y la materia concursal está excluida, en todo caso, de lo dispuesto en el Título II de la LO 1/2025⁷.

A los efectos de acreditar que se ha intentado una actividad negociadora previa y cumplir el requisito de procedibilidad, dicha actividad negociadora o el intento de la misma deberá ser recogido documentalmente (art. 10.1 LO/2025).

En el documento que recoja el acuerdo se deberá hacer constar la identidad y el domicilio de las partes y, en su caso, la identidad de sus abogados y de la tercera persona neutral que haya intervenido, el lugar y fecha en que se suscribe, las obligaciones que cada parte asume y que se ha seguido un procedimiento de negociación ajustado a las previsiones de la LO 1/2025.

El acuerdo deberá firmarse por las partes y, en su caso, por sus representantes, y cada una de ellas tendrá derecho a obtener una copia. Si interviene una tercera persona neutral ésta entregará un ejemplar a cada una de las partes y deberá reservarse otro ejemplar para su conservación.

Las partes podrán compelerse recíprocamente a elevar el acuerdo alcanzado a escritura pública, pero podrá otorgarse la misma unilateralmente por la parte solicitante, si la requerida no atiende el requerimiento al efecto. Basta para ello requerir a la otra parte a través del notario que autorizará el instrumento público y dejar constancia de la falta de atención del requerimiento en dicha escritura.

El acuerdo alcanzado será vinculante para las partes, que no podrán presentar demanda con igual objeto. Para que tenga valor de título ejecutivo el acuerdo deberá elevarse a escritura pública, o ser homologado judicialmente en los términos del artículo 12.7 LO 1/2025 (caso de haberse alcanzado en el curso de un proceso judicial, pues en cualquier momento, el juez o el letrado de la administración de justicia pueden derivar a las partes a un MASC de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.4 LO 1/2025⁸ o cuando así lo exija la ley)⁹.

IV. EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DESHAUCIO ARRENDATICIO URBANO ANTES DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO

En caso de que el arrendatario incumpla la obligación de tracto sucesivo de pago de la renta, derivada del contrato de arrendamiento suscrito, el arrendatario puede ejercitar la acción de resolución del contrato lo que se llevará a cabo a través del juicio verbal de desahucio regulado en la LEC.

En efecto, de acuerdo con el artículo 27 LAU 1994, en su redacción actual:

“1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) *La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario*¹⁰.

“Esta causa de resolución recogida en el artículo 27.2 letra a) se prevé en la LAU de 1994 respecto a los arrendamientos de vivienda, pero igualmente se ha previsto en relación con los arrendamientos para uso distinto del de vivienda en el art. 35, donde se establece que el arrendador podrá resolver ese tipo de contrato de arrendamiento de pleno derecho por, entre otras, la causa prevista en la letra a) del artículo 27 de la Ley”¹¹.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 250.1.1.º LEC “se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y *las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, ... pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario, financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca*”.

La demanda se interpondrá ante el juez de primera instancia del lugar en que radique la finca (art. 52.1.7.º en relación con el art. 45 LEC), con acreditación del cumplimiento del requisito de procedibilidad que hemos explicado antes.

En este proceso cabe que una vez declarado el concurso, la administración concursal ejercite la enervación del desahucio o rehabilite el contrato con arreglo al artículo 168 TRLC¹².

Señala este precepto:

“1. La administración concursal podrá enervar la acción de desahucio ejercitada contra el deudor con anterioridad a la declaración de concurso, así como rehabilitar la vigencia del contrato de arrendamiento urbano hasta el momento mismo de practicarse el efectivo lanzamiento.

2. La notificación a la otra parte del ejercicio de la facultad de rehabilitación del contrato o de enervación de la acción de desahucio del contrato deberá realizarse por la administración concursal con previo o simultáneo pago con cargo a la masa de todas las rentas y conceptos pendientes, así como con el compromiso de satisfacer las posibles costas procesales causadas hasta ese momento.

*3. El ejercicio de los derechos a que se refiere este artículo podrá realizarse aunque el arrendatario ya hubiera enervado el desahucio en ocasión anterior*¹³.

1. LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO POR LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.

Según la literalidad del artículo 168 TRLC, la legitimación activa para la enervación del desahucio corresponde exclusivamente a la Administración concursal¹⁴.

Aunque el precepto no señala que se deba justificar la adopción de esta medida extraordinaria, cabe poner en relación “la *ratio* de esta norma, con la previsión para acordar el mantenimiento de los contratos recogida con carácter general en el artículo 164 TRLC”¹⁵.

Por lo tanto, “para decidir el ejercicio de la facultad de enervar o rehabilitar, en todos los supuestos, es decir, tanto en los de suspensión como intervención de las facultades patrimoniales del concursado, la administración concursal deberá llevar a cabo un estudio económico previo que ponga de manifiesto lo positivo de

la enervación o de la rehabilitación en aras a la realización de la función solutoria del concurso”¹⁶.

En el caso de tratarse de un arrendamiento de local de negocio, sujeto al Título III de la LAU, el interés del concurso radica en el mantenimiento de la actividad empresarial o profesional, para lo que puede ser clave el mantenimiento de la posesión del local en que se ejerce dicha actividad, la cual permite engrosar la masa activa con los recursos generados en dicha actividad. Lo contrario podría suponer la extinción definitiva de esa actividad y que el deudor se viese abocado a la liquidación concursal¹⁷.

Siempre, pues, que el bien resulte necesario para el mantenimiento de la actividad empresarial cabrá la rehabilitación del contrato de arrendamiento de local de negocio¹⁸.

En el caso de tratarse de la vivienda habitual del concursado, mantener el contrato de arrendamiento permite dar cumplimiento al artículo 123 TRLC según el cual el concursado persona natural en estado de necesidad tiene derecho a percibir alimentos durante la tramitación del concurso *con cargo a la masa activa*, para atender sus necesidades (incluida la de vivienda) y las de su cónyuge y descendientes bajo su potestad, *siempre que en la masa activa existan bienes para prestar alimentos*. Siempre, pues, que el arrendamiento no sea suntuario y exista un estado de necesidad del concursado, existirá este derecho a rehabilitar el contrato de arrendamiento de vivienda para garantizar la necesidad de vivienda del concursado y su familia, y siempre que, a su vez, existan bienes suficientes en la masa activa para atender las rentas y conceptos pendientes, así como el pago de las rentas y demás cantidades a que esté obligado el concursado en el futuro, pues ello, según ORELLANA CANO, se desprendería del artículo 158 TRLC¹⁹.

Hay que tener en cuenta también el coste que para el concurso suponga el mantenimiento del contrato de arrendamiento, cuando la necesidad de habitación del concursado pudiese satisfacerse mediante un alquiler menos gravoso (oneroso). Esto último determinaría la imposibilidad de enervar o rehabilitar el contrato de arrendamiento y sería una circunstancia a tener en cuenta por la administración concursal a efectos de valorar el interés del concurso.

Por otro lado, si ya se hubiese abierto la liquidación, el artículo 413.1.2.º TRLC señala que es efecto de la declaración de concurso la extinción del derecho de alimentos con cargo a la masa activa “salvo cuando fuere imprescindible para atender las necesidades mínimas del concursado, su cónyuge o pareja de hecho inscrita, descendientes bajo su potestad y ascendientes a su cargo”.

El ejercicio de esta facultad procede aunque el arrendatario hubiera realizado una enervación anterior con arreglo al artículo 22 LEC. Además, en opinión de ORELLANA CANO, procedería también el ejercicio de esta facultad “incluso cuando el arrendador hubiera requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación, que sería uno de los supuestos en los que conforme al artículo 22.4 LEC se impide la enervación de la acción”²⁰.

2. LA REHABILITACIÓN DEL CONTRATO YA RESUELTO CON ANTERIORIDAD A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO.

Cabe plantearse si, resuelto el contrato de arrendamiento con anterioridad a la declaración de concurso, el juez de primera instancia del lugar donde radique la finca sigue siendo competente para el lanzamiento del arrendatario, o sea, para la ejecución de la sentencia *posterior* a la declaración de concurso. El artículo 137 y 141 TRLC permitirían pensar junto con los artículos 142 y 143 TRLC, que no²¹.

Sin embargo, la doctrina ha mantenido la competencia del juez de primera instancia para el lanzamiento. Así ha señalado que si bien no sería posible ejecutar por el juzgado de primera instancia la condena a abonar las rentas estipuladas en la sentencia, siendo la vía adecuada para cobrarlas la comunicación y reconocimiento del crédito en el informe de la administración concursal, la ejecución de la condena al desahucio del inmueble sí podría realizarla el Juzgado de Primera Instancia, pues el lanzamiento material “si bien es cierto que se trata de una actuación de contenido ejecutivo, no queda tan claro que se dirija contra el patrimonio de la concursada, pues en el patrimonio de la concursada únicamente figuraría el derecho al arrendamiento, el cual, por virtud del título ejecutivo, ya ha sido resuelto por el incumplimiento del arrendatario”. Además los artículos 142 y 143 del TRLC se referirían a ejecuciones dinerarias, para evitar la quiebra del principio *par conditio creditorum* y asegurar la aplicación de la clasificación y graduación concursal de los créditos, *ratio legis* que no estaría presente en el caso de condenas de hacer y en general en las no dinerarias, que no privilegiarían injustamente a ningún acreedor²².

Por lo tanto, es ante el juez de primera instancia, competente para el lanzamiento, que la Administración concursal puede ejercitar la facultad de rehabilitar el contrato antes de que se produzca el efectivo lanzamiento. Para ello deberá justificarse el interés del concurso en tal rehabilitación, verificar la notificación a la otra parte de que se ejercita la facultad de rehabilitación y proceder al previo o simultáneo pago con cargo a la masa de todas las rentas y conceptos pendientes, así como las costas procesales causadas hasta ese momento.

Este pago se hará ante el Juzgado de Primera Instancia, “conforme al trámite correspondiente a una enervación judicial”, y no en el seno del concurso²³.

El legislador señala que deberán pagarse con cargo a la masa las cantidades dichas, “que no es exactamente lo mismo que el hecho de que la administración concursal califique el crédito como contra la masa, todo ello con la particularidad de que las fechas de vencimiento de las diferentes rentas impagadas son distintas, lo que en numerosos casos provocará la decisión de la administración concursal de *postergar* el pago de determinados créditos de vencimiento anterior [por razones de tesorería] en favor de la enervación/rehabilitación”²⁴.

3. TRAMITACIÓN DE LA ENERVACIÓN O REHABILITACIÓN DEL CONTRATO ARRENDATICIO Y EFECTOS DE UNA Y OTRA.

Señala ORELLANA CANO que el artículo 168 TRLC, a diferencia del antiguo artículo 70 LC, “precisa que ha de efectuarse una notificación a la otra parte, esto

es, al arrendador, del ejercicio de la facultad de rehabilitación del contrato o de enervación de la acción de desahucio, como se prevé en los artículos 166 y 167 TRLC, sin embargo, a diferencia de éstos, no se reconoce un derecho de oposición del arrendador; estimando que al igual que los preceptos anteriores, la controversia, a falta de una regulación específica, habrá de sustanciarse, caso de plantearse, a través del incidente concursal (art. 532 TRLC), aun cuando en la doctrina se defiende la posible aplicación de los remedios que prevé el artículo 562 LEC²⁵.

El problema es que el incidente concursal se tramita ante el juez del concurso, lo que exigiría suspender el procedimiento de desahucio o de lanzamiento por prejudicialidad civil hasta que se resolviera por el juez del concurso la demanda de oposición a la rehabilitación que tendría que plantear el arrendador.

En efecto, señala el artículo 43 LEC que “cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, si no fuere posible la acumulación de autos, el tribunal a petición de ambas partes o de una de ellas, oída la contraria, podrá mediante auto decretar la suspensión del curso de las actuaciones, en el estado en que se hallen, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial” (resolución del juez del concurso sobre el derecho del concursado a rehabilitar el contrato de arrendamiento o enervar el desahucio arrendaticio).

La sentencia que dicte el juez del concurso, si desestima la oposición del arrendador a la enervación o a la rehabilitación del contrato, determinará que el contrato de arrendamiento perviva en sus términos, conservando el concursado el uso y disfrute de la vivienda o del local, debiendo el juez de primera instancia poner fin al proceso arrendaticio con arreglo al artículo 22 LEC o bien poner término a la ejecución en curso con arreglo al artículo 570 LEC.

Parece preferible esta opción a la alternativa de ejercitar la oposición a la enervación o rehabilitación en el proceso arrendaticio urbano (art. 22 LEC) o en la ejecución del lanzamiento (art. 562.1.3.º LEC), en la medida en que el juez del concurso puede apreciar mejor las circunstancias concurrentes.

En todo caso, como dice MADRAZO LEAL, el término final para el ejercicio de la enervación, es la sentencia estimatoria de la acción de desahucio. Esta misma sentencia es el presupuesto positivo para rehabilitar el contrato²⁶.

De acuerdo con el artículo 168.2 TRLC “*La notificación a la otra parte del ejercicio de la facultad de rehabilitación del contrato o de enervación de la acción de desahucio del contrato deberá realizarse por la administración concursal con previo o simultáneo pago con cargo a la masa de todas las rentas y conceptos pendientes, así como con el compromiso de satisfacer las posibles costas procesales causadas hasta ese momento*”.

“Aunque el precepto no determina qué cantidades podrían quedar comprendidas dentro de esos << conceptos pendientes >>, realizando una interpretación sistemática cabe pensar que al aludir a los mismos el legislador está pensando: por un lado, en << ... cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario >> a que se refiere expresamente el ya mencionado artículo 27.2 letra a) [LAU 1994] y también por remisión a este el artículo 35 de la LAU de 1994, como cantidades cuyo importe permite al arrendador ejercitar la acción de desahucio en los contratos de arrendamiento urbano”²⁷.

“Por consiguiente, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones de la LAU de 1994, a los efectos de ejercitar válidamente las facultades de enervar o rehabilitar en relación con los contratos de arrendamiento urbano que haya podido celebrar el concursado, el pago de los << conceptos pendientes >> deberá incluir: por una parte, todas aquellas cantidades cuyo pago hubiera asumido contractualmente; y, por otra, todas aquellas que también le pudiera corresponder pagar legalmente”²⁸.

Aunque el artículo 168 TRLC no mencione nada al respecto, en relación con las rentas futuras y demás cantidades debidas, su pago deberá realizarse con cargo a la masa²⁹ como se desprende del artículo 242.1.15.º TRLC, que clasifica como créditos contra la masa “los créditos que, en los casos de pago de créditos con privilegio especial sin realización de los bienes o derechos afectos, en los de rehabilitación de contratos o de enervación de desahucio y en los demás previstos en esta ley, correspondan por las cantidades debidas y las de vencimiento futuro a cargo del concursado”³⁰.

Finalmente, la notificación a la otra parte deberá realizarse, como indica el artículo 168.2 TRLC “con el compromiso de satisfacer las posibles costas procesales causadas hasta ese momento”³¹.

En cuanto a la posibilidad de enervar o rehabilitar el contrato tras una enervación previa por parte del arrendatario antes de la declaración de concurso, se pronuncia el artículo 168.3 TRLC según el cual “el ejercicio de los derechos a que se refiere este artículo podrá realizarse aunque el arrendatario ya hubiera enervado el desahucio en ocasión anterior”.

Como señala ZURUTUZA ARIGITA esta previsión “al suprimir las causas impositivas de la enervación establecidas en el artículo 22.4 párr. 2.º de la LEC, comporta un régimen excepcional de enervación previsto para el procedimiento concursal”³².

Por lo tanto, hay que entender que las limitaciones que indica el artículo 22.4 LEC a una enervación ulterior no son de aplicación en este régimen excepcional previsto para el procedimiento concursal por lo que si el arrendador hubiere requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda de desahucio y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación, ello no impedirá tampoco una enervación o rehabilitación del contrato ulterior por la Administración Concursal³³.

V. EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO ARRENDATICIO URBANO DESPUÉS DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO

El juez del concurso es competente “para conocer de las demandas de resolución del contrato de arrendamiento interpuestas con posterioridad a la declaración del concurso, y fundadas en el incumplimiento del arrendatario, las cuales se tramitarán por el procedimiento del incidente concursal (arts. 52.1.ª y 162 TRLC)”³⁴.

Si la acción de desahucio arrendaticio urbano se ejercita después de la declaración de concurso, considera la doctrina que ello no significa “que no quepa enervar la acción, pero en dicho supuesto resultará de aplicación el régimen general

(art. 22.4 LEC), y no las especialidades del artículo 168 TRLC, de forma que el abono o la consignación deberá efectuarse antes de la celebración de la vista, sin que se admita la facultad excepcional de rehabilitar el contrato ya resuelto hasta el momento mismo del lanzamiento. Asimismo será de aplicación el límite contenido en el último párrafo del artículo 22.4 LEC y, por ello, no se permitirá, si el concursado arrendatario ya ha enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni si hubiera sido requerido de pago por el arrendador a través de cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda, sin haber efectuado el pago al tiempo de dicha presentación³⁵.

No obstante, parece que sería de aplicación (por ser precepto especial) el artículo 164 TRLC, según el cual ejercitada la acción de resolución de un contrato de tracto sucesivo con posterioridad a la declaración de concurso, por incumplimiento anterior o posterior a esta, el concursado en caso de intervención o la administración concursal en caso de suspensión de las facultades de administración y disposición del deudor, *“podrán oponerse a la resolución solicitando en interés del concurso que se mantenga en vigor el contrato incumplido. Si el incumplimiento fuera posterior a la declaración de concurso, al formular oposición deberá ofrecerse al demandante el pago con cargo a la masa, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la sentencia, de las cantidades adeudadas por las prestaciones realizadas”*. El juez, oído el demandante, resolverá sobre el mantenimiento del contrato. Estimada la solicitud de oposición a la resolución del contrato, si el pago de las cantidades adeudadas no se realizase dentro de plazo, el mantenimiento del contrato quedará sin efecto. Si el demandante considerase que el mantenimiento del contrato le supone un perjuicio, podrá interponer recurso de apelación³⁶.

Ahora bien, “el ejercicio de acciones de desahucio por parte del arrendador después de la declaración de concurso podrá acontecer incluso en el supuesto de que la administración concursal ya hubiera enervado previamente el contrato de arrendamiento, si después de dicha enervación [o rehabilitación] no se procede al pago de las rentas futuras. En este supuesto, con independencia de que hubiera sido la administración concursal la que enervó la acción de desahucio inicial que antes del concurso ejercitó el arrendador, resultaría de aplicación la primera causa impeditiva de la enervación del art. 22.4 párr. 2.º de la LEC, pues el ejercicio de la nueva acción de desahucio por parte del arrendador sería posterior a la declaración de concurso y ya se habría producido una enervación [concursal] con anterioridad³⁷, dado que “no sería justo en atención a la protección de los intereses del arrendador, obligar a este a soportar reiterados incumplimientos”³⁸.

Esta interpretación se apoya en lo previsto en el artículo 167.4 TRLC, que para la rehabilitación de contratos de adquisición de bienes con precio aplazado prevé que *“el posterior incumplimiento del contrato que hubiera sido rehabilitado conferirá al acreedor el derecho a resolverlo sin posibilidad de ulterior rehabilitación”*³⁹.

VI. CONCLUSIONES

I. La STC, Pleno, de 29 de enero de 2025 ha declarado inconstitucionales los requisitos de procedibilidad establecidos por la Ley de vivienda para el ejercicio de la acción de desahucio arrendaticio urbano por impago de rentas.

II. La LO 1/2025 ha establecido un requisito de procedibilidad para todo el orden jurisdiccional civil (con excepciones entre las que no se encuentra el ejercicio de la acción de desahucio arrendaticio urbano) consistente en el recurso previo a los MASC o medios adecuados de solución de controversias.

III. En caso de ejercitarse la acción de desahucio arrendaticio urbano por impago de rentas con anterioridad a la fecha del auto de declaración de concurso, cabe que la administración concursal enerve dicha acción (antes de recaer la sentencia) o rehabilite el contrato de arrendamiento (después de recaída la sentencia y antes del lanzamiento), ya se trate de contrato de arrendamiento de vivienda o de local de negocio, y en ambos casos, en interés del concurso.

IV. También es posible ejercitar la acción de resolución del contrato de arrendamiento después de declarado el concurso por el trámite del incidente concursal y ante el juez del concurso pudiendo mantenerse por el juez el contrato en interés del concurso y como excepción a la facultad resolutoria.

VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STC, Pleno, de 29 de enero de 2025
- STS 1070/2024, de 24 de julio de 2024
- STS 1065/2024, de 23 de julio de 2024
- STS 1590/2024, de 26 de noviembre de 2024
- SAP de las Palmas de Gran Canaria, Sección 5.ª, 678/2021, de 22 de noviembre de 2021
- SAP de las Islas Baleares, Sección 5.ª, 731/2023, de 2 de noviembre de 2023
- Sentencia 179/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 y de lo Mercantil de Toledo, de 9 de noviembre de 2020

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2023). La Ley por el Derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales. *Actualidad civil*, núm. 6, 1–9.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. Q&A sobre aplicabilidad de los MASC en los juicios de desahucio. *Diario la Ley*, núm. 10759, 8 de julio de 2025, 1–8.
- GARCÍA-POMBO, A. (2022). Los créditos contra la masa (artículos 242–248). En P. Prendes Carril y N. Fachal Noguer (Dir.). *Comentario a la reforma del Texto Refundido de la Ley Concursal*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, (pp. 117 - 163)
- MAGRO SERVET, V. (2023) (1). Remedio ante la Ley 12/2023, de 24 de mayo de vivienda: la constancia en el contrato de arrendamiento de la no vulnerabilidad del arrendatario. *Diario La Ley*, núm. 10308, 15 de junio de 2023, 1–9.
- MAGRO SERVET, V. (2023) (2). Cláusulas preventivas en contratos de arrendamiento elevados a escritura pública tras la Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo. *Diario La Ley*, núm. 10312, 21 de junio de 2023, 1–9.
- ORELLANA CANO, N. (2023). Comentario al artículo 168 TRLC. Rehabilitación de contratos de arrendamiento urbano. En J. Pulgar Ezquerro (Dir.). *Comentario a la Ley Concursal*. Vol. 1.º (2023). Las Rozas (Madrid): La Ley, (pp. 965–971).

- PAÑEDA USUNÁRIZ, F. (2023). Actualizado por GONZÁLEZ CARRERO FOJÓN, P. Capítulo 6. Efectos de la declaración de concurso sobre los contratos. En P. Prendes Carril (Dir.) y Prendes Figueras, L. (Coord.). *Practicum concursal*, Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, 2023, (pp. 1–45).
- ZURUTUZA ARIGITA, I. (2016). *La rehabilitación de los contratos en el concurso*. Cizur Menor, Navarra: Thomson Reuters.

NOTAS

¹ Este trabajo se realiza en el marco del Proyecto de Investigación “La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y disciplinar” con referencia PID2021-124953NB-I00, dirigido por la Catedrática de Derecho Civil, Dra. Matilde Cuenca Casas.

² Artículo 250. LEC. Ámbito del juicio verbal. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y *las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca*”.

³ Artículo 3. *Definiciones*. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. “... k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa”.

⁴ *Vid.*, en relación con los preceptos declarados inconstitucionales por vulneración del derecho al acceso al proceso en los juicios de desahucio arrendaticio, MAGRO SERVET, 15 de junio de 2023 y 21 de junio de 2023 y FUENTES-LOJO RIUS, 2023.

⁵ *Vid.* Art. 5.1 LO 1/2025. En el artículo 5.2 LO 1/2025 se indica más concretamente que “se exigirá actividad negociadora previa a la vía jurisdiccional como requisito de procedibilidad en todos los procesos declarativos del Libro II” de la LEC, salvo los que versen sobre determinadas materias recogidas en el precepto entre las que no se encuentran las demandas que pretendan recuperar la posesión del inmueble arrendado en caso de falta de pago de rentas por el inquilino.

⁶ La conciliación ante notario se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862; la conciliación ante el registrador de la propiedad se regirá por lo dispuesto en el título IV bis de la Ley Hipotecaria; la conciliación ante el letrado de la Administración de justicia se regirá por lo establecido en el título IX de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria; la conciliación ante el juez de paz se regirá por lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y por el título IX de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; finalmente, la conciliación privada se rige por lo dispuesto en el artículo 15 y 16 de la LO 1/2025. *Vid.*, artículo 14 LO 1/2025.

⁷ Artículo 3 LO 1/2025. Ámbito de aplicación de los medios adecuados de solución de controversias. “2. Quedan excluidos, en todo caso, de lo dispuesto en este título las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público”. En relación con los pactos de mediación, convenios y procedimientos arbitrales, señala el artículo 140 TRLC: “1.— La declaración de concurso, por sí sola no afectará a la vigencia de los pactos de mediación ni a los convenios arbitrales suscritos por el deudor. 2. Los procedimientos de mediación y los procedimientos arbitrales en tramitación a la fecha de la declaración de concurso continuarán hasta la terminación de la mediación o hasta la firmeza del laudo arbitral. La representación y defensa del concursado en estos procedimientos se regirá por lo establecido para los juicios declarativos en el capítulo I de este título. 3. El juez del concurso, de oficio o a solicitud del concursado, en caso de intervención, o de la administración concursal, en caso de suspensión, podrá acordar, antes de que comience el procedimiento de mediación o de que se inicie el procedimiento arbitral, la suspensión de los efectos de esos pactos o de esos convenios, si entendiera que

podrían suponer un perjuicio para la tramitación del concurso. Queda a salvo lo establecido en los tratados internacionales. 4. En caso de fraude, la administración concursal podrá impugnar ante el juez del concurso los pactos de mediación y los convenios y procedimientos arbitrales”.

⁸ Señala a estos efectos el artículo 19.5 LEC en redacción dada por la LO 1/2025: “En cualquier momento del procedimiento, el letrado o letrada de la Administración de Justicia o el juez, jueza o tribunal podrá plantear a las partes la posibilidad de derivar el litigio a mediación o a otro medio adecuado de solución de controversias, siempre que considere mediante resolución motivada, que podrá ser oral, que concurren circunstancias que posibilitan una solución del conflicto en dicho ámbito y, singularmente, en los casos en que no haya sido posible llevar a cabo la actividad negociadora previa. La derivación requerirá la conformidad de las partes, que podrán pedir conjuntamente la suspensión del procedimiento”.

⁹ *Vid.*, FUENTES-LOJO RIUS, A. Q&A, 2025.

¹⁰ La STS 1065/2024, de 23 de julio de 2024, ante un supuesto de impago de una mensualidad de la renta de una vivienda arrendada señala lo siguiente: “La audiencia, en síntesis, descartó la existencia de caso fortuito (art. 1105 CC). Entendió que no se trataba de un simple atraso sino de un incumplimiento contractual. Explicó que el pago de la renta fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador tenga que soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas (STS 755/08, 24 de julio). Cita en apoyo de su decisión las SSTS 193/2009, de 26 de marzo y 137/2014, de 18 de marzo. Razona que la resolución del contrato de arrendamiento urbano no se rige por lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, aplicable a la generalidad de las obligaciones sinalagmáticas, sino por las normas específicas que prevén una especial regulación en la normativa arrendaticia. El hecho de que la arrendadora sea una sociedad y no un particular tampoco puede tomarse en consideración, pues la ley no establece distinción alguna en este punto y lo contrario sería una discriminación injustificada. Admite que la actora podía haber actuado de otra manera, y podría haber avisado a la arrendataria del impago y reclamado el cumplimiento extrajudicialmente, lo que es obvio; ahora bien, ello no constituye un abuso de derecho y cita la STS 193/2009, al entender que el abuso estaría en el arrendatario”. Ciertamente, es jurisprudencia de esta sala expuesta, por ejemplo, en la sentencia 729/2010, de 10 de noviembre, con cita de las sentencias 1219/2008, de 19 de febrero y 193/2009, de 26 de marzo, la que viene proclamando que el impago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Esta conclusión se encuentra justificada a través de sendos argumentos cuales son: A) que la primera causa específica de resolución mencionada en el artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos [1964] se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a esta se asimilan, y B) que por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual. Esta doctrina se ratifica ulteriormente en las sentencias 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo. ... Ahora bien, la STS 673/2009, de 30 de octubre, invocada por la sentencia recurrida, señala que si bien es cierto que << la consideración de otros plazos diferentes por los tribunales, para distinguir el mero retraso del incumplimiento resolutorio, conduciría a la más absoluta inseguridad jurídica creando un indudable riesgo de arbitrariedad más que de arbitrio judicial >>, añade, << sin perjuicio de que las circunstancias del caso concreto sí puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual >>. Pues bien, en este caso, concurren las circunstancias siguientes, que lo convierten en excepcional, y como tal tributario de un tratamiento diferen-

ciado, cuales son: El impago se refiere a una sola mensualidad de renta que ya se abonó el 3 de agosto de 2020. La arrendataria venía satisfaciendo la renta pactada, desde el año 1983, en la que se inició la relación arrendaticia sin que durante tan dilatado periodo de tiempo, consten impagos anteriores, salvo la enervación de la acción que tuvo lugar en el procedimiento judicial 635/2014, del Juzgado de Primera Instancia núm. 25 de Barcelona. Era práctica seguida que la merced arrendaticia se abonase mediante una transferencia desde una cuenta de Bankia, a través de la cual cobraba su pensión la demandada, a otra cuenta de CaixaBank, en la que se encontraba domiciliado el pago de la renta. Cuando se presentó el recibo al cobro correspondiente a la mensualidad de julio de 2020, se devuelve ya que, en la cuenta en la que se domicilió el pago, faltaba una pequeña cantidad de dinero que la sentencia del juzgado fija en menos de 10 euros. No se aceptó, pese a ello, el descubierto por la entidad financiera, ni tampoco se comunica a la arrendataria la devolución del recibo. El 16 de junio de 2020, la demandada sufrió una caída, que le produjo una fractura del radio y otra nasal, así como, por razón de su edad, 82 años, presenta un leve deterioro de memoria. A mitad de julio, su marido del que es cuidadora de hecho, y que convive con ella en la vivienda litigiosa, el cual padece, entre otros deterioros de la salud, una demencia por cuerpos de Lewy, sufrió otra caída que requirió su internamiento hospitalario con alta el 23 de julio. En esa situación de estrés, la demandada se olvidó ordenar la transferencia de los fondos para el abono de la renta. No fue, hasta el tres de agosto de 2020, cuando sus familiares se dieron cuenta de la situación e hicieron un ingreso inmediato de la renta impagada en la cuenta de CaixaBank mediante transferencia de 1000 euros. Además, actualmente, se ha procedido a domiciliar el pago de la renta en la cuenta en la que la arrendataria cobra su pensión, en donde se viene abonando con normalidad. El impago no produjo ningún perjuicio al acreedor. La jurisprudencia de la sala no ha cerrado el paso a que, a los efectos de determinar el incumplimiento de la obligación de pago, no deban ser contempladas las concretas circunstancias concurrentes en cada supuesto litigioso. Y desde esta perspectiva, las anteriormente descritas, de naturaleza excepcional, determinan que no pueda apreciarse concurrente un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento. No cabe aplicar la doctrina de la sentencia 137/2014, pues si bien, en ambos casos, constaba la falta de pago de una mensualidad de renta, no concurrían las circunstancias antes descritas que convierten el presente caso en singular”. Por todo ello, se estima el recurso de casación interpuesto. La reciente STS 1590/2024, de 26 de noviembre de 2024, también estima un recurso de casación contra sentencia que condena a la resolución del contrato de arrendamiento por impago de la arrendataria, por entender que la parte arrendadora infringió los deberes que le impone la buena fe de acuerdo con el artículo 1258 CC, ya que giró un recibo de renta junto con el consumo de agua que correspondía pagar a la arrendataria sin explicar a esta lo desproporcionado del consumo facturado cuando era la parte arrendadora la que tenía el vínculo contractual con la empresa suministradora del agua. Señala así el Tribunal Supremo: “Las relaciones contractuales con la empresa suministradora de aguas las mantenía directamente la arrendadora, y los recibos, que se liquidaban por tales consumos, los repercutía en la renta de la demandada. Ahora bien, por el elevado importe girado, en el recibo de renta de mayo de 2021 (562,13 euros de agua), que no coincidía con los habitualmente repercutidos (26, 87 euros en la renta de julio de 2021), comprensivo además de un periodo de facturación de tan solo 62 días (03/12/2020 a 03/02/2021), siendo su importe manifiestamente desproporcionado para el consumo de una vivienda como la litigiosa conforme elementales máximas de experiencia, una indeclinable exigencia derivada de los principios de la buena fe contractual (art. 1258 CC) exigía de la arrendadora el comportamiento *civilter* de obtener de la entidad liquidadora de los consumos una cumplida explicación de tan elevada suma, más de veinte veces superior al recibo de consumo de agua de la precitada mensualidad de julio de 2021, para una vez obtenida, facilitarla a la arrendataria que difícilmente podría tener constancia de ella al no mantener vínculo contractual con la entidad suministradora de dicho servicio, y no imponerla sin paliativos a la arrendataria sin darle la merecida explicación expresamente requerida”. En el ámbito de la LAU 1964, señala la SAP de las Palmas de Gran Canaria, Sección 5.^a, 678/2021, de 22 de noviembre

de 2021, que sólo tienen la consideración de cantidad asimilada a la renta, a los efectos de ser causa su impago de resolución del contrato, “aquellas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, debiéndose incluir en tal concepto necesariamente las reguladas en la Disposición Transitoria Segunda LAU 1994 apartado c), esto es: a) los costes de servicios o suministros (subapartado 10.5); b) la cuota del impuesto sobre Bienes Inmuebles (subapartado 10.1) y c) el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido en los términos del art. 108 del TRLAU 1964 (subapartado 10.2), siempre que concurran los presupuestos que se contienen a continuación en dicha Disposición Transitoria debiéndose destacar, ... que ha de tratarse de obras de reparación solicitadas por el arrendatario o acordadas por resolución judicial o administrativa firme. Asimismo debe incluirse cualquier otra cantidad que le corresponda al arrendatario por mandato legal como ocurre con la tasa de basura tal y como se razona en la STS de 30 de diciembre de 2015. El importe que se reclama en la demanda se corresponde con el coste de los trabajos realizados por el arrendador para reparar tanto la avería existente en las instalaciones de la vivienda arrendada como los daños ocasionados como consecuencia de dicha avería al local situado en el piso inferior por lo que no puede subsumirse en ninguno de los supuestos antes examinados: no es un servicio o suministro en beneficio del arrendatario, no es una cantidad que debe asumir éste por mandato legal como el IBI o la tasa de basuras y tampoco se trata de cantidades cuyo pago corresponde al arrendatario conforme al subapartado 10.2 de la Disposición Transitoria Segunda LAU 1994 apartado C) en relación con el art. 118 del mismo texto legal pues, aunque se llegara a reconocer que las obras ejecutadas son << obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido >> reguladas en dicho art. 118 LAU 1964, no concurre el primer presupuesto exigido en la norma para que el pago de dichas obras sean legalmente a cargo del arrendatario pues ni las obras de reparación fueron solicitadas por el arrendatario ni fueron acordadas por resolución judicial o administrativa firme. El hecho de que en la estipulación séptima se hubiera obligado al arrendatario a ejecutar todas las obras de conservación de la vivienda arrendada no convierte en “cantidad asimilada a la renta” el coste de dichas obras ni el de la responsabilidad civil derivada del incumplimiento de dicha obligación, por lo que, aunque se admitiera la validez de esta cláusula que implica renuncia de los derechos del arrendatario, en ningún caso procedería la resolución del contrato por impago de estas cantidades a través de un procedimiento de desahucio”.

¹¹ ZURUTUZU ARIGITA, 2016, 169.

¹² El deudor en su solicitud de declaración de concurso debe indicar los juicios que estén en tramitación (art. 7.3.º y 135 TRLC). “La fecha de presentación de la demanda, siempre y cuando sea admitida posteriormente, determinará la fecha de ejercicio de la acción de desahucio, de modo que la fecha de la presentación de la demanda deberá ser anterior a la fecha del auto de declaración de concurso” (ZURUTUZU ARIGITA, 2016, 167).

¹³ “El artículo 168 TRLC se dedica a la regulación de la resolución del contrato de arrendamiento urbano, distinguiendo según que la acción se encuentre en trámite, sin que se haya dictado resolución judicial, o bien, que ya haya sido dictada la resolución judicial pero aún no se ha practicado el lanzamiento efectivo. Este precepto, que no se ha visto modificado por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, reproduce, aunque con cambios de redacción y, de forma más completa, el contenido de su concordante artículo 70 de la Ley 22/2003, que fue uno de los preceptos de la citada Ley, que, pese a sus numerosas reformas, conservó su redacción originaria. Su ubicación sistemática en el TRLC se encuentra en sede de efectos de la declaración de concurso (Título III), en el capítulo IV referido a efectos sobre los contratos, en su sección 3.ª, relativa al << derecho a rehabilitación de contratos >> junto con los artículos 166 y 167, que regulan, respectivamente, la rehabilitación de contratos de financiación y, la rehabilitación de los contratos de bienes con precio aplazado. Estas medidas del art. 168 TRLC responden a la misma finalidad que los otros dos supuestos de rehabilitación de contratos que contempla, esto es, la continuidad de la actividad empresarial o profesional, al impedir que, de prosperar y llevar a término el proceso de resolución del contrato de arren-

damiento, pueda producirse el lanzamiento de un bien necesario para dicha continuidad, debiendo perseguirse el interés del concurso” (ORELLANA CANO, 2023, 966–967). En el caso de inmuebles destinados a vivienda habitual del concursado y su familia la enervación del desahucio o la rehabilitación del contrato “tienen por objeto facilitar la prestación del derecho de alimentos —en concreto, << la habitación (art. 142 CC)— que ostenta el concursado persona natural frente a la masa (art. 47.1 LC)” (ORELLANA CANO, con cita de MARTÍNEZ ROSADO, 2023, 969, nota 69).

¹⁴ Como señala ZURUTUZA ARIGITA “a diferencia de lo que ocurre en los supuestos de rehabilitación de los arts. 68 y 69, en este supuesto no se hace alusión alguna a la posibilidad de que la enervación o la rehabilitación sean instadas por el deudor concursado. ... Es más, se podría interpretar que la opinión del concursado va a quedar siempre totalmente al margen de la decisión relativa al ejercicio de las facultades contempladas en el artículo 70, sea cual sea el régimen al que se encuentre sometido, de suspensión o intervención. Sin embargo, el ejercicio de las dos facultades recogidas en el artículo 70 es una cuestión que afecta al patrimonio del arrendatario concursado de forma muy relevante, pues privarle de su derecho a estar arrendado puede acarrearle un gran perjuicio económico, implicando la definitiva imposibilidad de seguir desarrollando su actividad productiva. Por ello es razonable considerar que en los supuestos de mera intervención la administración concursal deberá tener en cuenta la opinión del concursado. En esta línea también cabría entender que en los supuestos de intervención el propio concursado podría impulsar el ejercicio de las dos facultades que contempla el precepto, en el sentido de que si lo estimara conveniente podría solicitar a la administración concursal que las ejercite”. No obstante, “si el deudor intervenido no estuviera de acuerdo con la enervación o rehabilitación planteada por la administración concursal, esta podría llevarla a cabo igualmente en atención al interés del concurso. Del mismo modo, por ser la administración concursal la única competente para el ejercicio de las dos facultades, no quedaría la administración concursal obligada a ejercitar la enervación o la rehabilitación en base a la solicitud que le pudiera realizar el concursado” (ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 157–160). En este sentido, señala la SAP de las Islas Baleares, 731/2023, de 2 de noviembre de 2023: “La administración concursal en ejercicio de sus funciones y en interés del concurso puede y debe adoptar numerosas decisiones y, desde luego, algunas conducentes a asegurar la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. Entre ellas, a los efectos de conservar la posesión del establecimiento o local en que la concursada ejercita su actividad, podría encontrarse la decisión de enervar la acción de desahucio o rehabilitar un contrato ya resuelto judicialmente, pero sin que aún se hubiera verificado el lanzamiento. Tales medidas deben estar prudentemente adoptadas. Conllevan una tensión en el concurso de cara al resto de acreedores al alterarse las reglas de clasificación y prelación de créditos. El crédito del arrendador por las rentas vencidas e impagadas sea cual fuera su clasificación en el concurso adquieren en virtud del artículo 242.1.15.º del TRLC la condición de créditos contra la masa. Y, por tanto, al considerarse de forma sobrevenida extra concursales, predecibles y pagaderos con preferencia (artículo 249 del TRLC). Por este motivo, la legislación concursal no legitima al concursado la adopción de la decisión. El artículo 168.1 del TRLC solo confiere legitimación a la administración concursal”.

¹⁵ PAÑEDO USUNARIZ, actualizado por CARRERÓ FOJÓN, 2023, Capítulo, 6, 41. En efecto, señala el artículo 164 TRLC: “1. *Ejercitada la acción de resolución de un contrato de tracto sucesivo por incumplimiento anterior a la declaración de concurso o de cualquier contrato, sea o no de tracto sucesivo, por incumplimiento posterior a esa declaración, el concursado, en caso de intervención, o la administración concursal, en caso de suspensión, podrán oponerse a la resolución solicitando en interés del concurso que se mantenga en vigor el contrato incumplido.* Si el incumplimiento fuera posterior a la declaración de concurso, al formular oposición deberá ofrecerse al demandante el pago con cargo a la masa, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la sentencia, de las cantidades adeudadas por las prestaciones realizadas. 2. *El juez, oído el demandante, resolverá sobre el mantenimiento del contrato según proceda.* 3. En caso de estimación de la oposición a la resolución solicitada, si el pago de las

cantidades adeudadas no se realizase dentro de plazo, el mantenimiento del contrato quedará sin efecto. 4. Contra la sentencia que acuerde el mantenimiento del contrato la parte que se considere perjudicada podrá interponer recurso de apelación”. “Para decidir el ejercicio de la facultad de enervar o rehabilitar, en todos los supuestos, es decir, tanto en los de suspensión como intervención de las facultades patrimoniales del concursado, la administración concursal deberá llevar a cabo un estudio económico previo que ponga de manifiesto lo positivo de la enervación o de la rehabilitación en aras a la realización de la función solutoria del concurso” (ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 161).

¹⁶ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 161.

¹⁷ ORELLANA CANO, con cita de GONZÁLEZ GARCÍA, 2023, 966-967 y nota 62.

¹⁸ ORELLANA CANO, 2023, 969.

¹⁹ Artículo 158 TRLC: “La declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte. Ambas partes deberán ejecutar las prestaciones comprometidas, *siendo con cargo a la masa aquellas a que esté obligado el concursado*”.

²⁰ ORELLANA CANO, 2023, 970. Artículo 22 LEC. Terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio. “... 4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 5 del artículo 438, paga al actor o pone a su disposición en el 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. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio. *Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación*”.

²¹ Artículo 137 TRLC. Continuación de juicios declarativos en tramitación. “Los juicios declarativos que se encuentren en tramitación a la fecha de la declaración de concurso en los que el concursado sea parte, continuarán sustanciándose ante el mismo tribunal que estuviese conociendo de ellos hasta la firmeza de la sentencia, salvo aquellos que, por disposición de esta ley, se acumulen al concurso o aquellos cuya tramitación quede suspendida”. Artículo 141 TRLC. “Las sentencias y los laudos firmes dictados antes o después de la declaración de concurso vinculan al juez de este, el cual dará a las resoluciones pronunciadas el tratamiento concursal que corresponda”.

²² PAÑEDA USUNARIZ, actualizado por CARRERÓ FOJÓN, 2023, 6, 40-41. En este sentido el artículo 52.1.2.º TRLC señala que “*las ejecuciones relativas a créditos concursales o contra la masa sobre los bienes y derechos del concursado integrados o que se integren en la masa activa, cualquiera que sea el tribunal o la autoridad administrativa que las hubiera ordenado, sin más excepciones que las previstas en la legislación concursal*”, caen bajo la jurisdicción exclusiva y excluyente del juez del concurso.

²³ PAÑEDA USUNARIZ, actualizado por CARRERÓ FOJÓN, 2023, 6, 42.

²⁴ PAÑEDA USUNARIZ, actualizado por CARRERÓ FOJÓN, 2023, 6, 42.

²⁵ ORELLANA CANO, 2023, 970-971. Según ZURUTUZA ARIGITA “si el arrendador considera que no concurre alguno de los presupuestos o requisitos... ya estudiados para el ejercicio de cualquiera de las dos facultades, podrá oponerse a la enervación o rehabilitación pretendida por la administración concursal. En tales casos, notificada por el arrendador su

oposición a la administración concursal, se planteará el incidente concursal ante el juez del concurso (art. 192.1 párr. 1.º de la LC)” (ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 180–181).

²⁶ Citado por ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 171, nota 31.

²⁷ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 172.

²⁸ ZURUTUZA ARIGITA 2016, 173. “Como ejemplo de cantidades que el arrendatario ha podido asumir contractualmente en virtud de pacto con el arrendador en relación con los arrendamientos de vivienda cabría mencionar: <<... los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios... >> (art. 20.1 párr. 1.º de la LAU de 1994). Como ejemplos de cantidades que le puede corresponder pagar al arrendatario por disposición legal igualmente en relación con el arrendamiento de vivienda cabe señalar: << los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores (art. 20.3 de la Ley); los gastos derivados de las obligaciones que haya venido obligado a soportar << cuando el deterioro de cuya reparación se trate...>> le << sea imputable...>> conforme a los arts. 1563 y 1564 del CC (art. 21.1 de la Ley); o los gastos aparejados a << las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda >> (art. 21.4 de la Ley). Como ejemplo de cantidades que le puede corresponder pagar legalmente al arrendatario en relación con los arrendamientos para uso distinto del de vivienda también puede aludirse a las contempladas en estos arts. 21.1 y 21.4 de la Ley, en base a la remisión que en el art. 30 de la Ley se realiza al art. 21 en cuanto a lo establecido para conservación de la finca arrendada para uso distinto del de vivienda. También destaca como ejemplo de cantidad que legalmente le corresponde al arrendatario en cualquier supuesto de arrendamiento urbano, la derivada de la obligación de prestar fianza en metálico que exige el artículo 36 de la Ley” (ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 173, nota 34).

²⁹ “El interés del concurso, una adecuada y eficiente gestión de la insolvencia, son el fundamento de la rehabilitación de los contratos, presupuesto que habilitará el reconocimiento de un crédito contra la masa” (GARCÍA POMBO, 2022, 160).

³⁰ Cfr.: ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 174.

³¹ En relación con las costas procesales, hay que tener en cuenta lo que se indica en el Preámbulo de la L.O. 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (IV): “Se producen también las modificaciones necesarias en la Ley 1/2000, de 7 de enero, ... para que en la imposición y tasación de costas del pleito los tribunales puedan valorar la colaboración de las partes en la utilización de los medios adecuados de solución de controversias y el posible abuso del servicio público de Justicia, regulándose también a tal fin la posible solicitud de exoneración o moderación de las costas tras su imposición y una vez que el deber de confidencialidad ha cumplido toda la etapa necesaria hasta la firmeza de la sentencia y se puede ya acreditar la formulación de una propuesta a la parte contraria en cualquiera de los medios adecuados de solución de controversias al que hubieran acudido, que la misma no hubiera sido aceptada por la parte requerida y que la resolución judicial que haya puesto término al procedimiento sea sustancialmente coincidente con el contenido de dicha propuesta. Surge así la noción del abuso del servicio público de Justicia, actitud de todo punto incompatible con su sostenibilidad. El abuso del servicio público de justicia se erige como excepción al principio general del principio de vencimiento objetivo en costas, e informador de los criterios para su imposición, al sancionar a aquellas partes que hubieran rehusado injustificadamente acudir a un medio adecuado de solución de controversias cuando este fuera preceptivo. ... Este abuso puede ejemplificarse, por tanto, en la utilización irresponsable del derecho fundamental de acceso a los tribunales recurriendo injustificadamente a la jurisdicción cuando hubiera sido factible y evidente una solución consensuada de la controversia... o en los casos en que las pretensiones carezcan notoriamente de toda justificación...”. Artículo 245.5 LEC en la nueva redacción dada por la L.O. 1/2025: “Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y en el mismo plazo, la parte condenada al pago de las costas podrá solicitar la exoneración de su pago o la moderación de su cuantía cuando hubiera formulado una propuesta a la parte contraria en cualquiera de

los medios adecuados de solución de controversias al que hubieran acudido, la misma no hubiera sido aceptada por la parte requerida y la resolución judicial que ponga término al procedimiento sea sustancialmente coincidente con el contenido de dicha propuesta. Las mismas consecuencias tendrá el rechazo injustificado de la propuesta que hubiese formulado el tercero neutral, cuando la sentencia recaída en el proceso sea sustancialmente coincidente con la citada propuesta”. *Vid.*, 245 bis LEC sobre tramitación y decisión de la solicitud de exoneración o reducción.

³² ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 179.

³³ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 177–179.

³⁴ PAÑEDA USUNARIZ, actualizado por CARRERO FOJÓN, 2023, 6, 41. Artículo 52. Carácter exclusivo y excluyente de la jurisdicción. “1. La jurisdicción del juez del concurso será exclusiva y excluyente en las siguientes materias: 1.º Las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el concursado, con excepción de las que se ejerciten en los procesos civiles sobre adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores”.

³⁵ ORELLANA CANO, 2023, 969–970.

³⁶ En este sentido, la sentencia 179/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 y de lo Mercantil de Toledo, de 9 de noviembre de 2020, ante una demanda incidental de desahucio por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas del arrendamiento de un local dedicado a restaurante por la arrendataria concursada señala, con citación de los artículos 163 y 164 TRLC: “La parte actora fundamenta la falta de interés del concurso en que se mantenga el contrato en que el mismo no es necesario para la continuidad de la actividad empresarial ya que como se acredita con el acta notarial aportada con la documental a la demanda como prueba así como la testifical practicada en el acto de la vista ... el negocio lleva ya tiempo cerrado y sin actividad. La parte demandada, tras precisar que continuó ... con una actividad aunque muy reducida incluso un tiempo después de la declaración del concurso, pone de relieve que en cualquier caso, habiéndose abierto ya la fase de liquidación en el procedimiento concursal desde febrero de 2020, resulta necesario que se mantenga el arrendamiento, ya que de lo contrario se frustraría la adecuada realización del bien siendo el activo más importante, teniendo además en cuenta que tendría que llevarse a cabo la retirada de las instalaciones, al ser arrendamiento únicamente del suelo conforme a contrato, y existiendo interés del concurso en la continuidad de la actividad mediante la adjudicación al comprador al que se traspaese el derecho de arrendamiento, habida cuenta que habría contactado ya varias empresas con interés en la adjudicación a tal fin, y poniendo de manifiesto que se han satisfecho todos los importes devengados con posterioridad a la declaración de concurso. Se considera que como indica la Administración Concursal el mantenimiento del contrato resulta necesario para conseguir la transmisión del activo con mejor resultado en beneficio del concurso. Si bien se ha practicado prueba relativa a que la concursada ya no estaría llevando a cabo en el inmueble actividad alguna, cabe tener en cuenta que ello no se niega que sea la situación actual visto que como señala el Administrador Concursal que desde febrero de este año se encuentra el procedimiento concursal en fase de liquidación. Para alcanzar dicha conclusión de considerar que el mantenimiento de la relación obedece al interés del concurso, no obstante la actual falta de actividad, se tiene en cuenta que la Administración Concursal comunica haber tenido ya concretos contactos con posibles interesados en la adjudicación con el fin de que éstos mediante el traspaso continúen en la actividad empresarial en su día desarrollada, siendo por lo que expone previsible que en un plazo razonablemente breve pueda tener lugar la realización en dichos términos, que como se expone podrá redundar en beneficio de los acreedores. Por otra parte, ha de valorarse positivamente que con fecha de la vista se han abonado todos los importes devengados por dicho contrato con posterioridad a la declaración de concurso. Todo ello sin perjuicio de que el Administrador Concursal informe oportunamente a este juzgado de las gestiones de liquidación y/o modificación de las circunstancias y de que en su caso inste lo oportuno en función del resultado de las mismas en interés del concurso. Tal como solicita la parte actora subsidiariamente para el caso de

estimarse en interés del concurso el mantenimiento del contrato, la jurisprudencia viene interpretando lo dispuesto en el artículo 62.3 (actual art. 164 TRLC) en el sentido de considerar que las prestaciones debidas en tales supuestos sean con cargo a la masa. La STS de 21 de marzo de 2012 indicaba al respecto que << en la referida sentencia 145/2012, de 12 de febrero, también hemos abordado la interpretación de lo que dispone el artículo 62.3 LC —<< aunque exista causa de resolución, el juez, atendiendo al interés del concurso, podrá acordar el cumplimiento del contrato, siendo a cargo de la masa las prestaciones debidas o que deba realizar el concursado >>— que, en lo menester, seguidamente reproduciremos. La doctrina y las decisiones de los tribunales de instancia se muestran divididas sobre el significado que darse a la expresión << prestaciones debidas >> ya que, mientras un sector sostiene que se refiere a las que << deba realizar el concursado >> y, en consecuencia, a las generadas después de declarado en concurso, otro entiende que el precepto debe interpretarse en su sentido literal, comprensivo de la totalidad de las prestaciones sin discriminación alguna entre las anteriores y las posteriores. La interpretación literal de la norma, primero de los criterios aplicables a tenor del artículo 3.1 del Código Civil, apunta claramente a que, en el caso previsto, todas las prestaciones debidas por el concursado sean a cargo de la masa, lo que confirma un análisis sistemático de la misma, en relación con el apartado 4 para los supuestos en los que se acuerda la resolución —en cuanto a las vencidas, se incluirá en el concurso el crédito que corresponda al acreedor que hubiera cumplido sus obligaciones contractuales, si el incumplimiento del concursado fuera anterior a la declaración de concurso; si fuera posterior, el crédito de la parte cumplidora se satisfará con cargo a la masa— a lo que hay que añadir que, en otro caso, la previsión devendría absolutamente superflua teniendo en cuenta que el artículo 84.2 LC establece que << tendrán la consideración de créditos contra la masa los siguientes: 5. Los generados por el ejercicio de la actividad profesional o empresarial del deudor tras la declaración del concurso (...) 6. Los que, conforme a esta Ley, resulten de prestaciones a cargo del concursado en los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que continúen en vigor tras la declaración de concurso (...) >>. Finalmente, esta respuesta coincide con la prevista en los artículos 68 a 70 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 —como precisa la Audiencia— 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 expropiados de la facultad de desligarse o a rehabilitar el contrato ya resuelto. De ese modo se cumplen las << garantías >> a las que se refiere la Exposición de Motivos” para la contraparte. En el supuesto de hecho resuelto por la SAP de las Islas Baleares, Sección 5.^a, 731/2023, de 2 de noviembre de 2023, relativo también a una pretensión de resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio por incumplimiento anterior a la declaración de concurso pero en el que la solicitud de resolución se plantea después de dicha declaración en base al artículo 160 TRLC, la sentencia de la AP afirma lo siguiente: “La finalidad esencial del concurso relativa a la salvación de la empresa justifica que ante el conflicto de intereses que se plantea con la insolvencia del deudor, se prime el interés del concurso y se establezcan excepciones a las reglas generales del Derecho de obligaciones y contratos del Derecho común. Para conseguir esta finalidad esencial de salvar las empresas en tutela del interés colectivo de los acreedores y de la propia de la economía en mantener el tejido productivo, la legislación concursal parte de la regla de que << la declaración de concurso no interrumpirá la continuación de la actividad profesional o empresarial que viniera ejerciendo el deudor >> (art. 111.1 TRLC). Y para que la regla tenga una concreción efectiva, en sede de efectos de la declaración de concurso sobre los contratos (Capítulo IV del Título III del Libro I del RDL 1/2020, de 5 de mayo) se establece el principio general de que << la declaración de concurso no es causa de resolución anticipada del contrato >> teniéndose por no puestas las cláusulas que prevean ante un escenario concursal la posibilidad de novar o resolver o extinguir los contratos. A su vez, la legislación concursal en sede

de efectos sobre los contratos de la declaración de concurso contempla los efectos específicos para los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por una y ambas partes. En concreto, con relación al ejercicio de la facultad resolutoria prevista en el artículo 1124 del Código Civil se contemplan excepciones. Excepciones por las cuales, aunque a pesar del incumplimiento contractual de la concursada pueda declararse el mantenimiento del contrato, la enervación de la acción de desahucio o la rehabilitación de un contrato, el sacrificio de la facultad resolutoria impuesto a la contraparte se compensa a través de un régimen beneficioso en el reconocimiento y consideración de sus créditos como créditos contra la masa. Y por tanto, prededucibles y con preferencia en el pago³⁷. La sentencia de instancia apreció la entidad resolutoria del incumplimiento de la concursada. En la contestación de la demanda dirigida contra la concursada se planteó “la procedencia de mantener el contrato en interés del concurso. La sala no aprecia el interés del concurso ni, a su vez, el cumplimiento de los requisitos para excepcionar la posibilidad de resolver el contrato...”. Si bien en casos de contratos de tracto sucesivo, como el arrendamiento de finca urbana, el mantenimiento del contrato puede acordarse tanto en supuestos de incumplimiento anterior como posterior y la concursada en caso de intervención de sus facultades de administración y disposición cuenta con legitimación para invocar la procedencia de mantener el contrato en interés del concurso, “la posibilidad de que así se declare con el pago con cargo a la masa o el ofrecimiento de pago con cargo a la misma de las prestaciones debidas << dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la sentencia >> sólo procede en los supuestos de incumplimiento posterior a la declaración de concurso. Como así lo establece literalmente el artículo 164.1 del TRLC. Cuando el incumplimiento con entidad resolutoria es anterior a la declaración del concurso [como es el caso], al igual que sucede con la rehabilitación del contrato una vez resuelto judicialmente pero pendiente de verificarse el lanzamiento, la excepción de la facultad resolutoria del artículo 1124 del Código Civil, exige que la totalidad de las prestaciones debidas se satisfagan con cargo a la masa, aunque ello conlleve un sacrificio a la *par conditio creditorum* en atención al interés del concurso. Por consiguiente, al margen que concordamos con la juez *a quo* que desde el momento que no consta que la actividad empresarial genere suficientes ingresos para considerarse viable, al no existir posibilidad de atender todas las prestaciones debidas a favor del arrendatario con cargo a la masa procede descartar la posibilidad de mantener el contrato en interés del concurso”.

³⁷ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 180.

³⁸ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 181.

³⁹ *Cfr.*, ZURUTUZA ARIGITA (con cita de MARCO ARCALÁ), 2016, 181, nota 47.