

LA PRÁCTICA IMPOSIBILIDAD DE RECUPERAR LA VIVIENDA POR EL ARRENDADOR VULNERA EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA

Comentario a la sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Sección 2ª). Caso Gosovic contra Croacia. Sentencia 4 de abril de 2017 (JUR\2017\95248)

David Soler Oti

Graduado en Derecho

Universidad de Castilla-La Mancha

1. La Sentencia del TEDH

D. Gojko Gosovi (demandante y recurrente), es propietario de una vivienda de 106,90 m² en Split, único inmueble de su propiedad, sobre el que las autoridades en materia inmobiliaria constituyeron un arrendamiento especialmente protegido a favor de Dña. N.R. y su familia en 1971. En 1996 entró en vigor la nueva Ley de Arrendamientos, que derogaba el concepto de arrendamientos especialmente protegidos, pasando los arrendatarios de viviendas de propiedad privada en aquella modalidad, a ostentar la condición de arrendatarios protegidos. Bajo esta figura, obtenían determinados beneficios como el carácter indefinido del arrendamiento, una renta mucho más baja que el mercado normal, y numerosas medidas de protección frente a la resolución del contrato.

En estas circunstancias, D. Gojko Gosovi se negó a suscribir dicho contrato de alquiler protegido con Dña. N.R., quien denunció esta situación ante los tribunales civiles croatas. Por su parte, D. Gojko Gosovi contestó a la demanda alegando que la demandante ostentaba la propiedad de una vivienda en un pueblo a 53 km de Split, y solicitaba que se ordenara a los arrendatarios a desalojar el inmueble ya que tenía intención de mudarse al apartamento. Tanto el Tribunal Municipal como el Tribunal del Condado fallaron a favor de la demandante, ordenando la suscripción del contrato de arrendamiento protegido al precio de 22,47 €. Los motivos que justificaron esa decisión fueron (i) que la vivienda que la demandante tenía en propiedad era inhabitable por contar sólo con 18 m²; y (ii) a pesar de que necesitaba la vivienda por no tener otra en propiedad, no era ni mayor de

sesenta años ni necesitaba asistencia social permanente¹. Frente a estos pronunciamientos, el demandante interpuso recurso a la Tribunal Constitucional que inadmitió dicho recurso.

Así las cosas, D. Gojko Gosovi interpuso demanda contra el Gobierno croata ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, alegando la violación del art. 1, del Protocolo Adicional nº 1 al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, sobre la protección de la propiedad², debido a que le fue imposible desahuciar al arrendatario protegido para habitar su única vivienda en propiedad o, en su defecto, obtener una renta a precio de mercado. D. Gojko solicitaba una indemnización de 160.440 HRK³ por daños materiales correspondientes a la diferencia en los últimos diez años entre la renta protegida y la renta en la que el Estado alquilaba sus propios pisos (diez veces mayor) y 30.000€ por daño inmaterial.

Así las cosas, el TEDH comprendió que el sistema de arrendamientos protegidos establecido en la Ley de Arrendamientos croata carecía de un procedimiento adecuado de que permitiera equilibrar la protección de arrendador y arrendatario, dejando una mínima o inexistente posibilidad a los propietarios de recuperar la posesión de su vivienda, lo que comportaba una vulneración del art. 1 del Protocolo Adicional nº 1 al Convenio. De este modo, en aplicación del art. 41 del Convenio procedía la reparación del daño producida por el Gobierno al demandante.

En consecuencia, el Estado de Croacia fue condenado por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en la sentencia objeto de estudio por violación del art. 1 del Protocolo Adicional nº 1 al Convenio y obligado a resarcir a Mr. Gojko a 21.160€ por daño material y a 5.000€ por daño inmaterial.

2. El Derecho a la propiedad y uso de la vivienda arrendada en España

Se centra el eje de la disputa y del análisis en la ponderación entre el derecho a la propiedad privada y la causa de utilidad pública o interés social como limitación del primero.

El derecho a la propiedad privada no sólo es internacionalmente reconocido en el Convenio de los Derechos Humanos. En España se encuentra regulado en el art.

¹ Todo ello en coherencia con la sección 40 de la Ley de Arrendamientos de 1996, según la cual "el propietario sólo podrá rescindir el arrendamiento protegido si (i) no tiene otra vivienda para él y su familia y, adicionalmente, o es mayor de sesenta años o precisa asistencia social permanente; o si el arrendatario es propietario de una vivienda habitable en el mismo municipio o ciudad".

² *Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la Ley y los principios generales del derecho internacional.*

Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de poner en vigor las Leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de las multas."

³ 160.440 HRK = Aprox. 21.646,56€.

33, CE: "1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes"⁴. En concreto, con el fin de mantener un equilibrio en el sistema y un acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos pueden promover las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (art. 47 CE).

En el mismo sentido, en relación con derecho de propiedad se pronuncia el Código Civil: "Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa correspondiente indemnización. Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado" (art. 349 CC).

Como cualquier derecho, no será absoluto y habrá de tener límites, en este caso, por la confrontación de intereses públicos y sociales que en cualquier caso debieran estar justificados. Una injerencia pública (legal o administrativa), infringe el contenido esencial del derecho de propiedad cuando los costes que impusiera al titular por el ejercicio del derecho no pudieran ser absorbidos por las ventajas del disfrute o por el valor patrimonial obtenido mediante su enajenación⁵.

Una de las figuras jurídicas en virtud de la cual se puede ceder un bien para su uso por tiempo determinado y precio cierto es el arrendamiento (art. 1543 CC⁶). La legislación sectorial específica se ocupa de los arrendamientos urbanos, cuyo régimen jurídico se encuentra en la actualidad regulado en la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU, en adelante). El más común de los tipos de arrendamiento urbano es el de vivienda habitual, regulado en el art. 2 LAU, que es el que recae "sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario"⁷.

En lo relativo a las limitaciones que pueden imponerse a los derechos reales son de dos tipos, en concreto al derecho a la propiedad: límites por motivos de interés público, cuya finalidad es asegurar la conservación del orden general de la sociedad imponiendo conductas positivas y prohibiciones; y límites por motivos de interés privado, cuya nota característica es la regulación de situaciones de

⁴ Cfr. STC 227/1991.

⁵ Cfr. PERERA CARRASCO, A. *Derecho Civil. Introducción. Derecho de la persona. Derecho subjetivo. Derecho de propiedad*.³Ed. Tecnos, Madrid, 2011. Pág. 288.

⁶ "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por precio determinado y precio cierto".

⁷ "2. Se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador."

posibles conflictos a causa del ejercicio de los derechos reales que involucrarían sujetos puntuales⁸.

Habrá que examinar el derecho a la propiedad en relación con la libre disposición del bien habiendo dispuesto de él a favor de un tercero, pues la confrontación de intereses estado-propietario creará conflictos para con un tercero, en este caso, el arrendatario.

En nuestra legislación, la LAU establece en el art. 9.3 la improcedencia de la prórroga obligatoria anual transcurrido el primer año si el arrendador comunica al arrendatario que tiene la necesidad de uso de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Hasta aquí, efectivamente, el derecho al uso y disfrute de la propiedad viene limitado en aras de no causar perjuicio a un tercero, el arrendatario, que está destinando el inmueble objeto de arrendamiento a vivienda habitual y, lo hace, ni más ni menos, que por los mismos motivos que originan la necesidad del propietario/arrendador: destinarlo a vivienda permanente. Quedaría a un arbitrio caprichoso del propietario si esta necesidad fuera comunicada sin más, pero el segundo párrafo del mismo art. 9.3 brinda al arrendatario la garantía de que efectivamente la necesidad sea real y el inmueble sea ocupado en el plazo de tres meses por las personas y supuestos establecidos, con la consiguiente posibilidad de reponer el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, con indemnización expresa de gastos de desalojo si no se llevase a cabo. La indemnización se justifica en evitar el perjuicio que sufre el arrendatario por no haber podido alcanzar el contrato extinguido la duración mínima⁹. La idea base es que, si el dueño necesita la vivienda que tiene alquilada y también la necesita el inquilino, el propietario tiene preferencia precisamente por ostentar esta condición; pero la necesidad del propietario tiene que existir, se tiene que demostrar y tiene que ser permanente y estable¹⁰.

La esencia contractual atiende al principio *pacta sunt servanda*, constituyéndose su contenido en ley entre las partes, respetando el derecho imperativo y el derecho mínimo. En este caso, la libre disposición del inmueble en propiedad se hace inicialmente sobre la figura jurídica del arrendamiento, cediendo el goce y disfrute del inmueble al arrendatario para vivienda habitual a cambio de precio cierto. La realidad es cambiante y pueden surgir para el arrendador o sus familiares nuevas necesidades de ocupación permanente que debiera ser satisfecha por la vivienda ocupada legítimamente en arrendamiento.

Quedarían excluidos los pactos que modificaran, en perjuicio del arrendatario, los términos en los que el proyectado art. 9.3 LAU excluye la prórroga obligatoria del arrendador. Sí serían válidos, sin embargo, los pactos que supongan un beneficio

⁸ Cfr. RODRIGUEZ MONTERO, GUSTAVO E., *Aspectos básicos del derecho de propiedad: cuaderno de estudios*. Ed. B- EUMED, Madrid, 2011. Pág. 18 a 19.

⁹ Cfr. DIÉZ.PICAZO L., y GULLÓN A. *Sistema de derecho civil. Volumen II (Tomo 2)*¹⁰. Ed. Tecnos, Madrid, 2013. Pág. 121

¹⁰ ZAFORTEZA SOCÍAS, J.M. *Los arrendamientos urbanos hoy*. Ed. Bosch Editor, Barcelona, 2007. Págs. 175 a 178.

para el arrendatario, al amparo del art. 6 LAU, precepto que salva la nulidad de cláusulas más beneficiosas para el arrendatario¹¹.

Nos encontramos ante el panorama de que arrendador y arrendatario tienen las mismas necesidades sobre una misma vivienda, con la particularidad de que el primero detenta la propiedad y el segundo el uso legítimo. El legislador, a igualdad de condiciones, protege el derecho de propiedad, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Que haya transcurrido el primer año de duración del contrato. Se presume que, durante este primer año, el arrendador y sus familiares no tendrán necesidad de uso.
- Que la situación se comunique al arrendatario al menos dos meses antes de la efectiva necesidad.
- Que el arrendador tenga necesidad de vivienda permanente, quedando excluidas otras necesidades (arrendamiento a otra persona, disfrute vacacional...).
- Que se proceda a la efectiva ocupación en los tres meses siguientes al desahucio del arrendatario (SAP Barcelona núm. 344/2005, de 8 de junio (JUR 2006/214771), SAP Vizcaya núm. 340/2004, de 6 de julio (JUR 2004/310427)).

En definitiva, se requiere por el propietario un esfuerzo por demostrar la verdadera necesidad de ocupación, pues choca frontalmente con idéntica causa que justifica al arrendatario el uso durante el periodo pactado. Finalmente, a igualdad de necesidades, la balanza se equilibrará hacia el lado del propietario por el derecho que legitima el disfrute de los bienes de su propiedad.

¹¹ Cfr. COSTAS RODAL, L. *Arrendamiento de viviendas: derechos del arrendatario y naturaleza de las normas, según la proyectada reforma a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos*. En: Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil, núm. 2/2013. Ed. Aranzadi S.A.U., Cizur Menor, 2013.