

**ANTICIPO DEL ALQUILER CON BIENES RAÍCES.
SUSCEPTIBLE LIMITACIÓN DEL PLENO DOMINIO**

***ADVANCE ON RENT WITH REAL ESTATE. SUSCEPTIBLE
LIMITATION OF FULL OWNERSHIP***

Rev. Boliv. de Derecho N° 39, enero 2025, ISSN: 2070-8157, pp. 68-83

Antonio
ALAEJOS
ANDRÉS

ARTÍCULO RECIBIDO: 4 de diciembre de 2024

ARTÍCULO APROBADO: 19 de diciembre de 2024

RESUMEN: Se obtiene autofinanciación y liquidez inmediata con bienes raíces para arrendadores, propietarios de inmuebles y/o grandes superficies con el "Anticipo del Alquiler". Se aborda su naturaleza jurídica desde la perspectiva del derecho de crédito con examen de las consecuencias del reintegro asumidas, así como la cesión posesoria a favor del anticipante dando lugar a una susceptible limitación del pleno dominio.

PALABRAS CLAVE: Contratos; arrendamiento; alquiler; anticipo del alquiler.

ABSTRACT: *Self-financing and immediate liquidity is achieved with real estate for landlords, property owners and/or department stores with the 'Rent Advance'. Its legal nature is discussed from the perspective of credit law with an examination of the assumed consequences of repayment, as well as the transfer of possession in favour of the Advancer giving rise to a possible limitation of full ownership.*

KEY WORDS: *Contracts; lease; rent; rent-advance.*

SUMARIO.- I. ANTICIPO DEL ALQUILER CON BIENES RAÍCES.- II. NATURALEZA JURÍDICA DEL “ANTICIPO”. III. EFECTOS JURÍDICOS DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO.- I. Reintegro del anticipo del perceptor.- 2. Cesión del inmueble a favor del anticipante.- A) Vigencia y subsistencia del contrato de arrendamiento.- B) Contrato de arrendamiento incorriente, vencido por expiración del plazo, desistido por el arrendatario o arrendatario precarista.- C) Inseguridad jurídica al anticipante.- 3. Susceptible limitación del pleno dominio.- IV. ACCIONES JUDICIALES DEL ANTICIPANTE.- I. Como titular de un subderecho arrendaticio.- 2. Como cesionario del anticipo.- V. CONCLUSIONES.

I. ANTICIPO DEL ALQUILER CON BIENES RAÍCES.

Siendo la financiación y liquidez necesaria para el desenvolvimiento de la economía empresarial, así como con mayor incidencia incluso para la familiar. Con tal finalidad se han utilizado opciones financieras para obtener la ansiada liquidez inmediata acudiendo, en primer lugar, a las tradicionales entidades financieras enfrentándose a regulaciones específicas y rigurosas para su concesión crediticia. En ocasiones el interesado se olvida de la disponibilidad de sus propios recursos como los derivados de sus activos inmobiliarios o también conocidos como “Bienes Raíces”¹.

Ante esta necesidad en la obtención de liquidez inmediata y financiera surgen ideas afines que las promotoras² ponen en mercado con sugerentes anuncios para atraer a propietarios, arrendadores, conjuntos inmobiliarios o grandes superficies. Se facilitan los anticipos, incluso a través de plataformas digitales especializadas, ágiles e intuitivas, así como con condiciones de descuento según perfiles, inmuebles e importe interesado.

La negativa crediticia de los medios tradicionales facilita el desarrollo de este modelo de negocio pues el interesado puede llegar a cobrar un número determinado de rentas mensualidades futuras para solucionar sus inmediatos problemas de liquidez, sin perjuicio de acudir a los medios tradicionales financieros al no aparecer los anticipos en la Central de Información de Riesgos del Banco de España³.

-
- 1 Son propiedades o bienes inmuebles como edificios, terrenos y otras construcciones que están permanentemente unidas al suelo. Reciben este nombre porque no se pueden mover de un lugar a otro.
 - 2 (Anticipo de Alquiler); (Adelanta tu alquiler); (Rental Advance | Anticipo Renta); (Adelanto de Rentas Alquiler Seguro - hasta 60 meses); (Garantiza y cobra el alquiler como tu elijas - Advancing); (Adelanto de Alquileres En 24h - Recibe Hasta 5 Años Adelantados).
 - 3 (Banco España); Central de Información de Riesgos – Catálogo de trámites.

• **Antonio Alaejos Andrés**

Ph. D. Derecho Privado Patrimonial. Universidad de Salamanca. Correo electrónico: aalaejos@usal.es ORCID: 0009-0002-5781-8105.

Con estos antecedentes surge el “Anticipo del Alquiler” donde se obtiene liquidez sin necesidad de acudir a créditos bancarios, incluso para los que no pueden optar a estas vías tradicionales, constituyéndose en una autofinanciación con bienes raíces. Se utilizan diferentes expresiones como “anticipo o adelanto de alquileres, rentas o alquiler inverso” en medios publicitarios. Su finalidad es favorecer la obtención de un equivalente a las rentas que percibiría el propietario o arrendador en concepto de alquiler como adelanto bien si el inmueble fuere arrendado durante un periodo o bien si estando arrendado y vigente el contrato, el equivalente a un cierto número de rentas futuras.

Aunque esta relación contractual se pudiera estructurar jurídicamente desde el punto de vista del anticipante como un contrato de descuento o anticipo en el ámbito mercantil, como recoge ARNAU RAVENTÓS⁴, al no tener una específica regulación como “acto de comercio” y a pesar de la “presunción legal de su existencia⁵, salvo el reseñado para las letras u otros documentos de cambio en el Código de Comercio (CCom.)⁶, como contrato atípico considero mejor criterio posicionar su naturaleza jurídica para abundar en este estudio en los perfiles contractuales enmarcable del Código Civil (CC.) como el contrato de arrendamiento⁷, efectos derivados del de anticipo, de la cesión de créditos⁸ e incluso del préstamo⁹, aunque nos refiramos a él como “Anticipo del Alquiler”.

II. NATURALEZA JURÍDICA DEL “ANTICIPO”.

La relación contractual arrendaticia entre arrendador y arrendatario con los derechos y obligaciones derivadas sobre inmuebles de naturaleza urbana, especialmente en este modelo de negocio¹⁰, se genera por voluntad unilateral del propietario o arrendador una nueva relación jurídica subyacente al introducir a un tercero ajeno, calificado como anticipante, en la anterior relación contractual para conformar el calificado “Anticipo de Alquiler”. De este modo, el arrendador percibe del anticipante un adelanto de unas obligaciones futuras, o en su caso de

4 ARNAU RAVENTÓS, L.: “Anticipo de alquileres y estrategias jurídicas subyacentes”, *Actualidad civil*, núm. 2, 2024, p. 2. “Jurídicamente, esta idea de adelanto de alquileres se canaliza a través de un contrato (llamémosle, de anticipo) en virtud del cual quien se obliga a anticipar la renta asume una obligación dineraria cuyo cumplimiento supone, económicamente, para quien recibe el adelanto, obtener ahora lo que, de otro modo, exigiría esperar el nacimiento, exigibilidad y cumplimiento de aquellas obligaciones periódicas”.

5 Art. 2 C.Com.: “Los actos de comercio, sean o no comerciantes los que los ejecuten, y estén o no especificados en este Código, se regirán por las disposiciones contenidas en él; en su defecto, por los usos del comercio observados generalmente en cada plaza, y, a falta de ambas reglas, por las del Derecho común”, en relación con el art.3: “Existirá la presunción legal del ejercicio habitual del comercio desde que la persona que se proponga ejercerlo anunciare por circulares, periódicos, carteles, rótulos expuestos al público, o de otro modo cualquiera, un establecimiento que tenga por objeto alguna operación mercantil”.

6 Arts. 175, 177, 178 a 183 C.Com.

7 Art. 1542 y ss. CC.

8 Art. 1526 CC.: “La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los arts.1.218 y 1.227 del CC.”.

9 Art. 1740 y ss. CC.

10 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

un importe calculado según exista un arrendamiento sobre un inmueble, o si no lo hubiera sobre el importe que generaría si se arrendara.

En un modelo tipo contractual basado en la existencia de un arrendamiento vigente el arrendador ve anticipado por el anticipante su capital con un descuento. El arrendatario abona el importe mensual de la renta al anticipante que se subroga en la posición del arrendador por mandato para extinguir su derecho de crédito según se devengan y satisfacen las rentas futuras a cargo del arrendatario derivadas del arrendamiento. Extinguido el derecho de crédito existe la opción de prorrogar el "Anticipo del Alquiler".

A pesar de esta relación contractual subyacente, se generan posibles perspectivas jurídicas:

Desde la perspectiva del contrato de arrendamiento:

- Si el pago implica satisfacción anticipada de rentas futuras al actuar el anticipante a modo de tercero que satisface deuda ajena, esto es del arrendatario;
- Si del pago realizado por el arrendatario, el satisfecho por el anticipante despliega una eficacia extintiva del crédito del arrendador frente al arrendatario.
- Si frente a éste, se activa el mecanismo de reintegro del solvens por la vía de la acción de repetición¹¹, ya sea subrogándose como acreedor que ocupa el arrendador en la obligación al pago o satisfacción de la deuda¹².

Desde el mencionado contrato del anticipo:

- Si la obligación del pago del adelanto sería exigible de forma inmediata, salvo pacto en contrario¹³.
- Si la obligación asumida por el anticipante, el pago no implica satisfacción anticipada de la deuda, sino tan sólo un mero cumplimiento.

Desde la perspectiva de la Cesión de Créditos¹⁴:

11 Arts. 1158 y 1159 CC.

12 Arts. 1209 y 1210 CC.

13 Arts. 1255 y 1258 CC.

14 PANTALEÓN PRIETO, A.: "Cesión de créditos", *Anuario de derecho civil*, núm. 41, Vol. 4, 1988, pp. 1033-1132. ORTI VALLEJO, A.: "Cesión de créditos futuros y factoring: A propósito de una lectura de los preceptos que dedican al tema los principios del derecho europeo de contratos", *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 4, 2010, pp. 2-41.

- Necesariedad de inscripción registral de la cesión al derivarse el crédito de un inmueble para surtir efecto contra tercero y tenerse como cierta su fecha¹⁵.

- La responsabilidad del cedente de buena fe -arrendador- de su existencia y legitimidad, salvo haberse vendido como dudoso, pero no de la solvencia del deudor -arrendatario-, salvo que la insolvencia fuese anterior y pública¹⁶.

- Si al carecer el arrendador de legitimidad sobre el derecho de crédito cedido, el anticipante como titular podrá reclamar, cobrar y apropiarse de lo obtenido para satisfacer el crédito anticipado al perceptor.

- Si puede transmitirse por analogía el derecho de crédito a un tercero al haberse subrogado el anticipante en la posición del cedente-arrendador.

- Por último, el riesgo que puede generarse si se adquiere sólo la pretensión o expectativa del devengo de rentas futuras de un inmueble no arrendado, sin perjuicio de la responsabilidad asumida por el cedente -arrendador- de dificultar la finalidad de la adquisición¹⁷.

Desde la perspectiva del contrato de préstamo.

- Si se considera que el anticipante presta el importe anticipado de la renta futura al arrendador¹⁸.

- Si se deriva la obligación del arrendador de devolver al anticipante otro tanto con el devengo de unos intereses que son cobrados de forma anticipada¹⁹.

- Si al constituirse la deuda en dinero, ésta deberá ser cancelada en la misma u otra especie a la pactada²⁰.

III. EFECTOS JURÍDICOS DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO.

Si se reúnen los requisitos para concertar esta opción que tiene el arrendador como perceptor a ceder el crédito arrendaticio al anticipante, se pueden llegar a desplegar diversos efectos jurídicos, entre ellos:

I. Reintegro del anticipo por el perceptor.

15 Art. 1526 CC.

16 Art. 1530 CC.

17 Condonando la deuda o renunciando al derecho de crédito.

18 Art. 1740 CC.

19 Art. 1753 CC.

20 Art. 1170 CC.

Al concertar el Anticipo el perceptor obtiene liquidez al ponerse a su disposición un importe concreto a modo de crédito devengado bien sobre rentas futuras o sobre un porcentaje de las mismas como parámetro objetivo. A su vez, el perceptor también asume la obligación de restituir el crédito para satisfacer al anticipante con las rentas futuras que se fueren percibiendo en el arrendamiento.

De esta forma, confluyen conceptos jurídicos tanto del contrato de anticipo, de la cesión de créditos según se ha mencionado, e incluso tanto del préstamo. El perceptor asume la obligación del reintegro con su íntegra responsabilidad patrimonial en caso de no llegar a satisfacerse el anticipo con las rentas que abone el inquilino o que se deriven del arrendamiento del inmueble.

Por su carácter oneroso el perceptor debe satisfacer el crédito al anticipante con todos sus bienes presentes y futuros²¹, sin verse limitado éste a saldar la deuda con las rentas futuras para recuperar el importe entregado. De esta forma, el reintegro económico al anticipante se articula cediendo bien el derecho de crédito del que son objeto o bien sólo la facultad de exigir el anticipo a cargo de las rentas futuras que se devenguen. En cualquier caso, se tratará de una cesión de facultades periódicas futuras.

2. Cesión del inmueble a favor del anticipante.

Si se bajara la opción de la cesión inmobiliaria del activo sobre el que se anticipan las rentas futuras en base a la inicial relación arrendaticia, para que el anticipante pueda recuperar el anticipo deberá buscarse y articularse una forma jurídica para aprovechar la pronta liquidación del saldo deudor. De tal suerte, derivado del inicial arrendamiento el adelanto puede regular como relación contractual subyacente a través de la cesión del inmueble mediante la suscripción de la opción a suscribir un contrato de arrendamiento a favor de quien lo adelantó, o en su caso incluso legitimándolo para subarrendarlo.

De esta forma, se posibilita la posible restitución del anticipo que asume el perceptor articulable mediante la cesión a favor del anticipante de los créditos periódicos frente al arrendatario con fórmulas que transmitan al acreedor la posesión del inmueble y le legitiman para concertar el arrendamiento, o incluso subarrendarlo, y así posicionar las rentas suficientes para saldar la deuda a reintegrar.

A mayor abundamiento, concluye CARRASCO PERERA²² que “según la interpretación más rigurosa del art. 1571 CC, un tercero, incluso concededor de

21 Art. 1911 CC.

22 CARRASCO PERERA, Á.: *Cesión de rentas en arrendamientos para parques de energías renovables*, GAP, Madrid, 2019, p. 2. “Si el adquirente ignora la existencia de la cesión, adquiere el derecho del arrendador libre de

la cesión, puede poner fin al contrato de arrendamiento, acabar con los efectos de la cesión y luego volver a arrendar al mismo”, ya que el anticipante detenta un derecho real sobre las rentas arrendaticias presentes y futuras.

En este supuesto, se pueden derivar varias posibilidades derivadas de la inicial relación contractual:

A) *Vigencia y subsistencia del contrato de arrendamiento.*

Mientras exista el contrato de arrendamiento en vigor, el arrendador siempre podrá ceder el inmueble al anticipante involucrando directamente el arrendatario al que le debe bastar una notificación formal de la cesión del derecho de crédito a favor del anticipante y en su caso, de la cesión del inmueble arrendado, sin necesidad de que tenga que consentir en la suscripción de esta relación jurídica²³. Incluso arrendador y anticipante podrán articular otras figuras jurídicas para otorgar la cesión del inmueble que sirva para la recuperación económica del derecho de crédito anticipado y que, a su vez, le permita arrendar o subarrendar el inmueble como a través del usufructo²⁴ o la anticresis²⁵.

De tal suerte, y como resumen:

- El arrendador anticipa su capital con sus propios recursos.
- Se produce un descuento por el anticipo.
- El arrendatario abona la renta directamente al anticipante.
- Se extingue el derecho de crédito según vencen las mensualidades.
- Existe la posibilidad de prorrogar el anticipo del alquiler.

la carga de la cesión de las rentas futuras anteriormente perfeccionada. ... No ha adquirido especialmente el derecho arrendaticio. El derecho contractual sigue perteneciendo al enajenante y los frutos civiles de la cosa (rentas) pertenecen al nuevo poseedor mediato (adquirente) merced al art. 451 del CC.: pero sólo en la relación de sucesión posesoria entre antiguo y nuevo propietario de la finca, y no respecto de terceros que tienen adquirido un derecho real sobre las rentas arrendaticias presentes y futuras”.

23 ARNAU RAVENTÓS, L.: “Anticipo de alquileres”, cit. p. 6: “Si ya hay contrato en vigor, siempre cabe cederlo al anticipante pero la operación involucrará entonces, y de manera determinante, al arrendatario, que deberá consentir. Otra estrategia pasa por ceder de otro modo el uso y disfrute del bien al anticipante (ensayando, tal vez, fórmulas usufructuarias o anticréticas) que le permitan igualmente arrendar el inmueble”.

24 Art. 467 y ss. CC.: “El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”.

25 Art. 1881 CC.: “Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito”. ALBIEZ DOHRMANN, K.: “La anticresis como instrumento jurídico-privado de financiación para la asistencia de personas declaradas dependientes”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Vol. 99, núm. 799, 2023.

B) Contrato de arrendamiento incorriente, vencido por expiración del plazo, desistido por el arrendatario o arrendatario precarista.

Efectuada la cesión de los derechos de crédito de las rentas arrendaticias por el arrendador, el anticipante se subroga en la posición del anterior. De tal forma, el anticipante se puede enfrentar a consecuencias ajenas a su voluntad, difíciles de predecir; así como de encajar en un marco jurídico para la defensa de su propio y principal interés, esto es la satisfacción del reembolso del derecho de crédito anticipado.

- El arrendatario no abona las rentas mensuales²⁶, en cuyo caso sólo el arrendador tiene competencia para exigir su cumplimiento.

- El arrendatario decida desistir del contrato²⁷ con la única obligación legal de comunicarlo al arrendador al no tener otra obligación, y éste a su vez no lo notifique al anticipante por voluntad propia o ajena.

- El contrato finaliza según la duración legal, la pactada o sus respectivas prórrogas²⁸ con obligación legal de notificarlo sólo también al arrendador.

- Previa extinción del contrato de arrendamiento y por expresa voluntad del arrendador, el arrendatario se transforma en precarista²⁹ sin que el anticipante tenga capacidad para impedirlo.

Como anteriormente, y a modo de resumen:

- Al arrendador le anticiparon el capital derivado de sus bienes raíces.

- Se produjo el descuento por su anticipo de las rentas futuras.

- El ahora precarista no abona renta alguna.

26 Art. 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU): "Incumplimiento de obligaciones. 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".

27 Art. II de la LAU: "Desistimiento del contrato. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días".

28 Art. 9 y ss. de la LAU: "Plazo mínimo. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo".

29 Art. 1741 CC: "El comodante conserva la propiedad de la cosa prestada. El comodatario adquiere el uso de ella, pero no los frutos; si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso, la convención deja de ser comodato".

- No se extingue el derecho de crédito a favor del anticipante.
- No hay opción de prorrogar el anticipo.
- Persiste la obligación de reintegro del arrendador para saldar el crédito.

C) Inseguridad jurídica al anticipante.

Con todo lo expuesto, se genera una situación de inseguridad jurídica al anticipante a la hora de satisfacer su derecho de crédito derivado de la inicial relación contractual arrendaticia y consecuente reembolso por parte del arrendador.

Por su parte, ante el conocimiento del arrendatario de la cesión del derecho de crédito éste puede posicionarse para de *motu proprio* generar una mayor complejidad a la relación jurídica descrita y llegar a provocar:

- Eludir el pago de la renta mensual para que el arrendador no tenga capacidad económica para satisfacer el anticipo.

- Permanecer sin pagar la renta para que el anticipante ejercite la acción judicial de desahucio por falta de pago en la posición del arrendador al creerse subrogado ante la cesión del derecho de crédito, salvo que actúe como mandatario expreso del arrendador³⁰.

- No pagar la renta para que el anticipante exija al arrendador la satisfacción de su derecho de crédito por su responsabilidad de los bienes presentes y futuros, incluso frente al inmueble sobre el que se constituyó el anticipo.

3. Susceptible limitación del pleno dominio.

De anticiparse las rentas futuras y ante una inexistente relación contractual, derivada o provocada por el anticipante para lograr la compensación de los derechos de créditos a reintegrar, se podría incluso limitar el derecho de disposición del pleno dominio del cedente, arrendador y propietario. Este efecto se deriva de la libertad contractual de pactos entre particulares³¹ al ser susceptible de hacerse valer frente a terceros mediante la posible inscripción registral del derecho de crédito en el inmueble.

30 Art. 1709 CC.: "Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra".

31 Art. 1255 CC.: "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público".

De igual forma, la cesión de estos derechos de crédito puede derivar en otra posesoria a favor del anticipante quien, en caso de que el arrendador inicial haya delegado esta posición, se consolidará como “subarrendador”. Se genera una limitación indirecta de la propiedad transformado al propietario arrendador en nudo propietario del inmueble sobre el que se concertó el anticipo, así como un potencial gravamen inmobiliario que limitará al propietario la plena disposición a favor del anticipante.

Aunque la cesión del derecho del crédito derivados de rentas no es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, se puede inscribir si a la par se cede con aquel el derecho arrendaticio inscrito como relación contractual subyacente. Otra opción para que el anticipante pueda consolidar su derecho frente a terceros ajenos a la relación contractual arrendaticia es constituir un derecho real de coja ajena sobre el inmueble³². Entre las posibles figuras se puede constituir un usufructo con un plazo máximo de treinta años³³, una anticresis³⁴, o el propio arrendamiento³⁵.

Como recoge CARRASCO PERERA sobre el arrendamiento, “es una relación jurídico-contractual de tracto sucesivo y de naturaleza sinalagmática, no una simple *res incorporalis*, que sintetiza en su tráfico ordinario un conjunto de posiciones pasivas y activas conglomeradas en el título. Si la normativa imagina el subarriendo desde la posición del arrendatario como subcesión del derecho de uso, igualmente puede estructurarse desde la figura del arrendador como subcesión del derecho de posesión mediata más la cesión del derecho a las rentas como otro derecho activo que corresponden al arrendador por contrato. Si arrendador y arrendatario pueden subarrendar sus respectivos derechos, el subderecho de la posición activa, esto es el derecho de crédito de la renta, no comporta el subderecho recíproco de la posición pasiva en cuanto a la deuda de la renta³⁶”.

32 Art. 2.2° y 5° de la Ley Hipotecaria. “En los Registros ... se inscribirán: Los títulos que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. ... Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos”. CORDERO LOBATO, E.: “Tratado de los derechos de garantía”, *Anuario de Derecho Civil*, Aranzadi, Pamplona, 2002, p. 1087.

33 El usufructuario es titular natural de los frutos civiles devengados, aunque no se los haya hecho ceder singularmente, así como otorga al financiador resistencia registral absoluta frente a terceros. REPRESA POLO, M.: “Usufructo de garantía”, en AA.VV.: *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, Dykinson, Madrid, 2013, pp. 1017-1026.

34 El derecho real de anticresis sólo admite la figura con función de garantía ex art. 1881 del CC sin que el inversor en créditos sea el prestamista del arrendador.

35 Art. 1551 CC., art. 8 y 32 de la LAU y art. 23 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

36 CARRASCO PERERA, Á.: *Cesión de rentas*, cit., p. 3.: “No veo ninguna objeción, entonces, a que el inversor, habiéndose asegurado de que el derecho de arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad, se haga constituir en su favor un subarriendo de los derechos arrendaticios del arrendador e inscriba el subderecho en el Registro, con la garantía que éste les aporta frente a estrategias futuras de tercero”.

IV. ACCIONES JUDICIALES DEL ANTICIPANTE.

Con estos antecedentes el anticipante podrá ejercitar en defensa de sus derechos e intereses las correspondientes acciones judiciales en defensa de sus derechos e intereses frente al cedente – arrendador de los derechos de crédito de aquellas rentas devengadas, no satisfechas y no reintegradas al tratarse de cantidades liquidas, vencidas y exigibles³⁷.

I. Como titular de un subderecho arrendaticio.

Desde la perspectiva del contrato de arrendamiento como titular de un subderecho por cesión de los derechos arrendaticios del arrendador mediante el mando conferido expresamente o por subrogación en la figura del arrendador podrá:

- Ejercitar la acción de repetición frente al arrendatario³⁸.
- Recabar la satisfacción de la renta adeudada del arrendatario³⁹.
- Ejercitar la acción de desahucio del arrendatario por falta de pago⁴⁰.

2. Como cesionario del anticipo.

Desde la perspectiva del anticipo con la cesión de los derechos de crédito del arrendador derivados de la relación arrendaticia, podrá:

- Exigir tempestivamente el anticipo al arrendador⁴¹.
- Instar el desahucio del inmueble por impago por el mandato conferido⁴².
- Suscribir otros arrendamientos para recuperar el crédito anticipado.
- Constituir derechos reales de garantía sobre el inmueble⁴³.

Pudiendo estar diluida la legitimación activa del anticipante en el ejercicio de sus derechos e intereses para lograr el reintegro del reembolso y consecuente

37 Art. 1125 CC. "Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto sólo serán exigibles cuando el día llegue".

38 Art. 1158 y 1159 CC.

39 Art. 1208 y 1210 CC.

40 Art. 1709 CC. en relación con el art. 27.2 de la LAU.

41 Art. 1258 CC.

42 Art. 1709 CC. en relación con el art. 27.2 de la LAU.

43 Arts. 2.2° y 5° de la Ley Hipotecaria en relación con los arts. 467 y ss. CC, art. 1881 CC, art. 1151 CC, arts. 8 y 32 de la LAU y art. 23 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

satisfacción de su crédito principalmente frente al arrendatario, recogiendo reiterada Jurisprudencia de la Audiencia Provincial de Barcelona sobre la percepción de rentas devengadas y no satisfechas, ésta recoge en su reciente Auto de 13 de junio de 2024⁴⁴ que “la percepción de la renta corresponde en cada momento a quien resulte ser el arrendador – propietario del bien arrendado”, así como que “siendo el pago de la renta y cantidades asimiladas la contraprestación propia a la que tiene derecho el arrendador por razón de la cesión de uso que comporta el arrendamiento, el derecho a cobrar las rentas arrendaticias es un derecho de crédito personal que el arrendador tiene por su condición de parte del contrato mientras se mantenga como tal⁴⁵”.

Con lo que resulta claro que el anticipante no puede reclamar frente al arrendatario como subrogado en la condición del arrendador por la cesión del derecho de crédito de las rentas al no ser arrendador-propietario, salvo que actúe por mandato expreso de éste para reclamar las rentas devengadas, vencidas y no satisfechas.

V. CONCLUSIONES.

1. Al partir de la libertad contractual el anticipo se estructura como un contrato atípico de cesión de derechos de créditos derivados de rentas futuras, en el que se añan e intercalan conceptos y principios jurídicos de los contratos de arrendamiento, del descuento, así como del préstamo.

2. Los efectos derivados del acuerdo del anticipo de alquileres pueden dar lugar a múltiples opciones de desprotección jurídica tanto al arrendador inicial, arrendatario y anticipante en el ejercicio de sus respectivos derechos e intereses.

3. El anticipante por delegación y expreso mandato del arrendador se subroga en su posición para el ejercicio de sus derechos al tener éste legitimación activa para el ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago de las rentas, así como para la suscripción de ulteriores contratos de arrendamiento.

4. El anticipo es susceptible de inscripción registral siempre y cuando se inscriba a la par con el derecho arrendaticio como relación contractual subyacente, dando lugar a una susceptible limitación del pleno dominio de la propiedad al ser objeto de inscripción registral por parte del anticipante.

5. En consecuencia, se genera cierta inseguridad jurídica al no haber un marco legal que lo regule, así como al confundirse los intereses y derechos de cada parte en

44 AAP 206/2024 Barcelona 13 junio de 2024 (ECLI:ES:APB:2024:5995A).

45 SAP Barcelona 20 enero 2020 (ROJ 419, 2020) y SAP Barcelona (ROJ 3373, 2019).

la relación contractual subyacente al inicial contrato de arrendamiento, haciéndose necesaria la misma por el auge en el actual mercado negocial inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

ALBIEZ DOHRMANN, K.: “La anticresis como instrumento jurídico-privado de financiación para la asistencia de personas declaradas dependientes”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 99, núm. 799, 2023.

ARNAU RAVENTÓS, L.: “Anticipo de alquileres y estrategias jurídicas subyacentes”, *Actualidad civil*, núm. 2, 2024.

CARRASCO PERERA, Á.: *Cesión de rentas en arrendamientos para parques de energías renovables*, GAP, Madrid, 2019.

CORDERO LOBATO, E.: “Tratado de los derechos de garantía”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. 3, 2002.

ORTÍ VALLEJO, A.: “Cesión de créditos futuros y factoring: A propósito de una lectura de los preceptos que dedican al tema los principios del derecho europeo de contratos”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 4, 2010.

PANTALEÓN PRIETO, A.: “Cesión de créditos”, *Anuario de derecho civil*, vol. 41, núm. 4, 1988.

REPRESA POLO, M.: “Usufructo de garantía”, en AA.VV.: *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, Dykinson, Madrid, 2013.

