



## ENAJENACIÓN FORZOSA DE INMUEBLES PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA: EL DERECHO DEL NUEVO PROPIETARIO PARA RESOLVER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PREEXISTENTE

### Introducción

En cuanto a los inmuebles adquiridos vía enajenación forzosa derivada, por ejemplo, de una adjudicación por ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, es de gran interés para el nuevo propietario conocer sus derechos y obligaciones con respecto a la situación posesoria del bien. En este sentido, si no se dispone de la posesión porque la finca resulta objeto de un contrato de arrendamiento todavía vigente, que el adquirente deba subrogarse en la posición de arrendador y respetar la duración del arrendamiento va a depender del tipo de contrato al que esté afecto el inmueble.

Así las cosas, en esta ocasión nos centraremos en esbozar en qué situación queda el adjudicatario si se trata de un arrendamiento para uso distinto al de vivienda, pensando, por ejemplo, en arrendamientos que recaigan sobre naves industriales, locales de negocio, o pisos destinados a una actividad profesional.

### Marco jurídico aplicable en los supuestos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda

Si la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es el de uso distinto al de vivienda, resultará de aplicación el art. 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), cuyo contenido transcribimos literalmente:

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.



Por lo tanto, no resulta aplicable el artículo 13 LAU que, en su versión vigente con efectos a partir del 06/03/2019, gravosamente para el adquirente de un inmueble (destinado a vivienda) dispone que el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta el cumplimiento de plazo legalmente establecido *ex art. 9 LAU*, esto es, hasta que se cumplan 5 o 7 años del contrato si el arrendador es persona física o jurídica, respectivamente.

Entonces, acudiendo al citado Título III de la LAU, encontramos que el art. 29 titulado “enajenación de la finca arrendada” dispone que “el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”. No obstante, este precepto no hace distinción alguna entre enajenación voluntaria y forzosa, tal y como hace el precedente Título II sobre arrendamientos de vivienda (arts. 13 y 14 LAU); siendo que, como se verá a continuación, este detalle no es baladí y ha tenido un tratamiento jurisprudencial específico.

#### **La facultad de resolver el contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda en los casos de enajenación forzosa**

En este punto, resulta trascendente citar la STS, Sala 1ª, núm. 783/2021, de 15 de noviembre, la cual resuelve que **el adjudicatario de la finca puede optar entre subrogarse en la posición del arrendador primitivo o bien resolver el contrato de arrendamiento**. Así se señala en el FJ TERCERO:

Por otro lado, la redacción del Código (art. 1571 CC) atribuye al adquirente la facultad de decidir u optar entre la subsistencia del contrato (con la novación subjetiva que supone su subrogación como arrendador), o su extinción ("tiene derecho a que termine el arriendo"). En este segundo caso, ello comportaría la extinción del contrato de arrendamiento por pérdida de la cosa arrendada por parte del arrendador ejecutado. Dicho de otro modo, **los arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, carecen de eficacia frente al**



**adjudicatario, de forma que la transmisión de la finca provoca en este caso la extinción del arrendamiento a instancia de aquél.**

Visto lo anterior, es preciso indicar que, en la meritada sentencia, nuestro Alto Tribunal hace un análisis de la evolución normativa en materia de arrendamientos y establece la distinción entre los regímenes de los arrendamientos de vivienda y para uso distinto de vivienda, por lo cual su lectura completa es muy recomendable y didáctica. Con respecto a los arrendamientos para uso distinto de vivienda, cuando se trate de una enajenación forzosa, el Tribunal Supremo señala con claridad que no resulta de aplicación el art. 29 LAU -al no englobar dicho precepto los supuestos de enajenación voluntaria-, debiéndose acudir a la legislación civil común, ex art. 1549 y 1571 CC.

De esta manera, dicho art. 1571 CC, en su primer apartado, dispone que “el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”. Esta última referencia se enmarca en la previsión más amplia del art. 1549 CC, que dispone que “con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad”.

Como se declaró en la STS, Sala 1ª, núm. 729/1998, de 21 de julio, al hacer la exégesis del art. 1549 CC asegura que “la ley general no ha procurado una protección singular al arrendatario, por lo que, al desaparecer el derecho del arrendador, la locación se extingue y el nuevo titular no viene obligado a respetarlo, tal como acaece en el supuesto de transmisión contemplado en el artículo 1571 del Código Civil”. De este modo, la consecuencia práctica a la que nos conducen estos preceptos de la legislación civil es la siguiente: la subsistencia del contrato de arrendamiento, sin perjuicio del derecho del arrendador a exigir su terminación.

Esta nítida interpretación que ha brindado la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha sido seguida por la jurisprudencia menor, que, lógicamente, se ha ido pronunciando conforme a los postulados que acabamos de reseñar. Entre muchas otras, encontramos la



**FERNANDEZ**ADVOCATS

SAP de Baleares, Sec. 3ª, núm. 146/2022, de 4 de abril o la SAP de Córdoba, Sec. nº 1, núm. 647/2022, de 4 de julio.

En conclusión, el nuevo adquirente no tiene obligación legal de subrogarse en el contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, estando plenamente facultado para instar la resolución del contrato de arrendamiento en virtud de los arts. 1549 y 1571 CC y su interpretación realizada por nuestro Alto Tribunal, siempre y cuando el arrendamiento no esté inscrito en el Registro de la Propiedad o su inscripción sea posterior a la inscripción de la constitución de la hipoteca ejecutada.

*El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización. Para más información o asesoramiento, contacten con [info@fernandezadvocats.es](mailto:info@fernandezadvocats.es)*