



**Mariona Bernaus y Andrés López**  
Litigación y Arbitraje de Pérez-Llorca

## El alquiler para uso distinto del de vivienda: ¿queda protegido de ejecución hipotecaria?

**P**ara responder a la pregunta de si un arrendamiento para uso distinto del de vivienda queda o no protegido en el caso de que el inmueble en cuestión sea enajenado a un tercero debemos plantearnos, en primer lugar, si dicho arrendamiento está o no sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"), ya que la respuesta podría variar en función de ello. Para aquellos arrendamientos no sujetos a la LAU aplicará la regla general del artículo 1.571 del Código Civil ("CC"), conocida bajo el aforismo "*venta quita renta*". El artículo 1.571 CC parece referirse a los supuestos de compraventa. No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han aceptado la inclusión, dentro de su ámbito de aplicación, de otros negocios jurídicos con eficacia traslativa del dominio como son, por ejemplo, la enajenación forzosa, la permuta, la dación en pago o la donación.

Por tanto, en arrendamientos sujetos al CC, el arrendatario, por regla general, no se verá protegido si el inmueble objeto de arrendamiento es objeto de una enajenación forzosa. Las únicas excepciones a dicha regla son: (i) que el arrendamiento en cuestión se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la constitución de la hipoteca o a la celebración de la compraventa; o (ii) que, dada la naturaleza dispositiva de la norma, las partes pacten respetar el arrendamiento existente, o bien, a pesar de la inexistencia de pacto, el adquirente o adjudicatario del inmueble en cuestión consienta expresa o tácitamente la continuación del arriendo (véanse, entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo (Sección 1ª) de 28 julio 1993, RJ\1993\6393; y número 586/2020 de 10 noviembre, RJ\2020\4258).

No obstante, la solución no parece ser tan clara para los arrendamientos de uso distinto de vivienda sujetos a la LAU. El artículo 29 de la LAU regula sin lugar a dudas los supuestos de transmisión voluntaria en los que el inmueble objeto de arriendo es adquirido por un tercero en virtud de un contrato de compraventa. En dichos supuestos la regla es clara: el tercero adquirente deberá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador-vendedor, a excepción que dicho adquirente cumpla los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LH), en cuyo caso podría exigir la extinción del arrendamiento.

Si analizamos los requisitos propios del artículo 34 de la LH, podemos fácilmente concluir que el único requisito que puede resultar controvertido es el de la bue-



na fe. La buena fe del artículo 34 de la LH concurre cuando se desconoce la realidad extrarregistral y ésta no se ha podido conocer empleando la diligencia normal o exigible en el supuesto concreto (véanse, entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo (Sección 1ª) números 1143/2004 de 7 diciembre, RJ 2004\7872; y 313/2009 de 13 mayo, RJ 2009\4744). Por tanto, para que el tercer adquirente goce de la protección de la presunción de exactitud e integridad de la inscripción, el adquirente debe no sólo desconocer la inexactitud del registro, sino no haberla podido conocer. De lo contrario, decae la buena fe. Sin embargo, ¿qué sucede en los supuestos de enajenación forzosa en los que el inmueble objeto de arriendo es adjudicado a un tercero? En tales supuestos, no existe una respuesta uniforme por parte de los Tribunales de Justicia. La controversia surge a raíz de que la LAU, para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, no contiene ninguna previsión específica para los casos en que se produce la enajenación forzosa del inmueble derivada de una ejecución hipotecaria. Ante dicha ausencia de regulación específica, han surgido dos corrientes doctrinales divergentes, recogidas por los Tribunales de Justicia en sus resoluciones:

1.- La primera corriente doctrinal parte de la premisa de que el legislador, de haber querido incluir en el artículo 29 de la LAU el supuesto de enajenación forzosa, lo hubiera hecho, del mismo modo en que lo previó para los arrendamientos de vivienda (artículo 13.1 de la LAU). No obstante, al no hacerse mención expresa a la enajenación forzosa en el referido artículo 29 de la LAU, esta corriente doctrinal mantiene que, en dichos supuestos, se debe acudir al régimen de prelación establecido en el artículo 4.3 de la LAU, el cual establece que, en defecto de regulación específica, debe acudirse a las disposiciones del CC. Por tanto, según esta tesis, sería de aplicación el mencionado artículo 1.571 del CC. Es decir, los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda no inscritos o los inscritos con posterioridad a la constitución de la hipoteca quedarán, por regla general, extinguidos y carecerán de preferencia frente al adjudicatario (véase, entre otras, el Auto de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6ª) número 139/2019 de 2 mayo, JUR\2020\16875).

2.- La segunda, entiende que el término “enajenación” empleado en el título del artículo 29 de la LAU debe entenderse tanto para los supuestos de transmisión voluntaria como para los de transmisión forzosa.

Según esta segunda tesis, el adjudicatario quedaría subrogado en la posición del arrendador tanto en los supuestos de arrendamientos no inscritos, como en los supuestos de arrendamientos inscritos con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, todo ello a excepción de que el adjudicatario tuviera la consideración de tercero de buena fe del artículo 34 de la LH (véase, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca (Sección 1ª) número 183/2018 de 7 de mayo, AC\2018\1436). En la práctica, con la adopción de esta segunda tesis, el adjudicatario se verá obligado a subrogarse en la posición del arrendador en la gran mayoría de supuestos, ya que, como hemos expuesto, la presunción de buena fe a los efectos del artículo 34 de la LH puede verse desvirtuada si, de contrario, se prueba que el adjudicatario conocía la inexactitud del registro, o bien, podía llegarla a conocer si hubiera empleado la diligencia debida (conocimiento que puede llegarse a tener en virtud del trámite de audiencia a los arrendatarios regulado en el artículo 661 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria).

En definitiva, la existencia de estas dos corrientes doctrinales tan divergentes crea en la actualidad una gran inseguridad jurídica tanto a la hora de suscribir un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda -que conlleva en muchas ocasiones cierto grado de inversión- como para el mercado hipotecario español. Todo ello acaba resultando en una mayor litigiosidad, que es consecuencia de la referida inseguridad jurídica, a la que esperamos ponga fin el Tribunal Supremo cuando tenga la ocasión.



■

**El adquirente subrogará derechos y obligaciones del arrendador-vendedor, a excepción si cumple el artículo 34 de la LH**

■