

**Mariona Bernaus**

Abogada de Litigación y Arbitraje de Pérez-Llorca

Andrés López

Abogado de Corporate de Pérez-Llorca

El alquiler para uso distinto del de vivienda no queda protegido de ejecución hipotecaria

El Tribunal Supremo en su reciente sentencia número 4141/2021, de 15 de noviembre (ES:TS:2021:4141), ha tenido ocasión de resolver la controversia sobre las consecuencias jurídicas que conlleva la enajenación forzosa -en el caso, la ejecución hipotecaria- de una finca arrendada para uso distinto del de vivienda en el supuesto de no constar inscrito el derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la hipoteca ejecutada.

Con carácter previo a esta pionera sentencia, la supervivencia o no de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) en un supuesto de ejecución hipotecaria no era una cuestión pacífica. A modo de síntesis, las Audiencias Provinciales se posicionaban principalmente alrededor de dos corrientes doctrinales claramente divergentes:

1.- La primera, en la línea del reciente pronunciamiento del Tribunal Supremo, consideraba que los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda no inscritos o los inscritos con posterioridad a la constitución de la hipoteca debían quedar extinguidos a petición del adjudicatario por aplicación de la regla general del artículo 1571 del Código Civil (CC), conocida bajo el aforismo "*venta quita renta*".

2.- Mientras que la segunda corriente consideraba que, en tales casos, el adjudicatario quedaba obligado a subrogarse en el contrato de arrendamiento existente en el momento de la adjudicación, por entender que el artículo 29 de la LAU -relativo a la obligación del adquirente de la finca arrendada a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador- debía aplicarse no sólo a los supuestos de transmisión voluntaria, sino también a los de transmisión forzosa.

Esta divergencia de criterios traía causa de la mención genérica en el artículo 29 de la LAU del término "enajenación", sin especificar si se trataba de "enajenación voluntaria" o "enajenación forzosa". Sin embargo, en la citada sentencia, el Tribu-



nal Supremo zanja la controversia y da una respuesta clara a esta cuestión: los arrendamientos de inmuebles para uso distinto del 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 la extinción del arrendamiento a instancia del adjudicatario.

Las razones que llevan al Alto Tribunal a alcanzar dicha conclusión son las siguientes:

1.- El régimen legal previsto para el arrendamiento de vivienda difiere del previsto para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda puesto que el legislador ha querido plasmar que ambos tipos de arrendamiento responden a realidades económicas sustancialmente distintas. La diferencia normativa entre ambos se concreta, por un lado, en el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda y, por otro lado, en el respeto que se da a la autonomía de la voluntad de las partes en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

2.- Los supuestos de enajenación voluntaria no son equiparables a los supuestos de enajenación forzosa:



A. - Los supuestos de enajenación voluntaria y los de enajenación forzosa están claramente diferenciados en la propia LAU en el marco de los arrendamientos de vivienda, por lo que el legislador, de haber querido extender la aplicación del artículo 29 de la LAU a los casos de resolución del derecho del arrendador por enajenación forzosa, lo hubiera hecho expresamente. Asimismo, cuando el legislador ha querido asimilar el régimen legal de ambos tipos de arrendamiento lo ha indicado de manera expresa con las remisiones correspondientes.

B.- En las enajenaciones voluntarias interviene activamente la voluntad del arrendador en la pérdida de su derecho, al consentir el negocio traslativo, mientras que en los casos de enajenación forzosa la pérdida o resolución del derecho del arrendador viene dada por causas ajenas a su voluntad que son consecuencia de la activación de derechos de terceros -retractos, opciones de compra, sustituciones fideicomisarias o ejecuciones hipotecarias o de sentencias-.

3.- No existe ninguna laguna legal que justifique la interpretación extensiva del artículo 29 de la LAU a los supuestos de enajenación forzosa. Así, el artículo 4.3 de la LAU establece claramente el régimen de prelación normativa aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda: en los casos de enajenación forzosa, en defecto de acuerdo entre las partes, aplicará lo dispuesto en el Código Civil, esto es, los artículos 1549 y 1571 del CC.

4.- De aplicarse de forma extensiva el artículo 29 de la LAU a los supuestos de enajenación forzosa de finca arrendada para uso distinto del de vivienda, se incurriría en la paradoja en la que el legislador estaría dotando una mayor protección a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda de duración superior a cinco años que a los arrendamientos de vivienda, puesto que el artículo 29 de la LAU no contiene la limitación temporal prevista en el artículo 13.1 de la LAU para los arrendamientos de vivienda. Por tanto, con dicha interpretación, se estaría yendo en contra del carácter tuitivo que brinda la LAU a estos últimos.

Con dicho razonamiento, el Tribunal Supremo despeja el interrogante que se venía planteando desde hace años y pone fin a la gran inseguridad jurídica a la que estaban sometidos, por un lado, los arrendatarios a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y, por otro, los adjudicatarios de una finca hipotecada destinada a dicho uso.

■

El Tribunal Supremo resuelve la controversia en una sentencia del 15 de noviembre de 2021

■