

Aránzazu Barandiarán

La dación en pago es equiparable a la enajenación forzosa a efectos de la extinción del contrato de arrendamiento.

La reciente [Sentencia del Tribunal Supremo \(Sala I\) núm. 1374/2024, de 21 de octubre](#), equipara la dación en pago en sede concursal a la enajenación forzosa derivada de la ejecución hipotecaria, a efectos del artículo 13.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”)¹. El Alto Tribunal considera que el contrato de arrendamiento en vigor sobre las viviendas adjudicadas se extingue si no consta inscrito con rango preferente al derecho realizado por el ejecutante.

I. Controversia jurídica

La resolución parte de la controversia existente sobre el carácter tasado o no de las causas de resolución del derecho del arrendador enumeradas en el artículo 13.1 LAU². Dicho precepto no había sido, hasta la fecha, objeto de interpretación, pese a los pronunciamientos previos contenidos en las Sentencias del Tribunal Supremo núm. 577/2020, de 4 de noviembre; núm. 109/2021, de 1 de marzo; y núm. 379/2021, de 1 de junio. Estas declaraban que, en caso de enajenación forzosa de una finca arrendada con arrendamiento no inscrito, los ocupantes se hallaban en situación de precario, al haberse extinguido el título que legitimaba su posesión.

En la sentencia recurrida, la Audiencia Provincial de Alicante confirmaba el previo pronunciamiento del Juzgado de Primera Instancia de Orihuela. Según éste, el artículo 13.1 LAU no resulta aplicable a la adjudicación por dación en pago de las viviendas arrendadas, dada la ausencia de previsión normativa para equiparar aquélla a una enajenación forzosa producida en un procedimiento de ejecución hipotecaria o mediante sentencia judicial, sin que quepa hacer una interpretación analógica o extensiva a supuestos no previstos en el precepto³. La Audiencia había considerado que, para entender extinguidos los contratos, las fincas tendrían que haber sido objeto de ejecución hipotecaria, aun en el seno del concurso, como permiten los artículos 148 y 149 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (“**TRLC**”).

II. Fallo del Tribunal Supremo

La Sala considera que la “resolución del derecho del arrendador” a la que se refiere el artículo 13.1 LAU debe interpretarse en sentido amplio, entendiendo por tal *“la desaparición del patrimonio del arrendador, por un acto o negocio jurídico que no depende de su voluntad, del derecho que posibilitó el arrendamiento (en este caso, la propiedad de las viviendas) y su consiguiente ingreso en el patrimonio jurídico de un tercero”*.

La dación en pago a la que se refería el artículo 155.4 de la anterior Ley Concursal (y que actualmente contempla el artículo 211 TRLC) desempeña una función similar a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria. Esto es así porque la dación se produce en el seno de un proceso universal de enajenación o realización de activos que no tiene carácter voluntario y que, aunque se plantee como alternativa a la ejecución

1 En su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Téngase en cuenta que esta redacción fue derogada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que estableció un marco jurídico más protector de los arrendamientos de vivienda.

2 “Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.”

3 Y ello con independencia de que los contratos estén o no inscritos en el Registro de la Propiedad.

forzosa, reúne los requisitos implícitos en el artículo 13.1 LAU, en tanto supone la transmisión con aprobación judicial del derecho sobre el inmueble que permitía a su titular darlo en arrendamiento.

En consecuencia, la Sala considera que el derecho del arrendador se “resuelve” no solo en los cuatro casos específicamente previstos en el artículo 13 LAU (retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial y opción de compra), sino también en cualesquiera otros que supongan la pérdida del derecho sobre el inmueble que permitía arrendarlo, por un acto o negocio jurídico ajeno a la voluntad del arrendador.

III. Conclusiones

La resolución dictada por la Sala confirma que la naturaleza de la liquidación concursal es la de una ejecución forzosa universal, en el marco de la cual la dación en pago extingue el arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 LAU (insistimos, en su redacción anterior al RDL 7/2019) cuando el referido contrato no conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Sala zanja de forma clara y definitiva cualquier duda interpretativa sobre el término “enajenación forzosa”.

Con este fallo, el Alto Tribunal ahonda en la línea iniciada en su Sentencia núm. 783/2021, de 15 de noviembre, que declaró aplicable la regla del artículo 1571 del Código Civil a las ejecuciones forzosas de locales de negocio (por remisión del artículo 4.3 LAU). Si cohonestamos ambas resoluciones, debemos concluir que lo dispuesto en la nueva sentencia resulta aplicable también a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Estos también se extinguen por la pérdida del derecho del arrendador por cualquier causa ajena a su voluntad (como serían, por ejemplo, todas las enajenaciones producidas en el marco de la liquidación concursal).

Contactos



Julio Parrilla

Socio de Inmobiliario

jparrilla@perezllorca.com

T: +34 91 432 51 54



Aránzazu Barandiarán

Counsel de Inmobiliario

abarandiaran@perezllorca.com

T: +34 91 432 51 44



Antonio García

Asociado Sénior de Inmobiliario

agarcia@perezllorca.com

T: +34 91 432 51 47

Oficinas

Europe ↗

Barcelona

Lisbon

Madrid

Brussels

London

America ↗

New York

Mexico City

Monterrey

Asia-Pacific ↗

Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 6 de noviembre de 2024 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

©2024 Pérez-Llorca. Todos los derechos reservados.

App Pérez-Llorca
Todo el contenido jurídico



perezllorca.com ↗

