

Régimen aplicable a los arrendamientos de local en caso de enajenación forzosa en una ejecución hipotecaria

El TS considera que cuando se adquiere un local de negocio arrendado por ejecución hipotecaria, el arrendador tiene la facultad de resolver el contrato y en caso de no hacerlo este subsiste, subrogándose el adquirente en la posición del arrendador.

Enajenación forzosa de local arrendado: régimen aplicable

Dos entidades mercantiles conciertan un arrendamiento para uso distinto de vivienda. Tras un procedimiento de **ejecución hipotecaria**, la finca es adjudicada a una entidad bancaria, la cual interpone demanda de desahucio contra la mercantil arrendataria, por falta de pago de la renta. Mediante auto, se acuerda la **sucesión procesal** a favor de otra entidad bancaria, como sucesora universal de la otra y la continuación del procedimiento exclusivamente en cuanto a la reclamación de las rentas vencidas hasta determinada fecha.

En **primera instancia** se desestima la demanda por falta de legitimación activa de la demandante. Añade además que la adjudicación del inmueble en el procedimiento de ejecución hipotecaria provocó la extinción del arrendamiento, conforme a la LAU art.13, dando paso a una situación de **precario**, en la que la demandada poseía la finca litigiosa por mera condescendencia o tolerancia de su nuevo titular.

El demandante apela la sentencia, y la **AP** estima el recurso. Considera que no resulta aplicable al caso el régimen de la LAU art.13, sino el de la LAU art.29, en relación con el CC art.4.3, al tratarse de un **local de negocio**, conforme al cual en caso de enajenación de la finca arrendada el adquirente se subroga en el lugar del arrendador, salvo que sea un tercero protegido por la LH art.34.

La arrendataria interpone recurso de **casación**, en base a la existencia de **jurisprudencia contradictoria** de las audiencias provinciales sobre la subrogación efectiva de un nuevo propietario en la posición del arrendador una vez adquiere el inmueble mediante procedimiento de ejecución hipotecaria.

El **TS** afirma que conforme a la categorización de los contratos contenida en la LAU, es exacto diferenciar entre el régimen legal aplicable a los **arrendamientos de vivienda** y a los de locales destinados a un **uso distinto** del de vivienda. Esta distinción fue correctamente advertida por la AP. Sin embargo, el tribunal no comparte la tesis asumida por la audiencia a favor de la aplicación de la LAU art.29 al presente caso.

La razón por la que se rechaza esta interpretación es que se prescinde del hecho de que los supuestos de **enajenación voluntaria** y los de enajenación **forzosa**, a estos efectos, están claramente diferenciados en la propia LAU. La diferencia esencial es que en la enajenación voluntaria interviene la **voluntad del arrendador** en la pérdida de su derecho al consentir el negocio traslativo, frente a los supuestos de pérdida o resolución del derecho del arrendador por **causas ajenas** a su voluntad, que son consecuencia de la activación de otros derechos de terceros (retractos, opciones de compra, ejecuciones, hipotecarias, etc.).

Por tanto, en opinión del TS en **ausencia de pacto contractual** en la materia (que en este caso no existe al producirse la transmisión mediante enajenación forzosa), hay que acudir al CC por la remisión que al mismo hace la LAU art.4.3. Lo que reconduce al CC art.1549 y 1571.1.

Así las cosas, conforme a este **régimen legal común**, respecto de los arrendamientos no sujetos a la LAU o respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda cuando sea aplicable el CC art. 4.3, a falta de pacto en contrario y de inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, el tercer adquirente de la finca arrendada no puede verse perjudicado.

Por consiguiente, en el presente litigio, razona el tribunal que no existe ni **ausencia de título** para la ocupación de la

demandada (se mantiene la relación arrendaticia al no haber ejercido el adquirente su facultad resolutoria) ni cabe pretender, en consecuencia, la **exención de pago** de la renta pactada, como si la ocupación posesoria fuere a título de cesión gratuita, por mera tolerancia del dueño, y con una supuesta renuncia al **cobro de la renta**, que tampoco se ha acreditado.

Por todo ello, el TS desestima el recurso de casación interpuesto.