

## **La extinción del arrendamiento por la enajenación forzosa con arrendamiento no inscrito en el Registro de la Propiedad**

Recientemente el Tribunal Supremo ha establecido que cuando se produce la enajenación forzosa por cualquier causa de una finca arrendada con arrendamiento no inscrito en el Registro de la Propiedad se produce la pérdida de la posesión por extinción del título que la legitimaba y por tanto se encontrarán los arrendatarios en situación de precario.

Así, La sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, sec. 1ª, de **21 de octubre de 2024**, entiende, en consecuencia, que el contrato de arrendamiento existente entre los arrendatarios y el anterior propietario queda extinguido cuando este nuevo propietario desconoce la preexistencia de arrendatarios en la vivienda y, por tanto, es un tercero de buena fe.

El Tribunal Supremo establece decidir que la adquisición de la propiedad de las fincas por el nuevo propietario debe considerarse como uno de los supuestos contemplados en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al ser asimilable a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial.

Teniendo en consideración que el referido artículo dice que, 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. Con la excepción de los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado; en cuyo caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Todo ello, se debe a que es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad; y la consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Y para ello, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario".

Cuando el tan citado art. 13.1 LAU utiliza el término o concepto amplio de resolución del derecho del arrendador, debemos entender por tal la desaparición del patrimonio del arrendador, por un acto o negocio jurídico no dependiente de su voluntad, del derecho que posibilitó el arrendamiento (en este caso, la propiedad de los inmuebles) y su consiguiente ingreso en el patrimonio jurídico de un tercero. Por lo que el derecho del arrendador se "resolverá" no sólo en los cuatro casos específicamente previstos en la redacción aplicable del precepto (retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial y opción de compra), **sino en otros que supongan la pérdida del derecho sobre el inmueble que permitía arrendarlo, por un acto o negocio jurídico ajeno a su voluntad.** Este último inciso de la sentencia es lo más relevante; por cuanto hasta ahora

no existía pronunciamiento al respecto de la sala de lo civil del Tribunal Supremo, que interpretaba este precepto, respecto de su literalidad referida a la ejecución forzosa y por tanto de forma restrictiva.

En este contexto, la **dación en pago** a que se refería el artículo 155.4 de la Ley Concursal y se refiere actualmente el artículo 211 TRLC, es funcionalmente similar a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria. Y ello, porque se produce en el marco de un proceso universal en el que se da lugar a la enajenación de activos, por lo que realmente no tiene carácter voluntario y aunque se plantee como una alternativa a la ejecución forzosa, reúne los requisitos implícitos en el art. 13.1 LAU, en cuanto que supone la transmisión con aprobación judicial del derecho sobre el inmueble que permitía a su titular darlo en arrendamiento; y se aplicara la pérdida el título arrendaticio no inscrito.

Salvo mejor opinión en derecho.

STS, Sala de lo Civil de 21 de octubre de 2024:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b02ad11829e770eaa0a8778d75e36f0d/20241104>

