

CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE FINCA URBANA ARRENDADA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Miguel Navarro Castro

Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Murcia

TITLE: *Consequences of the foreclosure of a leased urban property in the lease agreement.*

RESUMEN: Cuando se produce una ejecución hipotecaria de una vivienda o local que se encuentra en alquiler, surge un conflicto entre la protección del acreedor hipotecario, que exige seguridad jurídica, y la necesidad social de proteger a los inquilinos, máxime cuando se trata de un bien tan fundamental como la vivienda habitual. En los últimos años, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido con mayor claridad los criterios con los que deben interpretarse las disposiciones de la ley tanto respecto de los arrendamientos de viviendas como respecto de los de uso distinto, intentando unificar las distintas posturas de los tribunales. Procede, por tanto, revisar esta doctrina respecto de ambos tipos de arrendamientos. Sin embargo, la regulación del alquiler de viviendas sigue evolucionando, como demuestra el hecho de que tras las reformas de 2013 y 2019, fue modificada nuevamente en 2023, lo que obliga a plantearse, por un lado, si la posición del Tribunal Supremo sirve para dar respuesta a la pregunta de si debe o no mantenerse el arrendamiento de viviendas respecto a todas las reformas existentes y, por otro lado, en qué medida este problema puede haberse visto afectado por la nueva reforma introducida por la Ley 12/2023, especialmente cuando los inquilinos son vulnerables.

ABSTRACT: *When there is a foreclosure of a home or premises that is rented, a conflict arises between the protection of the mortgagee that demands legal certainty and the social need to protect tenants, especially when we are dealing with an asset as fundamental as the main residence. In recent years, the jurisprudence of the Supreme Court has established more clearly the criteria with which the provisions of the law must be interpreted both with respect to housing leases and with respect to those for different uses, attempting to unify the different positions of the courts. It is therefore appropriate to review this doctrine with respect to both types of leases. However, the regulation of housing rentals continues to evolve, as demonstrated by the fact that after the reforms of 2013 and 2019, it was modified again in 2023, which forces us to consider, on the one hand, whether the position of the Supreme Court serves to answer the question of whether or not housing rentals should be maintained with respect to all existing reforms and, on the other hand, to what extent this problem may have been affected by the new reform introduced by Law 12/2023, especially when tenants are vulnerable.*

PALABRAS CLAVE: hipoteca, arrendamiento, ejecución hipotecaria, venta.

KEY WORDS: *mortgage, lease, foreclosure, sale.*

SUMARIO: 1. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE UNA VIVIENDA ARRENDADA. 1.1. *Criterios para determinar si la ejecución hipotecaria puede producir la extinción del contrato o debe mantenerse su vigencia, en todo o en parte.* 1.1.1. Contratos de arrendamiento de viviendas a los que le es aplicación la LAU de 1964. 1.1.2. Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y la de la Ley 4/2013, de 4 de junio. 1.1.3. Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio hasta la entrada en vigor del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 1.1.4. Contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 21/2018 y hasta su derogación. 1.1.5. Contratos realizados a partir de la entrada en vigor del RDL 7/2019, de 1 de marzo. 1.1.6. Contratos realizados a partir de la entrada en

vigor de la Ley 12/2023 y posible incidencia de la modificación del artículo 10 de la LAU. 1.2. *Forma de que el adjudicatario haga efectiva la extinción del contrato en el caso de que esta deba producirse.* 1.3. *La posible extinción del derecho de adquisición preferente del arrendatario y sus repercusiones a la hora de inscribir el adjudicatario hipotecario su derecho.* 2. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE UNA VIVIENDA O LOCAL CON UN ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA. 2.1. *La ejecución hipotecaria de un local arrendado y la LAU de 1964.* 2.2. *La ejecución hipotecaria de un inmueble con un arrendamiento para uso distinto de vivienda al que le sea de aplicación la LAU de 1994.* 3. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

1. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE UNA VIVIENDA ARRENDADA

1.1. Criterios para determinar si la ejecución hipotecaria puede producir la extinción del contrato o debe mantenerse su vigencia, en todo o en parte

Una de las cuestiones en las que más han incidido las distintas reformas de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) es la del derecho a prórroga forzosa legal por parte del arrendatario de una vivienda. Las distintas regulaciones han ido fluctuando, dependiendo de la evolución económica y social, entre una mayor protección del arrendatario o una mayor libertad a la hora de poner fin al contrato por parte del arrendador. Esta regulación de la prórroga forzosa incide directamente en las consecuencias que la ejecución hipotecaria va a tener sobre el contrato de arrendamiento existente en la vivienda hipotecada, en la medida en que las distintas reformas de la LAU suelen incluir, junto con el reconocimiento de una prórroga más o menos amplia, la necesidad de que, cuando se produzca una enajenación forzosa de la vivienda, el adquirente respete el tiempo que falte para que se cumpla el mínimo legal de la prórroga. Sin embargo, ni siquiera en todas las reformas esto ha sido así: en el 2013 se optó por considerar que el adjudicatario podía extinguir todo contrato de arrendamiento existente que no hubiese sido inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la constitución de la hipoteca. En las últimas reformas de 2019 y 2023, por el contrario, se ha vuelto a poner el acento en una mayor protección del arrendatario de vivienda, ampliando las prórrogas y estableciendo la necesidad de respetarlas también por los adquirentes de viviendas en las enajenaciones forzosas. Por tanto, si se quiere analizar las consecuencias que una ejecución hipotecaria puede tener en los contratos de arrendamiento existentes en el momento de la ejecución, es necesario atender a la fecha del contrato y a la regulación aplicable al mismo, en la medida en que todas las reformas solo son aplicables a los contratos celebrados tras su entrada en vigor, aplicándose a los previos la legislación vigente en el momento en que se celebraron. Es cierto que hoy en día los arrendamientos anteriores a la reforma de 2019 ya habrán agotado sus prórrogas. Sin embargo, me parece oportuno examinar todas las reformas porque ello ayuda a

comprender la evolución del problema y las soluciones apuntadas tanto por doctrina como por jurisprudencia.

1.1.1. Contratos de arrendamiento de viviendas a los que le es aplicación la LAU de 1964

Los contratos en la actualidad todavía vigentes a los que les sea aplicable la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU de 1964) por haber contado con el derecho de prórroga legal forzosa (es decir, los celebrados antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que se produjo el 9 de mayo de 1985 y que no tenía efectos retroactivos) no deben verse afectados por la ejecución hipotecaria, esté o no inscrito el contrato, ya que el artículo 57 concedía el derecho a la prórroga aun cuando un tercero sucediese al arrendador en sus derechos y obligaciones y el artículo 114 no incluía entre las causas por las que podía resolverse el contrato la pérdida del derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución hipotecaria.

Es cierto que la jurisprudencia fue evolucionando en su postura. Para resumir la doctrina jurisprudencial al respecto, me parece útil transcribir la STS (1ª) 4 noviembre 2020¹. Tal como esquematiza esta sentencia,

«[...] con anterioridad a la vigencia de la actual LAU de 1994, la jurisprudencia de esta Sala, en un primera etapa, consideró extinguido el arrendamiento, concertado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, en los procedimientos de ejecución forzosa de la finca arrendada (sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero, 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986 , 20 de noviembre de 1987, 23 de diciembre de 1988 , y 17 de noviembre de 1989 , entre otras).

En una segunda etapa, cambió su doctrina y consideró subsistente el arrendamiento posterior a la hipoteca, salvo simulación o fraude (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1968, 9 de junio de 1990 , 23 de febrero de 1991, 6 de mayo de 1991, 23 de junio de 1992, 20 de abril de 1995 , y 9 de mayo de 1996), y ello por las razones, que exponía esta última sentencia:[...] a) porque la atribución dominical que del inmueble hipotecado se hace al adjudicatario, mediante la subasta establecida en el artículo 131 de la L.H., afecta únicamente, según dicha norma, a las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca que se ha realizado; pero de ahí no se deriva que haya de afectar también a derechos personales, que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, como es el derecho de arrendamiento litigioso; b) Porque de seguirse criterio distinto, se daría lugar a una causa de extinción del arrendamiento, no

¹ STS (1ª) 577/2020, de 4 de noviembre (ECLI:ES:TS:2020:3625).

enumerada en la relación imperativa y taxativa de esas causas que hace el artículo 114 de la L. A. U., y c) Porque tratándose de arrendamientos con derecho a la prórroga forzosa (anteriores al R. Decreto Ley 30 de abril de 1.985), se quebrantaría el contenido del artículo 57 de la misma Ley, que impone obligatoriamente dicha prórroga para el arrendador».

Como indica la sentencia transcrita, existe una jurisprudencia que matiza ese mantenimiento del arrendamiento en todo caso, indicando que ello no sería así en caso de simulación o fraude², es decir, en todos aquellos casos en los que motivo fundamental para la realización del arrendamiento fuese frustrar las expectativas del acreedor hipotecario, impidiendo que bien él o cualquier otro posible adjudicatario pueda acceder de facto a la posesión inmediata de la vivienda³.

En cuanto a los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores a 1994, no van a plantear cuestiones hoy en día, dada la ausencia de prórrogas forzosas y el tiempo transcurrido.

1.1.2. Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la LAU y la de la Ley 4/2013, de 4 de junio

El 1 de enero de 1995 entró en vigor la LAU y los contratos celebrados a partir de esa fecha se rigen por lo dispuesto en esta ley, que vuelve a suponer un cambio en las consecuencias que la ejecución hipotecaria puede tener en el arrendamiento de vivienda.

En la redacción originaria del artículo 13 de la LAU se establece que, si la enajenación forzosa se produce durante los cinco primeros años de duración del contrato, el arrendatario tendría derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan los cinco años. Esta regla se aplica cualquiera que sea la duración del

² Por ejemplo, la STS (1ª) 331/1991, de 6 de mayo (ECLI:ES:TS:1991:15862), que alude a la sentencia de 31 de octubre de 1986, «en la que la extinción del arriendo se declaró fundamentalmente porque se contrató conociendo la extinción previa de la hipoteca y sobre todo con ánimo de perjudicar al acreedor hipotecario, en cuanto fue un contrato concertado entre parientes próximos sobre bienes pertenecientes a la familia y con la idea de que en realidad no salieran de la misma; es decir, que existió en el caso debatido algo más que la mera intención de arrendar y disfrutar de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, sino además la de perpetuar el disfrute de la misma por la familia del anterior propietario.»

³ Aunque tiene razón (GUILARTE GUTIÉRREZ, 2014:320) cuando advierte que «es frecuente generalizar el esquema mental de que el arrendamiento es objetivamente perverso tanto para el acreedor hipotecario como para el ulterior y eventual adjudicatario de una finca hipotecada. Tal premisa, debe insistirse en ello, es, si se pretende universalizar, errónea: normalmente el arriendo concertado al amparo de la nueva ley será una opción válida e interesante para todas las partes, pues puede servir, por ejemplo, para el pago de las amortizaciones del crédito hipotecario. Cosa distinta es que el arrendamiento se establezca con la única finalidad de defraudar al acreedor hipotecario».

contrato y con ello se garantiza que el arrendatario va a poder permanecer, al igual que sucede con el ejercicio de las prórrogas forzosas, «hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años», como indica el artículo 9. Ahora bien, el derecho reconocido en el artículo 13.1 no implica la aplicación del artículo 9.1 en todos sus términos, lo que podría suponer que, dependiendo de la duración pactada, las prórrogas anuales implicaran una duración superior a cinco años. El artículo 13.1 no dice que el arrendatario, cuando la ejecución hipotecaria se produzca antes de los cinco años, tenga derecho a prórrogas anuales en los términos del artículo 9.1, sino que tiene derecho «a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años». Tampoco dice que, si ya se han cumplido los cinco años en el momento de la ejecución, pero existe una prórroga legal al amparo del artículo 9.1 todavía vigente o una prórroga legal derivada del derecho reconocido en el artículo 10, haya que respetar los que queda de vigencia de esa prórroga legal⁴. Lo que nos indica es que, si aún no se han cumplido los cinco años, el arrendatario podrá continuar hasta que se cumplan, pero una vez alcanzada esa duración, no podrá obligar al arrendador a continuar con el arrendamiento, con independencia de la duración pactada o de lo que reste de la prórroga legal.

El párrafo segundo del artículo 13, resuelve el problema de los contratos de duración pactada superior a cinco años, estableciendo que si, al haber transcurridos los cinco primeros años del contrato, el derecho del arrendador se resolviera por, entre otras causas, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, quedará extinguido el contrato.

En definitiva, si el contrato ya ha alcanzado los cinco años en el momento de la ejecución, se podrá resolver con independencia de cuál sea su situación, es decir, que todavía no haya finalizado la duración pactada o que haya sido prorrogado por los derechos reconocidos en los artículos 9 y 10 y, si todavía no ha alcanzado esa duración, el arrendatario tiene derecho a que se mantenga el contrato durante el tiempo que falte para que se alcancen los cinco años y el arrendador podrá resolverlo en el momento en que se cumplan esos cinco años, con independencia también de cuál sea

⁴ En este sentido, para MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2020:5), «la solución más armónica en el marco de la LAU consiste en entender que la solución auspiciada por ese apartado se aplica no sólo a los contratos de duración «pactada» superior a cinco años, sino, en general, a los contratos cuya duración supere ese plazo, ya merced al pacto, ya gracias a la prórroga del art. 10 LAU. En realidad [...] no hay ninguna razón poderosa que justifique tratar a los contratos que superan sus cinco primeros años de modo distinto en función de que esa circunstancia obedezca al pacto contractual de las partes, que previeron una duración superior, o al sistema de prórrogas del art. 10 LAU. Máxime si se repara en que [...] la mencionada prórroga no obedece sino a la concorde voluntad de arrendador y arrendatario, bien que elocuentemente manifestada, según criterio del legislador, con su silencio».

la situación del contrato en ese momento (queda por cumplir parte del plazo del contrato o está prorrogado)⁵.

A la situación en la que queda el arrendamiento si todavía no han transcurrido los cinco años se refiere la STS (1ª) 14 julio 2015⁶, según la cual:

«[...] los derechos del arrendador a percibir la renta se extinguen desde el momento en que el bien arrendado pasa a ser de propiedad de otro, pudiendo continuar o no el arrendamiento según los casos, pero siempre con diferente arrendador que será el nuevo propietario. En consecuencia, carece de legitimación el antiguo arrendador para reclamar el pago de rentas devengadas una vez extinguido su derecho como tal arrendador por haber sido enajenada la finca, en este caso mediante ejecución hipotecaria; y ello aunque el arrendatario permanezca en el uso de la vivienda, pues en tal caso quien tendrá derecho a percibir las rentas será el nuevo propietario y no quien ya dejó de serlo».

Ya se ha aludido al hecho de que existe una abundante doctrina jurisprudencial referida a los contratos realizados conforme a la regulación de la LAU de 1964 que se habían realizado con la principal intención de perjudicar derechos preexistentes de terceros, realizando contratos de forma simulada o fraudulenta. Si bien en la regulación de la Ley del 1994 el interés del ejecutado de realizar este tipo de contratos puede ser sustancialmente menor, en la medida que la protección de ese arrendamiento no es prácticamente permanente, como sucedía con la ley de 1964 y su sistema de prórrogas, sino limitada en el tiempo, no parece que haya obstáculo en aplicar en estos supuestos esa doctrina⁷.

El derecho del arrendatario a permanecer en la vivienda durante el tiempo que falte hasta cumplir los cinco años constituye una excepción al principio de inoponibilidad de lo no inscrito a terceros, recogido en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y, al respecto, es indiferente la buena o mala fe del acreedor hipotecario o incluso del adjudicatario de la vivienda. Se trata de una norma de protección de los arrendatarios que el legislador hace prevalecer incluso a los intereses de los terceros adquirentes de buena fe, pero, eso sí, con el límite del artículo 13 LAU, es decir, solo hasta que se cumplan 5 años. A partir de ahí, va a prevalecer la protección del tercer adquirente, aunque eso suponga privar al arrendatario de parte del período de duración de su arrendamiento

⁵ Como indican CALLEJO CARRIÓN y DE PRADA RODRÍGUEZ (2014:5), «no habiéndose cuestionado la veracidad o el carácter fraudulento del título arrendaticio, una vez transcurridos los cinco primeros años, el adjudicatario que quiera poner fin al contrato de arrendamiento existente tendrá que acudir al juicio verbal previsto en el art. 250 LEC para promover el lanzamiento del inquilino».

⁶ STS (1ª) 414/2015, de 14 de julio (ECLI:ES:TS:2015:3210).

⁷ Como mantienen MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (2020:19).

conforme a lo pactado. Si el arrendatario quiere asegurarse que su arrendamiento se va a respetar durante todo el tiempo pactado con independencia de las circunstancias que afecten al arrendador, tendrá que inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad, ya que, en ese caso, siempre que la inscripción sea anterior a la de la hipoteca, el adjudicatario de la vivienda hipotecada debe respetar el contrato de arrendamiento durante toda la duración pactada, conforme a lo establecido en el artículo 13.1 párrafo segundo LAU.

Es evidente que el derecho del arrendatario a permanecer en la vivienda es voluntario y por eso el artículo 13.1 alude a la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. Por otro lado, si el nuevo arrendador tiene el derecho a resolver el contrato, bien inicialmente o tras haber transcurrido los cinco años, tendrá que ser él el que ponga fin al contrato. En este punto, es interesante como interpretar la pasividad del adjudicatario durante un tiempo con posterioridad a la adjudicación, problema que se tratará posteriormente, al presentar características comunes en todos los casos de aplicación de la LAU de 1994.

Conviene recordar también que, según el artículo 4.2, en el caso de los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual, se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil. Por tanto, cabe que en estos contratos se pacte que no van a tener derecho a prórroga forzosa, bien sea en ninguna circunstancia o para el caso de enajenación (voluntaria o forzosa). En ese caso, ese pacto prevalecería sobre lo dispuesto en el artículo 13. Pero conviene tener en cuenta que, si no se ha establecido ningún acuerdo al respecto, lo establecido en el Título II, incluido el régimen de las prórrogas forzosas, es obligatorio para ese tipo de viviendas.

1.1.3. Contratos celebrados desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio hasta la entrada en vigor del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

La Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cambia la redacción del artículo 13 de la LAU optando por suprimir la excepción a la inoponibilidad de lo no inscrito que suponía la redacción anterior. A partir de la entrada en vigor de la ley, que se produjo el 6 de junio de 2013, los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados por un arrendador que, como consecuencia, entre otras causas, de la ejecución de una hipoteca perdiera su derecho sobre la finca, quedarán extinguidos, no estableciéndose ya ninguna excepción

relacionada con el tiempo transcurrido del contrato y una posible duración mínima a la que pudiera tener derecho el arrendatario. Si el contrato de arrendamiento no se ha inscrito, sea su fecha anterior o posterior a la hipoteca, o si se trata de un contrato de fecha posterior a la hipoteca, aunque se haya inscrito, la ejecución va a provocar la extinción del derecho. Prevalece así la seguridad jurídica sobre la protección del arrendatario y por eso solo se establece como excepción a la extinción del arrendamiento que el contrato hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la inscripción de la hipoteca, en cuyo caso continuaría con la duración pactada. Se opta por la ortodoxia registral sacrificando la protección del arrendatario, lo que no deja de ser una opción, que puede ser objeto de discusión desde la óptica de la función social del arrendamiento de vivienda, dentro del difícil mercado actual de la vivienda. La prueba de esa permanente tensión entre seguridad jurídica y protección al inquilino es que cinco años después se volvió a modificar esta regulación.

Ahora bien, hay una cuestión que puede ser más discutible y es la relativa a qué pasa con los arrendamientos constituidos antes de la inscripción de la hipoteca e inscritos después. JIMÉNEZ PARÍS⁸ considera que no habría que aplicar un criterio de estricta prioridad registral, que sería un criterio meramente formalista, al no tener en cuenta la buena o mala fe que pudo haber concurrido en su día en el acreedor hipotecario, por lo que entiende que el rematante o el acreedor hipotecario pueden ser protegidos indirectamente por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, si en su día fue protegido en su adquisición por dicho precepto el acreedor hipotecario, pero no si el acreedor hipotecario tuvo mala fe en su adquisición. No es esta una opinión que comparto, en primer lugar, porque no es lo que se desprende de las reglas registrales, sobre todo al hacer depender la posición del rematante no acreedor de la buena o mala fe del acreedor hipotecario y no solo de su propia buena o mala fe. Pero, sobre todo, porque el Tribunal Supremo se ha pronunciado claramente en diversas sentencias sobre el

⁸ JIMÉNEZ PARÍS (2020:1328 y s.) para la que «si operó la fe pública registral (artículos 32 y 34 LH y 7.2 y 10 y 14 LAU) en beneficio del acreedor hipotecario, el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca e inscrito (o no) después que esta, no perjudicará al rematante o al propio acreedor adjudicatario, al traer su adquisición causa de la que verificó en su día el acreedor hipotecario. Por el contrario, si el acreedor hipotecario tuvo mala fe en su adquisición (art. 10.2 LAU a sensu contrario, según el cual el arrendamiento no inscrito es oponible a terceros adquirentes que no reúnan los requisitos del art. 34 LH y arg. ex art. 14 LAU), ese arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca perjudicaría al rematante o al propio acreedor adjudicatario ya que no operó la fe pública registral a favor del acreedor hipotecario ni tampoco puede operar en favor de aquellos por impedirlo la inscripción. Si el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca no hubiese sido inscrito, no reuniendo el acreedor hipotecario la condición de tercero hipotecario, habría que tener en cuenta entonces, autónomamente, si el rematante es tercero hipotecario en relación con el mismo (artículos 10.2 LAU y 32 y 34 LH). Esta posición tiene la ventaja de matizar la prioridad registral que se expresa en la purga de cargas posteriores a la hipoteca (art. 17 LH) con el principio de fe pública registral y la buena fe (artículos 32 y 34 LH)».

significado de la reforma de 2013 en este punto y en todas ellas considera que el único arrendamiento que va a permanecer después de la ejecución hipotecaria es el que se haya inscrito antes de la hipoteca. En concreto, tanto las STS (1ª) 4 noviembre 2020⁹, 1 marzo 2021¹⁰, 19 abril 2021¹¹ y 1 junio 2021¹² indican claramente que, si el arrendamiento no accede al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del contrato, este se resuelve *ipso iure* y el arrendatario pasa a poseer en concepto de precarista. Posteriormente se analizarán las consecuencias de esta extinción. Por otro lado, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) de 8 de febrero 2022 se refiere específicamente al caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción del derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, considerando que «el contrato de arrendamiento se extinguirá *ipso iure* conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos».

En el caso de que el arrendamiento esté inscrito antes que la hipoteca, lo que dice el segundo párrafo del art 13.1 es que «continuará el arrendamiento durante la duración pactada». A la hora de plantearnos si el contrato debe mantenerse estrictamente durante el plazo expresamente pactado o si lo que se mantiene es el contrato en su integridad, el artículo 10.2 nos despeja las dudas, al establecer que, una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el artículo 10.1, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, el arrendatario tendría los mismos derechos que si no se hubiera producido la ejecución hipotecaria y, en consecuencia, su duración será la misma que la que hubiese tenido de no haberse producido la ejecución hipotecaria, tanto respecto a los plazos pactados, como respecto al régimen de prórrogas forzosas si, transcurrido el plazo de vencimiento, el arrendador no hubiese notificado su voluntad de no renovarlo con treinta días de antelación¹³.

⁹ STS (1ª) 577/2020, de 4 de noviembre (ECLI:ES:TS:2020:3625).

¹⁰ STS (1ª) 109/2021, de 1 de marzo (ECLI:ES:TS:2021:753).

¹¹ STS (1ª) 212/2021, de 19 de abril (ECLI:ES:TS:2021:1527).

¹² STS (1ª) 379/2021, de 1 de junio (ECLI:ES:TS:2021:2179).

¹³ En este sentido, PÉREZ CONESA (2013:63). Para QUICIOS MOLINA (2012:24), «Si el arrendamiento inscrito es oponible frente a tercero... el arrendatario gozará de todos los derechos, pactados o legales, frente a dicho tercero. De modo que podrá continuar el arrendamiento por la duración pactada y, si ésta fuera inferior a tres años, podrá prorrogarse hasta alcanzar este plazo mínimo de duración. Es lo que se deduce igualmente de la remisión del artículo 13 al artículo 14, que a su vez se remite al artículo 10... la mención del tercero del artículo 34 LH es un error, porque un arrendamiento inscrito será oponible a cualquier

La reforma de 2013 suprimió la distinción entre arrendamientos de vivienda suntuarios (de más de 300 metros o con renta anual superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional), por lo que todos los arrendamientos de vivienda están sometidos al mismo régimen.

1.1.4. Contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 21/2018 y hasta su derogación

El Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler con la intención de adoptar una serie de medidas en materia de vivienda, que incluía la modificación de diversos artículos de la LAU, entre otros el artículo 9, que recogía una ampliación de la prórroga forzosa a cinco años, o siete si el arrendador fuese persona jurídica, en términos idénticos a como se redactó posteriormente en la reforma del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Este Real Decreto-ley estuvo en vigor desde el 19 de diciembre de 2018 y dejó de estarlo, al no ser refrendado por el Congreso, tras la publicación de la Resolución de 22 de enero de 2019 en el BOE de 24 de enero de 2019. Por tanto, a partir de ese día y hasta la entrada en vigor del RDL 7/2019, los contratos de arrendamiento se volvieron a regir en este punto por la LAU en su redacción original de la Ley 4/2013.

A pesar de la identidad en la regulación del artículo 9.1 con la de la reforma de 2019, hay que resaltar que existe una diferencia importante entre el RD-ley 21/2018 y la modificación que finalmente se realizó por el RD-ley 7/2019 y es que el de 2018 no incluyó, junto con la reforma de la prórroga forzosa del artículo 9, una paralela reforma del artículo 13, como sí hace el RD-ley 7/2019, por lo que el artículo 13 seguía diciendo que se extinguía el contrato cualquiera que fuera la duración transcurrida. Esta circunstancia parece llevarnos a concluir, teniendo en cuenta la interpretación jurisprudencial ya vista del artículo 13 en su redacción de la Ley 4/2013, que el contrato no inscrito se extinguiría, aunque no hubiese transcurrido la prórroga legal¹⁴. No debemos olvidar que esa misma circunstancia ya podía ocurrir con la redacción de 2013, pues, aunque más breve, la Ley 4/2013 también recogía un derecho a prórroga

tercero, reúna o no los requisitos del artículo 34 LH. Y un arrendamiento no inscrito no será oponible a terceros que merezcan ser protegidos en su adquisición».

¹⁴ Por eso, FUENTES-LOJO RIUS (2019:7) considera que «De poco sirve que se haya extendido la prórroga legal hasta los cinco años, y siete años en caso de arrendador persona jurídica, si no se dota a dicho derecho del arrendatario de las garantías legales necesarias para que sea respetado por terceros (publicidad legal y no registral), dejando dicho derecho a la suerte y vaivenes del mercado, más si tenemos en cuenta que el mercado inmobiliario es un mercado en continuo movimiento donde los activos pasan de unas manos a otras con relativa frecuencia».

legal, cuyo plazo podía no haber transcurrido todavía en el momento de la ejecución hipotecaria

1.1.5. Contratos realizados a partir de la entrada en vigor del RD-ley 7/2019, de 1 de marzo

A partir del 6 de marzo de 2019, fecha de entrada en vigor del RD-ley 7/2019, los contratos de arrendamiento se rigen por la redacción establecida por dicho Real Decreto-ley. Los celebrados con anterioridad, tal como establece la Disposición Transitoria 1ª, continuarán rigiéndose con el régimen jurídico que les era de aplicación, sin perjuicio de que, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes puedan adaptarse al régimen jurídico establecido por este texto legal.

El Real Decreto-Ley vuelve a dar un tratamiento diferenciado a los arrendamientos cuya renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo o que recaigan sobre viviendas de una superficie superior a 300 metros cuadrados, por lo que en esos arrendamientos vuelve a ser posible excluir por pacto la aplicabilidad de las prórrogas forzosas o de los dispuesto en el artículo 13, aunque si no se ha pactado nada al respecto sí serían de aplicación.

Junto con una ampliación del derecho a prórroga forzosa, el RD-ley 7/2019 modifica el artículo 13, volviendo a una regulación similar a la originaria de 1994, aunque adaptándola a las nuevas características de la prórroga forzosa. Los términos en los que se expresa el artículo 13 en cuanto a las consecuencias de la ejecución hipotecaria son los mismos en los que se expresaba antes del 2013: si el derecho del arrendador queda resuelto por la enajenación forzosa de una ejecución hipotecaria durante los cinco primeros años de duración del contrato si el arrendador es persona física o siete si es jurídica, el arrendatario tiene derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpla el tiempo que falte para completar los cinco o siete años respectivamente, mientras que si en el momento de la ejecución ya se hubiesen cumplido los primeros cinco o siete años, quedará extinguido el arrendamiento cualquiera que sea la duración pactada.

Como se aprecia, quitando la diferencia en cuanto al plazo de cinco o siete años según estemos ante un arrendador persona física o jurídica, los términos son muy similares a los de la redacción original de la LAU de 1994, por lo que buena parte de lo ya dicho respecto a los contratos sometidos a esa primera redacción se puede repetir aquí; vuelve el legislador, en ese conflicto permanente entre seguridad jurídica y protección de los arrendatarios de vivienda, a inclinarse a favor de los arrendatarios, aunque eso

suponga incluso imponerse a una hipoteca inscrita cuando la finca se encuentra en el Registro de la Propiedad libre de arrendamiento, bien por no existir todavía o porque no haya tenido acceso al Registro. También con la redacción de 2019 se puede afirmar que, en el caso de que el arrendatario tenga derecho a continuar con el arrendamiento durante el tiempo que falte para completar los cinco o siete años, una vez transcurrido ese tiempo el contrato se extinguiría sin que el arrendatario puede exigir cumplimiento de un mayor tiempo pactado o de una prórroga legal, aunque, lógicamente, sí que podrían de común acuerdo continuar con el contrato.

De la misma manera que en el resto de las redacciones, y como no podría ser de otro modo por su prioridad registral, se exceptúa el caso de que el contrato de arrendamiento hubiese accedido al Registro de la Propiedad antes de la inscripción de la hipoteca, en cuyo supuesto el adjudicatario debe respetar en todos sus términos y por la duración pactada, sea la que sea, el contrato de arrendamiento inscrito, tal como se desprende del párrafo segundo. Ahora bien, este párrafo se refiere a los contratos de duración pactada superior a 5 o 7 años, por lo que, si la duración pactada en el contrato fuese inferior a estos plazos, sería igualmente de aplicación el primer párrafo. En consecuencia, aunque el plazo del arrendamiento inscrito se terminara antes, el arrendatario en todo caso tendría derecho a permanecer por el tiempo que le falta para cumplir los cinco o siete años.

El párrafo 3 concede el mismo derecho a permanecer los primeros cinco o siete años al arrendatario que haya concertado de buena fe con persona que apareciese como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario. Esto implica que si, en el momento de constituirse la hipoteca, el titular registral de la finca no era el verdadero propietario, con independencia de que el acreedor hipotecario haya actuado de buena o mala fe, el arrendatario que haya actuado de buena fe resultaría mantenido en su arrendamiento durante los que reste de los 5 o 7 años; además, se trata de una protección que, en realidad, no se basa en la fe pública registral, puesto que también resultaría protegido aquel arrendatario que no haya inscrito su arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, la protección del arrendatario no puede ir más allá de ese plazo, precisamente porque no se basa en la fe pública registral¹⁵. Por eso, aunque el arrendatario haya inscrito su contrato antes de la constitución de la hipoteca, si después se determina que el titular registral no era el propietario, el arrendatario no podrá exigir el cumplimiento de la duración pactada superior a los 5 o

¹⁵ Además, como advierte JIMÉNEZ PARÍS (2020:1334) el arriendo, si bien es un derecho personal poseíble, al ser susceptible de ejercicio reiterado, no es susceptible de ser adquirido por usucapión (art. 1930 CC y 35 LH) ni de adquirirse a non domino como efecto de la publicidad registral (art. 34 LH).

7 años. Todo ello, sin perjuicio de que la falta de propiedad del titular registral pueda también afectar al acreedor hipotecario, el cual sí podría gozar de la protección de la fe pública registral en el caso de haber actuado de buena fe.

La redacción del artículo 13 dada por el RD-ley 7/2019 introduce una nueva cuestión que no se planteaba en las redacciones anteriores. Al distinguir la ley según el arrendador sea persona física o jurídica, cabe preguntarse si la condición que determina la aplicación de uno u otro plazo es la del arrendador originario o la del adjudicatario de la vivienda hipotecada y posible nuevo arrendador, ya que puede darse perfectamente el caso (y de hecho será un supuesto muy frecuente en el caso de viviendas) de que el propietario de la vivienda hipotecada fuese una persona física y, sin embargo, el que termine adjudicándose la vivienda subastada sea una persona jurídica (por ejemplo, el banco acreedor hipotecario) o viceversa (aunque esto último será menos frecuente en la práctica). Es verdad que, si pensamos en la finalidad de la ley de proteger en mayor medida al arrendatario cuando el arrendador es una persona jurídica, podríamos concluir que esa finalidad se cumpliría mejor extendiendo la aplicación del plazo de los siete años no solo al supuesto de que el arrendador original sea persona jurídica, caso en el que parece claro que el plazo a tener en cuenta debe ser el de siete años con independencia de cuál sea la condición del adjudicatario de la vivienda, sino también a aquellos supuestos en los que la vivienda termine adjudicándose a una persona jurídica. Sin embargo, no creo que ese sea el sentido del artículo 13, no solo por su literalidad, que alude claramente a que durante el tiempo transcurrido el arrendador fuese persona jurídica, sino porque en virtud del artículo 13.2, si al tiempo de la ejecución ya hubiesen transcurrido los cinco primeros años, siendo el arrendador persona física, el arrendamiento quedaría extinguido y esa regla no podría entenderse alterada por el hecho de que el adjudicatario tenga una u otra condición.

1.1.6. Contratos realizados a partir de la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y posible incidencia de la modificación del artículo 10 de la LAU

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, no ha modificado el artículo 13, pero sí ha hecho algunas modificaciones respecto a la prórroga legal del artículo 10, aplicables a los contratos que se celebren a partir del 26 de mayo de 2023, estableciendo la posibilidad de una prórroga forzosa adicional a esos 5 o 7 años de la prórroga legal general, pero que no es concedida a todos los arrendatarios, sino solo a los que cumplen ciertas condiciones, por lo que es calificada por la propia ley como extraordinaria. Nos encontramos ante una novedad que no se había dado hasta ahora

en ninguna de las redacciones de la LAU de 1994, que habían otorgado una protección al arrendatario sin tener en cuenta sus circunstancias socioeconómicas¹⁶. Sin embargo, el artículo 10 introduce una prórroga forzosa que no es concedida a todo el mundo, sino solo a los arrendatarios que cumplen ciertos requisitos económicos y en la que también se tiene en cuenta las circunstancias del arrendador.

Esta novedad, junto al hecho de que dicha prórroga no se haya reflejado en el artículo 13, plantea el interrogante de si un adjudicatario en una ejecución hipotecaria debería respetar esa nueva prórroga legal extraordinaria en el caso de que el arrendatario cumpla las condiciones para ello y lo exija o, por el contrario, ante el silencio del artículo 13 al respecto, solo debe respetar lo que quede de los 5 o 7 primeros años a los que alude el precepto.

Lo que establece el artículo 10 en sus apartados 2 y 3 en la redacción por la Ley 12/2023, es que, una vez finalizado el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, ciertos arrendatarios tienen derecho a una prórroga extraordinaria si lo solicitan, que debe ser aceptada obligatoriamente por el arrendador. Las condiciones que deben darse para que el arrendatario tenga este derecho de forma obligatoria si así lo solicita son dos: que el arrendatario pueda acreditar una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda. Dándose estas dos condiciones, el arrendatario tendría derecho a una prórroga forzosa de un año; si, además, el inmueble se encuentra ubicado en una zona de mercado residencial tensionado, se tendría derecho a una prórroga por plazos anuales hasta un máximo de tres años.

Antes de analizar la aplicabilidad o no de esta prórroga en el caso de ejecuciones hipotecarias, conviene hacer algunas precisiones. En primer lugar, a la hora de analizar los requisitos de esta prórroga, hay que tener en cuenta que, a diferencia de los que

¹⁶ Esta característica es resaltada por MOLINA ROIG (2018: 201 y s.), que señala que las distintas normativas «se aprueban por diferentes tipos de gobierno, pero todas ellas se fundamentan en la adecuación de la normativa a la realidad socioeconómica imperante en el momento en el cual se aprueban dichas leyes. Sin embargo, debemos tener en cuenta que las normativas no se aprueban con carácter retroactivo, de forma que en el mismo momento histórico, y, por tanto, en términos generales, la misma realidad socioeconómica para arrendatarios y arrendadores, se les concede facultades muy diversas, que no se justifican en su situación personal o económica, ni en la protección que el derecho a la vivienda debe proporcionarles para garantizar un acceso adecuado o su mantenimiento en el mercado de alquiler... la LAU no tiene en cuenta la situación personal o económica del arrendatario para determinar sus facultades u obligaciones, como por ejemplo respecto a su derecho de desistimiento,, subrogación, actualizaciones de renta... o cuando se establecen las causas de terminación del contrato en favor del arrendador».

sucede con la prórroga a la que alude el artículo 10.1, la situación a examinar es la existente en el momento de solicitar la prórroga, sea antes o después de la ejecución hipotecaria, pues la misma se basa en unas condiciones particulares que deben reunir en ese momento arrendador y arrendatario y no simplemente en el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato. En este sentido, la posible existencia de un gran tenedor a considerar es la del arrendador original, si la prórroga se solicita antes de la ejecución, y la del adjudicatario, si se solicita después. Y, al respecto, teniendo en cuenta la frecuencia con la que son los propios bancos los que se adjudican la vivienda hipotecada, es muy posible que el nuevo arrendador tenga la condición de gran tenedor. Por otro lado, resulta obvio que la vulnerabilidad social y económica relevante es la del arrendatario, siendo intrascendente la situación del deudor hipotecario que ha podido llevar a la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta, además, que la vivienda objeto de la ejecución no es la vivienda habitual del ejecutado. En segundo lugar, no conviene perder de vista que estamos ante una prórroga extraordinaria que, a diferencia de los otros casos de prórroga legal, no es reconocida a todos los arrendatarios de vivienda y que tiene una marcada finalidad de protección de ciertas personas en situación vulnerable. Como dice la Exposición de Motivos de la Ley 12/2023, «se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado».

Ante el silencio de la ley, existen argumentos de peso para defender tanto la necesidad de respetar esta prórroga por parte del nuevo arrendador adjudicatario, como su no aplicabilidad en el caso de ejecución hipotecaria. El principal argumento para pensar que no es aplicable en este caso es el silencio del artículo 13, que no ha sido modificado. Si partimos de que el artículo 13 constituye una regla excepcional a la regla general de que los derechos posteriores a la constitución de la hipoteca deben extinguirse tras la ejecución y de que el legislador, al modificar el artículo 10, no ha considerado necesario modificar también el 13, como, por el contrario, si lo hizo en 2019 al establecer la prórroga legal de 5 o 7 años, podemos pensar que ello es debido a que el legislador no ha querido extender esta prórroga a los casos de enajenación forzosa. Además, no es la primera vez que existe una disparidad entre la existencia de una prórroga legal y lo previsto en el artículo 13: en la redacción de 2013, los artículos 9 y 10 recogían el derecho a una prórroga legal de 3 años y, sin embargo, el artículo 13 establecía la extinción del contrato por la ejecución sin necesidad de respetar lo que quedase de esa prórroga.

No obstante, también existen argumentos para defender la aplicabilidad de la prórroga legal prevista en los apartados 2 y 3 del artículo 10 tras la ejecución hipotecaria. El silencio del artículo 13 puede estar justificado en el hecho de que esta prórroga tiene carácter extraordinario y solo se va a conceder a los arrendatarios que cumplan ciertas condiciones, con lo que la regla general sigue siendo la del artículo 13. Por otro lado, esta prórroga se da dentro de un conjunto de medidas protectoras de los arrendatarios en situaciones de vulnerabilidad que no se circunscriben al ámbito de las prórrogas, sino que están dentro de un paquete de medidas protectoras de distinto tipo y que está claro que se van a aplicar también a los arrendamientos que se desarrollen con posterioridad a la ejecución hipotecaria. Tal sería el caso, por ejemplo, de los límites a la renta para los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda recogidos en el artículo 17 o, muy especialmente, las medidas de protección recogidas en los procedimientos de desahucio del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), para la recuperación de la posesión por el dueño en el caso de que el contrato se considere legalmente extinguido, y que se encuentran recogidas en el artículo 439.6 y 7 de la LEC, en su redacción dada por la Ley 12/2023, como la necesidad de reflejar en la demanda si el demandante tiene la condición de gran tenedor, aportar documento acreditativo de la concurrencia o no de vulnerabilidad económica del arrendatario y, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica (que, si nos fijamos, son las mismas condiciones que se deben tener para tener derecho a la prórroga legal del arrendamiento según el artículo 10.2 de la LAU) y que son introducidas por la misma ley, estableciendo que, si se cumplen todas estas condiciones, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Estas medidas no las va a poder eludir el adjudicatario si el arrendatario no abandona voluntariamente la vivienda y, como se aprecia, están en perfecta sintonía con la regulación de esta prórroga legal.

Por todo ello, a pesar de la no modificación del artículo 13 por la Ley 12/2023, considero que el carácter excepcional y restringido de las prórrogas del artículo 10.2 y 3 justifica este silencio y que la finalidad perseguida por todas las medidas de protección que ha introducido la Ley por el derecho a la vivienda implican su aplicabilidad con independencia del régimen general de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda, que es el contemplado en los artículos 9 y 10.1 en relación con lo previsto en

el artículo 13. Por eso, creo que, si con anterioridad a la ejecución, el arrendatario ha solicitado una prórroga legal por su situación de vulnerabilidad conforme a lo previsto en estos preceptos, el adjudicatario tendrá que respetarla respecto al tiempo que falte de ese uno o hasta tres años, con independencia de que en el momento de la ejecución ya se hayan cumplido los cinco o siete años a los que alude el artículo 13. Del mismo modo, si tras la ejecución y el transcurso de lo que quede de los cinco o siete años de la prórroga legal general, el arrendatario cumple los requisitos del párrafo 2 o el 3 del artículo 10, podrá solicitar esta prórroga extraordinaria aun cuando ya hubiesen transcurrido los cinco o siete años del artículo 13. Eso sí, en este último caso, las circunstancias a examinar son las del nuevo arrendador y las que reúne el arrendatario en el momento de exigir esa prórroga.

1.2. Forma de que el adjudicatario haga efectiva la extinción del contrato en el caso de que esta deba producirse

Como se ha examinado, la ejecución hipotecaria, al igual que otros casos de resolución del derecho del arrendador, pueden provocar la extinción del contrato. En realidad, en las 3 redacciones que ha tenido el artículo 13 se habla de la extinción del contrato si se resuelve el derecho del arrendador, la única (e importante) diferencia es que en la redacción de 2013 esa consecuencia se produce en todo caso (salvo que el arrendamiento se hubiese inscrito antes de los derechos determinantes de la resolución, como la hipoteca), mientras que en las otras redacciones la extinción solo se produce si en el momento de la resolución ya han transcurrido los cinco primeros años (o los 7 si el arrendador es persona jurídica en la redacción de 2019). Pero si ya han transcurrido, en su caso, esos plazos, la consecuencia que recoge el artículo 13 es la misma en los tres supuestos: quedará extinguido el arrendamiento. Por eso, creo que la cuestión de cómo se hace efectiva la extinción del contrato en el caso de que, dependiendo de los distintos regímenes que hemos visto, esta deba producirse, es, en realidad común a todos los casos examinados, pues, aunque la respuesta a la pregunta de si el contrato puede entenderse extinguido o no variará en función de cada régimen, una vez la respuesta a la que se haya llegado sea afirmativa, la situación a la que se llega y los efectos de la misma serían los mismos. Por ello, considero que, aunque los criterios que ha fijado la jurisprudencia del Tribunal Supremo en varias sentencias de 2020 y 2021 se refieran a la redacción del artículo 13 de 2013, dichos criterios pueden entenderse también trasladables a los casos en los que, por haber transcurrido ya los primeros cinco o siete años del arrendamiento en el momento de la ejecución de la hipoteca, deba entenderse extinguido el contrato. Cuestión distinta es cuando todavía no hayan transcurrido esos cinco o siete primeros años, supuestos en los que las consecuencias tienen que ser necesariamente diferentes.

Una primera pregunta que se puede plantear es si la extinción, en los casos en que proceda, debe considerarse producida de forma automática o requiere de alguna actuación por parte del adjudicatario. El Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre esta cuestión en varias sentencias a propósito de la redacción del artículo 13 de 2013. Así, la STS (1ª) 1 marzo 2021¹⁷ considera que

«[...] (i) si el contrato de arrendamiento urbano no accede al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del contrato, éste se resuelve ipso iure ; (ii) en consecuencia, no cabe una subrogación contractual sobre un contrato extinguido; y (iii) por ello la posesión del arrendatario, una vez se ha producido la resolución contractual, carece de título, deviene ineficaz, con la consecuencia jurídica de pasar a ocupar el inmueble en concepto de precario, sin que sea deudor de las rentas fijadas en un contrato de alquiler previamente extinguido por ministerio de la ley».

En la misma línea, para la STS (1ª) 4 noviembre 2020¹⁸ señala que

«De una interpretación conjunta del citado artículo (13) y de lo dispuesto en el artículo 7.2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia, con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial».

Como vemos, el Tribunal Supremo no solo considera que se produce la extinción, sino que no es necesario realizar ninguna notificación al arrendatario comunicándole expresamente esta extinción. La STS (1ª) 1 marzo 2021 citada argumenta que en la sentencia impugnada

«[...] igualmente se hace referencia a que los demandados ejercitaron su derecho a permanecer en el inmueble dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria y que tal condición le fue reconocida por el nuevo arrendador [...] que no ejerció su derecho a resolver el contrato de arrendamiento conforme al artículo 13 LAU. Sin embargo, esta interpretación parte de entender el artículo 13.1 LAU, en su redacción dada por la Ley 1/2013, como un supuesto de resolución de la relación arrendaticia ejercitable facultativamente por el adjudicatario del inmueble en la ejecución hipotecaria, quien

¹⁷ STS (1ª) 109/2021, de 1 de marzo (ECLI:ES:TS:2021:753).

¹⁸ STS (1ª) 577/2020, de 4 de noviembre (ECLI:ES:TS:2020:3625).

podría, en uso de tal facultad, decidir subrogarse en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento, o dar por resuelto éste. Pero esta interpretación se opone a la doctrina jurisprudencial que hemos fijado, conforme a la cual en los supuestos previstos en el artículo 13.1, párrafo primero LAU, durante la vigencia de la redacción citada, lo que se produce es un supuesto de extinción *ope legis* de la relación arrendaticia. Esta situación no comporta una desprotección de los derechos del nuevo propietario quien, ante la ineficacia sobrevenida del título arrendaticio, podría instar, si concurren los demás presupuestos legales para ello, el desalojo de la finca precisamente por encontrarse el ocupante, antiguo arrendatario, en situación de precario».

Por tanto, es claro que el criterio del Tribunal Supremo es considerar la extinción automática. Ahora bien, este automatismo queda matizado por la posibilidad de que el adjudicatario decida mantener el contrato de arrendamiento y, al respecto, no es solo relevante que el nuevo propietario haya manifestado esa voluntad de forma expresa, sino que dicha voluntad se pueda deducir del comportamiento posterior a la adjudicación del propietario. La STS (1ª) 19 abril 2021¹⁹, después de indicar que, tras la reforma del artículo 13 de la LAU, por ley 4/2013, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido, añade:

«Todo ello, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario hubieran celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, cosa que, en este caso, no ha sucedido. Buena muestra de ello es que, además de la inexistencia de rastro documental de su suscripción, desde la enajenación forzosa del inmueble y su adjudicación a la sociedad demandante, los demandados no han abonado renta alguna –elemental contraprestación del contrato de arrendamiento– a la nueva entidad propietaria del inmueble, la cual tampoco consta la exigiese antes de la formulación de la demanda».

Es decir, que no bastaría para entender extinguido el contrato la ejecución hipotecaria, sino que también es fundamental que el comportamiento del adjudicatario sea conforme con la idea de que considera el contrato ya extinguido, de manera que, si el adjudicatario ha llegado a cobrar rentas o ha exigido su pago, dicho comportamiento sería indicativo de su voluntad de continuar con el arrendamiento, con lo que posteriormente no podría alegar su extinción. En este sentido, la mera pasividad del adjudicatario no sería motivo suficiente para entender que ha optado por continuar con el arrendamiento. Ahora bien, los derechos del propietario ante su pasividad serían consecuentes con la situación de extinción del contrato producida. Por eso, la STS (1ª) 1 marzo 2021 advierte que

¹⁹ STS (1ª) 212/2021, de 19 de abril (ECLI:ES:TS:2021:1527).

«Lo que no cabe es que ante el impago de la renta arrendaticia iniciado con el cambio de propietario por la adjudicación de la finca en ejecución hipotecaria y el aquietamiento durante un periodo de más de dos años y medio (entre octubre de 2014 y mayo de 2017) del nuevo propietario sin instar el desahucio ni reclamar las rentas atrasadas, se pretenda que reviva una relación arrendaticia que feneció automáticamente por ministerio de la ley al consumarse la enajenación forzosa de la finca [...] no cabe fundar la demanda de reclamación de las rentas en un contrato de arrendamiento extinguido, sin que, por lo tanto, existan vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la sociedad accionante para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación del inmueble».

En definitiva, la extinción del contrato es automática en el sentido de que no hace falta una notificación al arrendatario para entender extinguido el contrato (aunque sería conveniente para despejar dudas), pero el comportamiento posterior del nuevo arrendador, reclamando el pago de las rentas o aceptando su pago, puede ser indicativo de que su voluntad es la de que el contrato no se extinga y eso va a condicionar su posibilidad de reclamar con posterioridad la extinción amparándose en ese supuesto efecto automático.

La situación en la que queda el inmueble tras la extinción, según la doctrina del Tribunal Supremo, es la de un precario en la que se entiende que el arrendatario permanece en la vivienda por mera tolerancia. Así, la STS (1ª) 4 noviembre 2020²⁰ considera que

«[...] enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido [...] La sentencia 134/2017, de 28 de febrero, nos recuerda en relación con el concepto de precario que: Esta sala ha definido el precario como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho [...] En este caso, se daría el supuesto contemplado de la pérdida por extinción del título que legitimaba la posesión de los demandados que, en consecuencia, se hallarían en situación de precario».

Por eso, el nuevo propietario no va a tener derecho a reclamar rentas por el tiempo que medie hasta que el arrendatario abandone finalmente la vivienda, sin perjuicio de que las condiciones en las que el arrendatario haya desalojado finalmente la vivienda

²⁰ STS (1ª) 577/2020, de 4 de noviembre (ECLI:ES:TS:2020:3625)

puedan haber ocasionado un perjuicio al nuevo propietario que le puede legitimar para pedir una indemnización.

En el caso de que todavía no hayan transcurrido los cinco años a los que se refiere la redacción original del artículo 13 de la LAU o los cinco o siete años a los que se refiere la redacción de 2019 y nos encontremos ante contratos a los que le sea de aplicación este régimen, ambas redacciones establecen que el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, «a continuar en el arrendamiento» hasta que se cumplan los cinco o siete años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. Aunque esta última alusión parece referirse al arrendatario, la existencia de una subrogación del adjudicatario en la posición de nuevo arrendador y, por tanto, el hecho de que va a existir durante un tiempo una relación contractual arrendaticia entre adjudicatario y arrendatario, hace que en este caso, más que hablar de una extinción automática del contrato de arrendamiento, una vez transcurrido el tiempo que falta para los cinco o siete años, debemos hablar de la posibilidad del arrendador de poner fin al contrato. Tras la ejecución hipotecaria, el artículo 13 va a autorizar al nuevo arrendador, una vez transcurrido el tiempo que falte para completar 5 o 7 años, a que el contrato se resuelva sin necesidad de esperar a que se cumpla todo el plazo pactado o las posibles prórrogas forzosas que fuesen de aplicación, pero, igual que sucedería en todo contrato de arrendamiento en vigor en el que ya se ha cumplido todo el plazo pactado y todas las prórrogas forzosas, el arrendador tendría que comunicar al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato y que el mismo se extinga, y lo debería hacer, como cualquier otro arrendador, en las condiciones del artículo 10 de la LAU.

1.3. La posible extinción del derecho de adquisición preferente del arrendatario y sus repercusiones a la hora de inscribir el adjudicatario hipotecario su derecho

El artículo 25 de la LAU reconoce un derecho de adquisición preferente sobre la vivienda a favor del arrendatario. Ante este reconocimiento, surge la cuestión de si el arrendatario podría ejercitar su derecho de adquisición preferente ante una enajenación de la vivienda derivada de una ejecución hipotecaria y, en el caso de que la respuesta sea afirmativa, de qué manera se compatibiliza este derecho con el procedimiento de ejecución hipotecaria. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se ha pronunciado al respecto a propósito de la exigencia del artículo 25.5 de que «para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos», por lo que ha sido necesario determinar en qué circunstancias cabe entender cumplido este requisito, teniendo en cuenta que el propio precepto indica que «Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la

adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público».

En cuanto a la aplicabilidad del artículo 25 a la ejecución hipotecaria, la Resolución DGSJFP de 8 de febrero de 2022²¹ declara:

«[...] este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 8 de noviembre de 2012 , 10 de julio de 2013 y 10 de octubre de 2019) ha reiterado que, al ser la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria – por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos–, debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios».

La regla general, respecto a si el arrendatario de la vivienda objeto de la ejecución hipotecaria tiene o no un derecho de adquisición preferente en aquellos casos en los que la ejecución determina la extinción del arrendamiento, viene formulada en la STS (1ª) 4 noviembre 2020²²: «enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto». En consecuencia, si conforme a lo ya examinado, se determina que la ejecución hipotecaria produce la extinción del contrato de arrendamiento, eso provocará que quepa entender también extinguido el posible derecho de adquisición preferente y eso implicará que el Registrador no tendría que comprobar la existencia de las notificaciones exigidas por el artículo 25 o la declaración del vendedor en escritura pública de que la vivienda no estaba arrendada.

Así, la Resolución DGSJFP de 15 de noviembre de 2023²³ considera que

«[...] en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o al embargo que se ejecuta. En este último caso, la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25. En el caso de que el arrendamiento se haya

²¹ Resolución DGSJFP 2955/2022, de 8 de febrero (RJ\2022\1635).

²² STS (1ª) 577/2020, de 4 de noviembre (ECLI:ES:TS:2020:3625).

²³ Resolución DGSJFP 20511/2022, de 15 de noviembre (RJ\2023\5400).

inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción del derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá *ipso iure* conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos... no habrá lugar a retracto».

Lógicamente, la situación es distinta en todos aquellos casos en los que, en función del régimen aplicable al contrato, haya que entender que la ejecución hipotecaria no provoca la extinción del contrato de arrendamiento, bien por no haber transcurrido los cinco o siete primeros años, en los supuestos en los que la redacción del artículo 13 así lo determine, o en los casos en los que el arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad antes que la hipoteca. De esta manera, para la Dirección General, en esta misma resolución,

«Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013, como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, 4 de julio de 2019 y, más recientemente, las de 8 de febrero y 10 de agosto de 2022, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca [...] La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el día 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019».

En estos casos y cuando no hayan transcurrido los 5 o 7 primeros años,

«[...] de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios».

La resolución DGSJFP de 8 de febrero de 2022²⁴ se plantea

²⁴ Resolución DGSJFP 2955/2022, de 8 de febrero (RJ\2022\1635).

«[...] si la expresión “de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios” que consta en la certificación del acta de adjudicación es suficiente para entender cumplido el mandato impuesto por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos [...] Respecto de la forma en que debe hacerse constar la libertad de arrendamiento de la finca para que la inscripción pueda realizarse... dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos, al ser una manifestación de contenido expreso y específico».

2. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE UNA VIVIENDA O LOCAL CON UN ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

2.1. *La ejecución hipotecaria de un local arrendado y la LAU de 1964*

El artículo 57 de la LAU de 1964 atribuía la prórroga forzosa tanto a los arrendamientos de viviendas como a los de locales de negocio e incluso el artículo 58 establecía el derecho a la subrogación y esa situación persistió hasta el 9 de mayo de 1985. Sin embargo, si tenemos en cuenta la redacción de la Disposición Transitoria 3ª de la LAU de 1994 y los casi cuarenta años transcurridos desde 1985, además de los treinta años desde la entrada en vigor de la LAU de 1994, es muy poco probable que hoy en día siga en vigor un arrendamiento de local de negocio que se rija por la ley de 1964 en lo referente a la existencia de prórroga forzosa²⁵. Por ello, normalmente no nos vamos a encontrar hoy en día con los problemas que la existencia de una prórroga forzosa ilimitada planteaba en las ejecuciones hipotecarias y que eran similares a los que se plantean en los casos de arrendamientos de viviendas sometidos al régimen de 1964.

²⁵ Y más, si tenemos en cuenta el criterio fijado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la Sentencia 137/2015, de 12 de marzo (ECLI:ES:TS:2015:2043), entre otras, que declara «la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964, ya que además, por un lado, no sería coherente con el espíritu y finalidad del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que la supresión del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese para el arrendador que lo pactara expresamente en un régimen de duración más desfavorable que el de la propia LAU 1964».

2.2. La ejecución hipotecaria de un inmueble con un arrendamiento para uso distinto de vivienda al que le sea de aplicación la LAU de 1994

La regulación de la ley de 1994, en lo que respecta a los arrendamientos para uso distinto de vivienda, no ha variado en ninguna de las distintas reformas en la regulación aplicable a las consecuencias de la ejecución hipotecaria, por lo que los efectos son comunes a todos los arrendamientos que se rijan por esta ley. Según el artículo 4 en todas las versiones de la ley, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

A la hora de tratar este problema, la primera cuestión a abordar es si el artículo 29 es aplicable a las enajenaciones forzosas o solo a las voluntarias. Según este precepto, el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. La respuesta a esta cuestión, sobre la que existe un largo debate doctrinal, es fundamental, pues, en caso de no ser aplicable, los efectos de la ejecución hipotecaria no estarían regulados por la LAU, por lo que habría que acudir a la aplicación de la regulación del Código Civil. Las soluciones que se alcanzarían aplicando el artículo 29 de la LAU o el artículo 1571 del Código Civil son diferentes. Si se aplicara el artículo 29, la regla general sería que el adjudicatario se subrogaría en el contrato como nuevo arrendador, salvo que pudiera reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria²⁶, lo que en este caso parece que significaría que podría no mantener el contrato si hubiera tenido buena fe, entendida como desconocimiento de la existencia del arrendamiento en el momento de la adjudicación²⁷.

²⁶ Para BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2013:3 y s.) «la excepción se limita al tercero hipotecario y no comprende, por consiguiente, al tercero que inscribe por primera vez en el Registro (art. 32 LH); tampoco a cualquier tercero que no reúna los requisitos propios del artículo 34 LH. Se puede criticar esta remisión al artículo 34 LH, entendiéndolo, que debería haberse hecho al artículo 32 LH. Pero ello no permite rectificar el tenor literal de la Ley, e interpretarla como si el precepto aplicable fuese ese artículo 32 LH».

²⁷ Indica BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2013:2) que «Según el art. 29 LAU «a contrario» el tercero del art. 34 LH no queda subrogado. Luego la extinción del arrendamiento sería automática en este caso. La redacción de este artículo es muy distinta a la del 1571 CC (el comprador “tiene derecho a que termine el arriendo”), por lo que no está claro si la jurisprudencia relativa a este artículo es aplicable al art. 29. Resulta extraño que se establezca una resolución automática en el único caso en que el arrendamiento no es oponible al tercero adquirente a título oneroso cuando, evidentemente, el art. 29 pretende favorecer al arrendatario con respecto al régimen del Código Civil. Por ello podría interpretarse ese artículo de manera similar al art. 1571, que, según señala la STS 28 julio 1993, no da lugar a la resolución automática, sino que es preciso que el subrogado dé por terminado el arrendamiento».

Un amplio sector de la doctrina ha defendido la aplicabilidad del artículo 29 a las enajenaciones forzosas, argumentando que el artículo es aplicable a todo tipo de enajenaciones²⁸. Si tenemos en cuenta, además, que el artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria, prevé que el registrador compruebe «Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca» y que el artículo 661.1 de la LEC establece que «Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación», esto va a hacer muy difícil que el adjudicatario no conozca la existencia del arrendamiento en el momento de la adjudicación²⁹. Si a eso le añadimos la interpretación que se hace de la exigencia de la buena fe, para la que no sería suficiente la ausencia de inscripción en el Registro, sino el desconocimiento de la existencia del arrendamiento, a lo que habría que sumar la exigencia de diligencia que la doctrina que defiende esta aplicación del artículo 29 mantiene que debe reunir el adjudicatario³⁰, el resultado que se alcanzaría de facto es que, en la inmensa mayoría de los casos, el adjudicatario no reuniría los requisitos del artículo 34, lo que implicaría que tendría que respetar todo lo que quede del arrendamiento³¹.

Frente a esta opinión, un sector significativo de la doctrina actual se ha inclinado por no entender aplicable el artículo 29 de la LAU a las enajenaciones forzosas. Uno de los argumentos que se suelen citar a favor de esta no aplicabilidad es que, respecto de los arrendamientos de vivienda, la ley da una solución para las enajenaciones forzosas en el art 13 y otra para las voluntarias en el 14³², mientras que respecto de los

²⁸ Sobre los argumentos a favor de esta postura y la posición de varias Audiencias Provinciales al respecto, puede verse CRESPO ALLUÉ (2014:751 y ss).

²⁹ JIMÉNEZ PARÍS (2015:1649).

³⁰ Así lo cree, entre otros, FUENTES-LOJO RIUS (2022:1774).

³¹ Como advierte, MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA (2018:9 y s.) «Si se aplicara este art. 29 LAU a la venta judicial, y, por tanto, se considerase al adjudicatario como “adquirente” en el sentido del precepto, si el adjudicatario tuviera conocimiento de la existencia del arrendamiento, quedaría subrogado en la posición de arrendador con lo que subsistirían a la ejecución hipotecaria, no solo los arrendamientos inscritos antes de la hipoteca, sino también los no inscritos o inscritos después de la hipoteca. Todo dependería exclusivamente del conocimiento de su existencia (del arrendamiento) por parte del adjudicatario. De esta simple narración se deduce que la aplicación del art. 29 a la venta judicial de la finca arrendada va en contra de los más básicos principios hipotecarios».

³² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2022:5), pare el que «Cabe incluso apuntar... que no en vano el epígrafe que encabeza el artículo 29 (Enajenación de la finca arrendada) coincide en ese aspecto con el epígrafe del artículo 14 (Enajenación de la vivienda arrendada). Cabe pues entender que, al igual que éste último, el artículo 29 se refiere también a enajenaciones voluntarias únicamente».

arrendamientos de uso distinto de vivienda solo se da el artículo 29. Para MIGUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA³³, la falta de una norma como el artículo 13 LAU se explica porque la ley solamente se desvió de las normas generales en el caso del arrendamiento de vivienda para garantizar al arrendatario la duración mínima del contrato, que entonces eran cinco años. Para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda la LAU de 1994 no estableció ninguna duración mínima, y por eso no necesitó establecer ninguna norma especial. Del mismo modo que después de los cinco años, en el arrendamiento de viviendas, se aplicaban las reglas generales, en el arrendamiento para uso distinto se aplicaban sin esa demora³⁴.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO³⁵, después de considerar que los argumentos para rechazar la aplicación del artículo 29 LAU no parecen indiscutibles, aunque no sean erróneos, tampoco entiende evidente el acierto en la ponderación de los intereses en juego que de esa interpretación de la norma resulta, al dejar en manos del adquirente en ejecución hipotecaria de una finca arrendada la decisión, según su conveniencia, sobre la continuada vigencia del contrato de arrendamiento durante el tiempo que falte para completar el plazo pactado con el arrendador originario, de manera que si el adquirente opta por la extinción del contrato el arrendatario tendrá que soportar el incumplimiento del mismo, sin que en tales circunstancias pueda obtener normalmente una indemnización por parte del arrendador ejecutado.

Puesto que, conforme se ha indicado, de aplicar el artículo 29 en la práctica sería muy difícil que un adquirente en una ejecución hipotecaria pudiera exonerarse de la obligación de respetar el resto del arrendamiento, llegamos a la paradoja, destacada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 15 de noviembre de 2021³⁶, como a continuación veremos, de que el arrendatario de un local de negocio u otro tipo de arrendamiento para uso distinto gozaría en la mayoría de los casos de una protección superior a la de un arrendatario de vivienda, algo que no parece que se corresponda

³³ MIGUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA (2018:8).

³⁴ En la misma línea, BENGOTXEA ARRIETA Y TASENDE CARUNCHO (2018:27) consideran que la LAU de 1994 no contiene un régimen de resolución forzosa del derecho del arrendador y de sus efectos sobre los contratos de local. Y no lo contiene porque no establece un plazo mínimo de duración obligatoria para el arrendador. Por tanto, no hace falta una regulación especial que modifique el régimen general de la LH y la LEC respecto a la purga de cargas y derechos posteriores a la hipoteca, o una excepción al principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la LH o al de relatividad de los contratos del artículo 1.257 del Código Civil. Añaden que «En realidad, lo que hace el artículo 29 de la LAU/94, en coherencia con la falta de un plazo mínimo obligatorio para el arrendador, es otorgar una protección especial a los arrendatarios en las transmisiones voluntarias para evitar una posible aplicación generalizada del artículo 1.571 del Código Civil sobre venta quita renta, lo que podría amparar algunas transmisiones fraudulentas dirigidas a extinguir los contratos de local que no interesen».

³⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2022:7).

³⁶ STS (1ª) 783/2021, de 15 de noviembre (ECLI:ES:TS:2021:4141).

con el espíritu que preside toda la regulación de los arrendamientos urbanos. La disparidad sería especialmente llamativa en el caso de los arrendamientos a los que le sea aplicable la regulación de 2013, en los que ningún arrendatario de vivienda cuyo contrato no hubiese accedido al Registro antes de la hipoteca, resultaría protegido, mientras que todos los arrendatarios de locales que pudiesen alegar que el adjudicatario debería haber conocido la existencia del arrendamiento (pensemos en los casos en los que los arrendatarios hubiesen inscrito su arrendamiento después de la hipoteca o en los que se personasen en el procedimiento hipotecario para asegurarse del conocimiento de su contrato por el adjudicatario) resultarían protegidos y, además, de forma ilimitada con independencia del número de años por los que se hubiese pactado el contrato, derecho que ni siquiera tienen los arrendatarios de vivienda con derecho a prórroga forzosa³⁷. Aun así, hay autores que llegan a mantener que la voluntad del legislador fue proteger a los arrendatarios de local de negocio, bajo la premisa de que existe una asimetría del poder negociador de las partes en estos negocios jurídicos, si bien como es lógico, con menor intensidad que respecto de los arrendatarios de vivienda³⁸. Pero, en mi opinión, aparte de lo dudoso de este afán protector del arrendatario de local de negocio por encima del adjudicatario hipotecario, en la medida en que la vivienda no tiene el mismo componente social que los locales, uno de los principales puntos débiles de sostener la aplicabilidad del artículo 29 está en que de facto genera una protección ilimitada respecto al tiempo pactado que tendría que soportar todo adjudicatario que no pudiera alegar el desconocimiento del arrendamiento. El artículo 13 siempre ha puesto un límite temporal, mayor o menor, a la protección del arrendatario de vivienda.

DEL OLMO GARCÍA considera correcto no aplicar el artículo 29 y que deben aplicarse las reglas generales del Derecho Civil. Sin embargo, cree que la solución no estaría en aplicar el artículo 1571 de Código Civil, sino en poner el punto de partida en el artículo 1876 del Código, relativo a la hipoteca, lo que permite entender que la no vinculación del adjudicatario al arrendamiento ocurre automáticamente por la ejecución de esa

³⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2022:6) considera, no obstante, que este es un argumento de consistencia relativa, pues «la mayor protección del arrendatario de vivienda frente a los demás arrendatarios de inmuebles urbanos deriva principalmente del carácter imperativo de las normas que establecen sus derechos, mientras que los reconocidos en ese derecho supletorio para los demás arrendatarios dependen de que las partes no hayan previsto otra cosa en cada caso. De manera que, por ejemplo, arrendador y arrendatario de local de negocio pueden pactar una limitación temporal en la subrogación del adquirente del local o su supresión total, tanto para los casos de enajenación forzosa como para los de enajenación voluntaria de aquél».

³⁸ FUENTES-LOJO RIUS (2022:1777), que, no obstante, debe reconocer que tras la reforma de 2013 esta interpretación llevaría a que la protección del arrendatario de vivienda fuese inferior a la del de uso distinto, pero lo justifica diciendo que ello se debió a un olvido del legislador, que olvidó reformar el art. 29.

hipoteca³⁹. Aunque reconoce que tanto el régimen previsto en la regulación del contrato de arrendamiento (venta quita renta del artículo 1571 del Código) como el régimen de la hipoteca (artículo 1876 del Código Civil, más artículo 134 Ley Hipotecaria y artículo 674 LEC) afectan esencialmente al destino del arrendatario, porque el arrendador ya no va a continuar siendo el propietario de la finca arrendada, entiende que mientras el artículo 1571 del Código Civil ofrece una solución que podríamos llamar «contractual» o «personal » y que está basada en la continuidad del contrato, pero concediendo al comprador una facultad para ponerle fin que arranca de la idea de que las partes del contrato de compraventa pueden ajustarse mediante pacto a la situación que exista en cada caso, el artículo 1876 del Código Civil ofrece una base segura para alcanzar una solución que podríamos llamar «real» y que es capaz de atender a todas las necesidades que plantea especialmente la ejecución de la hipoteca⁴⁰.

El Tribunal Supremo no se había pronunciado de una forma clara respecto a esta cuestión, aunque sí hay sentencias respecto de las que algunos autores han interpretado una postura a favor de que la ejecución produce la purga del arrendamiento de local no inscrito con anterioridad a la hipoteca⁴¹. En cuanto a la jurisprudencia de las Audiencias, no ha existido unanimidad, pero la mayoría se

³⁹DEL OLMO GARCÍA (2022:1705 y s.) Según este autor «una vez que estamos ya en el juego normal de esas reglas generales y sabemos que el arrendamiento para UDV –una vez desprotegido por la LAU 1994 ante la ejecución de la hipoteca anterior– no le va a ser oponible al adjudicatario, creo que el mecanismo preferible para articular la solución se encuentra, simple y llanamente, en el funcionamiento normal y dogmáticamente correcto de la hipoteca, tal como aparece regulada en el Código Civil, en la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, se puede ver con claridad que la venta de una finca no es lo mismo que la venta de una finca en pública subasta de ejecución de una hipoteca... Dejando a un lado cuestiones procesales, los dos fenómenos se parecen en que la finca en cuestión termina en manos de otro y se parecen también en que, por el cambio jurídico real que los dos implican, ambos afectan de manera decisiva los intereses de los terceros que tuvieran derechos sobre la finca en cuestión (arrendatarios UDV, en nuestro caso). Pero se diferencian en todo lo demás. Se diferencian en que, por necesidades implícitas en la definición misma de la hipoteca (art. 1876 CC), la ley limita el poder de disposición del hipotecante para que de esta forma se garantice –en caso de impago– la posibilidad de ejecutar la finca hipotecada en el estado en el que se encontrara en el momento de constitución de la hipoteca. De esas necesidades de la hipoteca, deriva también que tienen que desaparecer del registro de la propiedad por purga todas las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo que responde al hecho de que los derechos –tanto personales, como los reales– sobre la finca construidos con posterioridad a la constitución de la hipoteca están sometidos al ejercicio de ese *ius distrahendi* básico que la hipoteca otorga al acreedor».

⁴⁰ DEL OLMO GARCÍA (2022:1706).

⁴¹ Así lo creen BENGOTXEA ARRIETA y TASENDE CARUNCHO (2018:16 y s.), que citan la sentencia de 16 de diciembre de 2009.

decantaban por considerar aplicable el artículo 29 de la LAU a las enajenaciones forzosas⁴².

Finalmente, el Tribunal Supremo ha fijado su doctrina en la STS (1ª) 15 noviembre 2021⁴³. La sentencia hace referencia a las 3 principales opiniones de la doctrina y la jurisprudencia ante la ausencia de norma específica referida a la enajenación forzosa del inmueble arrendado para uso distinto de vivienda:

«[...] (i) para unos resulta aplicable el artículo 1571 CC (“venta quita renta”: el contrato se extingue tras la enajenación forzosa, salvo si el arrendamiento consta inscrito en el Registro con anterioridad al gravamen que se ejecuta); (ii) otros postulan la aplicación analógica del artículo 13 LAU [...] y (iii) para otros, el precepto aplicable es el artículo 29 LAU que regula la enajenación de la finca arrendada, al entender que el término “enajenación” denota un concepto amplio en que se puede incluir la venta forzosa».

El Tribunal Supremo rechaza la aplicación del artículo 13.1 LAU basándose en el distinto régimen legal existente para los arrendamientos de vivienda y para los de locales destinados a otros usos, diferencias cuyo fundamento está en «el carácter tuitivo de la ley para los primeros, lo que impide fungir o trasvasar preceptos de uno de estos regímenes (título II de la LAU) al otro (título III), por vía de la analogía o de interpretación extensiva, respecto de supuestos no sometidos al mismo». Además, añade que «cuando el legislador ha querido aplicar un régimen legal similar a los contratos de arrendamiento de vivienda a aquellos cuyo uso es diferente, así lo ha indicado expresamente (vid. remisiones de los artículos 30, 31 y 35 - del título III - a los artículos 21, 22, 23, 25, 26 y 27, letras a), b) y e) - del título II -; ninguna de ellas referidas al artículo 13)».

También rechaza la aplicación del artículo 29 de la LAU, con el argumento de

«[...] que 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, que cuando ha querido referirse a los casos de resolución del derecho del arrendador por enajenación forzosa en virtud de ejecuciones hipotecarias o de sentencias judiciales, lo ha hecho expresamente, con un trato diferenciado de las enajenaciones voluntarias. Así sucede en el caso de los artículos 13 y 14, pero sólo respecto de los arrendamientos de

⁴² FUENTES-LOJO RIUS (2022:1773). Como advierten BENGOTXEA ARRIETA y TASENDE CARUNCHO (2018), «Basta repasar esa jurisprudencia para ver que no cae en la cuenta de que está utilizando la relativa a la LAU/64 y que no está aplicando una buena fe estrictamente registral (vendedor-adquirente), sino que la asocia al desconocimiento por el adquirente del arrendamiento al no haber aplicado la diligencia debida o porque lo conoce durante la ejecución hipotecaria. Esto provoca la oponibilidad cuasi-universal de los contratos de arrendamiento de local sin necesidad de estar inscritos, salvo que se acredite que son fraudulentos».

⁴³ STS (1ª) 783/2021, de 15 de noviembre (ECLI:ES:TS:2021:4141).

viviendas. La diferencia esencial entre ambos supuestos estriba en que en los casos de enajenaciones voluntarias interviene activamente 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 [...] Cuando es el propio arrendador, vinculado por el contrato de arrendamiento (artículos 1091 y 1257 Código Civil), el que provoca la transmisión del dominio de la finca, es lógico que, en el conjunto de los intereses en concurrencia, la ley establezca un régimen de mayor protección del arrendatario... El supuesto es muy diferente cuando de lo que se trata es de la resolución del derecho del arrendador por causa ajena a su voluntad, como consecuencia del ejercicio de derechos de terceros, preferentes conforme a las reglas generales del Código civil y la legislación hipotecaria al del arrendatario».

Como se ha indicado antes, el Tribunal Supremo señala la paradoja de la tesis que postula la aplicación del artículo 29 LAU a los supuestos de enajenación forzosa de finca arrendada para uso distinto del de vivienda «de dotar de mayor protección al arrendatario con contratos de duración superior a cinco años (como el de la litis), que la que brinda el artículo 13.1 LAU, en la redacción aplicable al caso, que limitaba la vinculación del adjudicatario de la finca en la ejecución a un plazo limitado al intervalo que restase para llegar a los cinco primeros años de vigencia del arrendamiento, límite temporal de la subrogación que no se contiene en el artículo 29 LAU».

El Tribunal se termina decantando por la aplicación subsidiario del Código Civil:

«[...] en ausencia de pacto contractual en la materia [...], hay que acudir al Código civil por la remisión que al mismo hace el artículo 4.3 LAU. Lo que reconduce a los artículos 1571.1 y 1549 CC [...] respecto de los arrendamientos no sujetos a la LAU o respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda cuando sea aplicable el Código civil en virtud de la remisión del artículo 4.3 de aquella, a falta de pacto en contrario y de inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, el tercer adquirente de la finca arrendada (en este caso el adjudicatario en la subasta) no puede verse perjudicado (no le es oponible) el arrendamiento».

La sentencia resalta las diferencias entre aplicar el Código Civil o entender aplicable a este supuesto el artículo 29 LAU:

«Aunque la formulación de los preceptos es distinta, la regulación sustantiva del artículo 29 LAU no difiere radicalmente del artículo 1549 CC, pues en ambos casos se excluye la extinción *ope legis* del arrendamiento. Pero tampoco son totalmente coincidentes. Las diferencias radican, por un lado, en los requisitos de protección del tercero ajeno al arrendamiento (adquirente de la finca), de forma que el artículo 1549 CC no exige la concurrencia de todos los requisitos del artículo 34 LH para dejar al adjudicatario inmune

al arrendamiento (se apoya en el principio de inoponibilidad de los artículos 606 CC y 32 LH); y, por otro lado, la redacción del Código (artículo 1571 CC) atribuye al adquirente la facultad de decidir u optar entre la subsistencia del contrato (con la novación subjetiva que supone su subrogación como arrendador), o su extinción (“tiene derecho a que termine el arriendo”). En este segundo caso, ello comportaría la extinción del contrato de arrendamiento por pérdida de la cosa arrendada por parte del arrendador ejecutado. Dicho de otro modo, los arrendamientos de inmuebles para uso distinto al 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 en este caso la extinción del arrendamiento a instancia de aquél. Se trata, por tanto, de un supuesto de resolución de la relación arrendaticia ejercitable facultativamente por el adjudicatario del inmueble, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento».

En consecuencia, el Tribunal Supremo se inclina por entender que la extinción del arrendamiento no es automática, no es una purga sin más de todas las cargas posteriores a la hipoteca como consecuencia de la ejecución, sino que depende de la decisión del adjudicatario, que tiene la facultad de decidir entre mantener el arrendamiento o poner fin al mismo. Esta interpretación aconseja que si un arrendatario de local de negocio pacta un arrendamiento por un largo período de tiempo y el respeto de dicho plazo es importante para el desempeño de su negocio, inscriba su arrendamiento en el Registro de la Propiedad, pues de lo contrario va a quedar a merced de la voluntad de los adquirentes por enajenaciones forzosas derivadas de derechos inscritos con posterioridad a su contrato.

Respecto al problema, que ya se ha examinado en relación con los contratos de arrendamiento de vivienda, de la influencia que la existencia de un derecho de adquisición preferente del arrendatario puede tener en los requisitos para la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad, la DGSJFP considera que, a pesar de que el artículo 31 de la LAU reconoce un derecho de adquisición preferente al arrendatario para uso distinto de vivienda, en este caso no se plantea la necesidad, a la hora de inscribir la adjudicación, de comprobar la notificación de la adquisición al arrendatario, ya que la decisión de continuar o no con el arrendamiento no inscrito con anterioridad a la hipoteca depende de la voluntad del adjudicatario, lo que concuerda con la doctrina jurisprudencial examinada. Así, para la Resolución de la DGSJFP de 3 noviembre de 2021⁴⁴

«[...] cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda... al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se

⁴⁴ Resolución DGSJFP 19547/2021, de 3 de noviembre (RJ\2021\5849).

extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto»⁴⁵.

3. CONCLUSIONES

En las últimas reformas de la LAU, el legislador ha vuelto a poner el acento en la protección del arrendatario de vivienda, dándole una mayor extensión a la prórroga forzosa y volviendo a establecer de forma expresa la necesidad de que el adjudicatario adquirente, tras la ejecución hipotecaria, respete el contrato de arrendamiento existente el tiempo necesario para que el arrendatario pueda permanecer en la vivienda el tiempo mínimo legal de derecho a prórroga de 5 o 7 años. Pero, además, en la reforma de 2023 se ha introducido una novedad que no se había recogido en ninguna de las versiones anteriores de la ley: la posibilidad de un derecho a prórroga que no es reconocido a todos los arrendatarios y que está basado en la situación socioeconómica del arrendatario e, incluso, del propio arrendador. Esta prórroga no se ha visto reflejada, como sí se ha hecho con la prórroga legal general, en el artículo 13 de la LAU, lo que plantea la duda de si dicha prórroga debe ser respetada por el adjudicatario de la vivienda hipotecada. En mi opinión, a pesar del silencio del precepto, si se examinan las condiciones de la prórroga, que no está basada en el tiempo que lleve el arrendatario en la vivienda, sino en su situación económica, y con la finalidad de dar al arrendatario vulnerable tiempo suficiente para buscar una alternativa de vivienda y, además, se pone en relación esa prórroga con todas las medidas de protección al derecho a la vivienda introducidas por la ley 12/2023, especialmente con las condiciones introducidas en la LEC para conseguir el desalojo en un desahucio de una familia en condiciones de vulnerabilidad, que coinciden con las que se requieren para esta prórroga, hay que concluir que, si el arrendatario con el que

⁴⁵ En la misma línea, la Resolución DGSJFP 8993/2022, de 11 de mayo (RJ\2022\3175) afirma: «se trata de un contrato de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda –nave industrial– inscrito con posterioridad a la anotación preventiva del embargo, y al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución –que implica que el derecho del arrendador quede resuelto– si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento. En consecuencia, como se produce la purga no se requiere notificar a efectos de tanteo legal arrendaticio».

se encuentra el adjudicatario de la hipoteca reúne esas condiciones, va a tener que respetar esa prórroga, aunque no esté mencionada en el artículo 13.

En los últimos años, el Tribunal Supremo ha precisado los términos en los que la ejecución hipotecaria puede producir la extinción del contrato de arrendamiento, tanto para el caso del de vivienda como del de uso distinto. Y aunque en el caso de la vivienda solo se refiere a la redacción de la LAU de 2013, la forma en que determina como se hace efectiva la extinción del contrato puede considerarse aplicable a todas las reformas de la ley, pues, aunque la respuesta a la pregunta de si el contrato puede entenderse extinguido o no variará en función de cada régimen, una vez la respuesta a la que se haya llegado sea afirmativa, la situación que se produce y los efectos de la extinción serían los mismos. Así, el Tribunal Supremo indica, entre otras cosas, que la extinción es automática, aunque este automatismo queda matizado por la posibilidad de que el adjudicatario decida mantener el contrato de arrendamiento y, al respecto, dicha voluntad se puede deducir del comportamiento posterior a la adjudicación del propietario, aunque no de su mera pasividad.

En cuanto a los arrendamientos para uso distinto, el Tribunal Supremo se inclina por entender aplicable el Código Civil, lo que le lleva a considerar que la extinción del arrendamiento no es automática, no es una purga sin más de todas las cargas posteriores a la hipoteca como consecuencia de la ejecución, sino que depende de la decisión del adjudicatario, que tiene la facultad de decidir libremente entre mantener el arrendamiento o poner fin al mismo.

BIBLIOGRAFÍA

BENGOETXEA ARRIETA, FRANCISCO y TASENDE CARUNCHO, Paula (2018), «Ejecución hipotecaria y extinción de arrendamientos para uso distinto del de vivienda o local», *Diario La Ley*, Nº 9295, 9 de noviembre de 2018 (La Ley Digital 13390/2018).

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, (2013) «Comentario al Artículo 29», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi (BIB 2013\12918).

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, (2022) «Subsistencia o extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio en caso de enajenación forzosa del derecho del arrendador sobre el local en un procedimiento de ejecución hipotecaria», Comentario a la STS 783/2021, de 15 de noviembre, *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia civil*, núm 119/2022 (BIB 2022\2414).

CALLEJO CARRIÓN, Soraya y DE PRADA RODRÍGUEZ, Mercedes (2014), «Arrendamientos y ejecución hipotecaria: a propósito de la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas», *Actualidad Civil* nº 2, febrero 2014 (La Ley Digital 642/2014).

CRESPO ALLUÉ, Fernando (2014), «Comentario al artículo 29», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Valladolid, pág. 747 a 767.

DEL OLMO GARCÍA, Pedro (2022), «Ejecución de la hipoteca y arrendamiento para uso distinto al de vivienda: una explicación real», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXV, 2022, fasc. IV (octubre-diciembre), págs. 1675-1710.

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro (2019), «La reforma fallida de la LAU: panorama actual y perspectivas de futuro», *Diario La Ley*, Nº 9357, 13 de febrero de 2019 (La Ley Digital 2012/2019).

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro (2022), «Nueva doctrina sobre normativa aplicable a enajenaciones forzosas de finca arrendada para local de negocio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Nº 790, 2022, pág. 1771 a 1781.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente (2014), «Comentario al artículo 13», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Valladolid, pág. 316 a 336.

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción (2015), «Ejecución hipotecaria y arrendamiento, tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Nº 749, 2015, págs. 1643 a 1664.

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción (2020), «Ejecución hipotecaria y arrendamiento de vivienda tras los Reales Decretos Leyes 21/2018 y 7/2019», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Nº 778, 2020, págs. 1319 a 1345.

MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana M^ª (2020), «Comentario al artículo 13», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 7^a ed., Thomson Reuters Aranzadi.

MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, José María (2018), «Arrendamientos y ejecución hipotecaria: la suerte del arrendamiento para uso distinto del de vivienda tras la ejecución de la finca arrendada», *Revista de Derecho Patrimonial*, num.46/2018 (BIB 2018\10974).

MOLINA ROIG, Elga (2018), *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, Tirant lo Blanch, Valencia.

PÉREZ CONESA, Carmen (2013), *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma. Estudio de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013 de 4 de junio*, Pamplona, Thomson Reuters Aranzadi.

QUICIOS MOLINA, M. Susana (2012), «La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* núm. 8/2012 (BIB 2012\3404).

Fecha de recepción: 25.04.2024

Fecha de aceptación: 02.09.2024