

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8993** *Resolución de 11 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don A. I. S., en nombre y representación de la sociedad «Jais 14, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Antonio Pillado Varela, por la que se suspende la inscripción de una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta y mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

I

Mediante certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta, junto con mandamiento de cancelación de cargas, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, dimanante de la subasta número S2021R3086001153, se adjudicó la finca registral número 25.690 –nave industrial– del Registro de la Propiedad de Murcia número 6, resultando del expediente administrativo que «no hay constancia en el expediente administrativo que la finca 25690 esté arrendada en el momento de la adjudicación». El procedimiento provenía de anotación preventiva de embargo de fecha 12 de julio de 2012, prorrogada los días 3 de febrero de 2016 y 11 de noviembre de 2019.

Del historial de la citada finca en el Registro resultaba que, mediante escritura otorgada el día 27 de diciembre de 2012 ante el notario de Murcia, don Agustín Navarro Núñez, inscrita el día 28 de febrero de 2013, la misma constaba arrendada a la sociedad «Pedro Poyatos S.L.», y, en el clausulado figuraba lo siguiente: «Segunda: El presente contrato comienza el día quince de noviembre de dos mil doce y tendrá una duración de diez años, finalizará el día catorce de noviembre de dos mil veintidós, siendo prorrogable sucesivamente por plazo de cinco años, una vez cumplidos los diez primeros años, si ninguna de las partes decidiera darlo por terminado, avisando su intención a la otra parte con una antelación de dos meses como mínimo, al término del contrato o de cualquiera de las prórrogas.–El presente contrato se rige por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Murcia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el precedente documento, Certificación del Acta de Adjudicación de Bienes Mediante Subasta, junto con el Mandamiento de Cancelación de Cargas, expedido por la Agencia Tributaria, dimanante de la subasta N.º S2021R3086001153, que ha sido presentado en este Registro, el día 29 de Noviembre de 2.021, bajo el asiento de presentación 2077 del Diario 115, conforme a los artículos 18, 19, 29 de Novie19 [sic] bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha sido suspendida

la inscripción del derecho a que el mismo se refiere por las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En el documento arriba referenciado, en procedimiento de adjudicación de bienes mediante subasta, seguido en la Agencia Tributaria, Equipo Nacional de Enajenaciones, en procedimiento administrativo de apremio seguido contra Top Menaje, S.L., se acuerda la adjudicación de la finca registral 25.690 de la Sección 11.<sup>a</sup> de este Registro de la Propiedad a la mercantil Jais 14, S.L.

Según consta en la Diligencia de Adición que se acompaña “No hay constancia en el expediente administrativo que la finca 25690 esté arrendada en el momento de la adjudicación”.

Se ha acompañado instancia suscrita por la parte adjudicataria, de fecha 18 de Noviembre de 2.021, en la cual se manifiesta “que la finca adquirida se hay libre de arrendamientos y ocupantes”.

Sin embargo, en el Registro, sobre la finca ejecutada, registral 25.690 de la Sección 11.<sup>a</sup>, figura inscrito un contrato de arrendamiento a favor de la mercantil Pedro Poyatos, S.L., en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Agustín Navarro Núñez, el día 27 de Diciembre de 2.012, según la inscripción 14.<sup>a</sup> de dicha finca, de fecha 28 de Febrero de 2013.—En dicha inscripción figura lo siguiente: “Segunda: El presente contrato comienza el día quince de noviembre de dos mil doce y tendrá una duración de diez años, finalizará el día catorce de noviembre de dos mil veintidós, siendo prorrogable sucesivamente por plazo de cinco años, una vez cumplidos los diez primeros años, si ninguna de las partes decidiera darlo por terminado, avisando su intención a la otra parte con una antelación de dos meses como mínimo, al término del contrato o de cualquiera de las prórrogas.—El presente contrato se rige por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos”.

Fundamentos de Derecho:

En consecuencia, se acuerda suspender la inscripción, en aplicación de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, a la que además, expresamente se sujeta el contrato [sic] de arrendamiento sobre la finca, en tanto que la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 31 dispone: “Derecho de adquisición preferente. Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título”; y el citado artículo 25 establece: que “Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido tugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos”.

Murcia, a diecinueve de Enero de dos mil veintidós.

Contra la precedente calificación (...))»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. I. S., en nombre y representación de la sociedad «Jais 14, S.L.», interpuso recurso el día 3 de marzo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones

Primera. (...)

Tercero. La finca adquirida, como ya se ha expuesto, lo ha sido a través de subasta pública de la Agencia Tributaria.

Consta expresamente en la Diligencia de Adición a la Certificación de Adjudicación mediante Subasta:

“Con fecha 12 de julio de 2012 se practica la anotación preventiva de embargo letra A de la finca registral 25690, del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 6. Con fecha 3. Con fecha 3 de febrero de 2016 se prorroga anotación letra A por la anotación letra E. Con fecha 11 de noviembre de 2019 se vuelve a prorrogar por la anotación letra I.”

Según la calificación negativa del Registro de la Propiedad el arrendamiento se realiza en virtud de escritura de 27 de diciembre de 2012, inscrito en el Registro el 28 de febrero de 2013, en todo caso siempre con posterioridad a la práctica de anotación preventiva de embargo que finalmente dio lugar a subasta y adjudicación en favor de Jais 14 SL.

Sin perjuicio de la inexistencia de ocupantes o arrendamiento vigente alguno conforme señala la AEAT en el Acta de Adjudicación, al no hacerse mención expresa a la enajenación forzosa en el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se debe acudir al régimen de prelación establecido en el artículo 4.3 del citado texto legal que establece que, en defecto de regulación específica, debe acudirse a las disposiciones del Código Civil. Por tanto, sería de aplicación el artículo 1.571 del CC. Es decir, los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda no inscritos o los inscritos con posterioridad a la constitución de la hipoteca quedarán, por regla general, extinguidos y carecerán de preferencia frente al adjudicatario (véase, entre otras, el Auto de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6.ª) número 139/2019 de 2 mayo, JUR \2020\16875).

En definitiva, no existen ocupantes o arrendamiento en vigor conforme al Acta de Adjudicación emitida por la Agencia Tributaria, además de que cualquier contrato posterior a la anotación de embargo que dio lugar a la subasta mediante ejecución forzosa queda extinguido ope legis, sin que quepa aplicar el artículo 25 LAU para denegar la inscripción de la titularidad en el Registro de la Propiedad, tal y como erróneamente aplica el Registro de la Propiedad 6 de Murcia en este caso.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 29 de marzo de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, señalando el informe que «fue notificado la interposición del recurso a las siguientes entidades: -) Al Equipo Nacional de Enajenaciones de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Madrid. -) A la Unidad de Subastas de la Dependencia de Recaudación, Delegación Especial de Murcia», habiendo «transcurrido los plazos legales sin que ninguno de los notificados haya formulado alegaciones en este Registro».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 14, 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 47, 48 y 55 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1985, 27 de marzo de 1989, 6 de febrero de 1991, 4 de febrero, 25 de abril y 24 de junio de 1994, 6 de abril y 8 de junio de 1995, 8 de octubre de 1998, 27 de noviembre de 2001, 24 de abril de 2007, 11 de julio de 2012 y 4 de marzo de 2015 y, de la Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 24 de marzo de 2017, 14 de septiembre y 11 de octubre

de 2018 y 4 de julio y 10 de octubre de 2019, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2021 y 8 de febrero de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta, junto con mandamiento de cancelación de cargas, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en procedimiento de apremio fiscal en el que se adjudica la finca registral –nave industrial–, expresándose en el expediente administrativo que «no hay constancia en el expediente administrativo que la finca 25690 esté arrendada en el momento de la adjudicación». El procedimiento proviene de anotación preventiva de embargo de fecha 12 de julio de 2012, prorrogada el día 3 de febrero de 2016 y el día 11 de noviembre de 2019.

En el historial de la citada finca en el Registro, resulta que mediante escritura de fecha 27 de diciembre de 2012, inscrita el día 28 de febrero de 2013, la finca consta arrendada, y, en el clausulado figura lo siguiente: «Segunda: El presente contrato comienza el día quince de noviembre de dos mil doce y tendrá una duración de diez años, finalizará el día catorce de noviembre de dos mil veintidós, siendo prorrogable sucesivamente por plazo de cinco años, una vez cumplidos los diez primeros años, si ninguna de las partes decidiera darlo por terminado, avisando su intención a la otra parte con una antelación de dos meses como mínimo, al término del contrato o de cualquiera de las prórrogas.–El presente contrato se rige por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos».

El registrador señala como defecto que dado que expresamente se sujeta el contrato de arrendamiento sobre la finca a la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas a los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente.

El recurrente alega lo siguiente: que el arrendamiento se pactó en escritura de fecha 27 de diciembre de 2012, inscrito en el Registro el día 28 de febrero de 2013, en todo caso siempre con posterioridad a la práctica de anotación preventiva de embargo que finalmente dio lugar a subasta y adjudicación; que sería de aplicación el Código Civil, de manera que los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda no inscritos o los inscritos con posterioridad a la constitución de la hipoteca quedarán, por regla general, extinguidos y carecerán de preferencia frente al adjudicatario.

2. El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender (...) 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil (...) El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega (...)».

Y al aspecto registral se refiere el apartado 5 del mismo artículo 25: «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. 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».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 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 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se

justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. El Código Civil, al referirse a aquélla, emplea los términos venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello, se entiende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil).

Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias del que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículo 101 del Reglamento General de Recaudación).

3. Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, habida cuenta además de que al tiempo de la aprobación del acta de adjudicación de adjudicación de bienes mediante subasta pública, que data de 4 de noviembre de 2021, se encontraba en vigor la nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuya entrada en vigor tuvo lugar el día 6 de marzo de 2019 (conforme a su disposición final tercera).

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 y 4 de julio de 2019, 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 modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, alcanzó también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador, de modo que quedó con la siguiente redacción:

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

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.»

Por su parte, el artículo 7.2, también en su redacción dada por la Ley 4/2013 disponía que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas

urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

De una interpretación conjunta de este artículo y de lo dispuesto en el 13.1 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 anotación preventiva del embargo– 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.

Consecuentemente con lo anterior y 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 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 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 antes transcrito, no habrá lugar a retracto.

Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

4. 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 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.

El artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse, aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro:

«Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.»

Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos anteriores al 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto

ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5. El vigente artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dispone, en similares términos a los anteriores, lo siguiente:

«1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.»

De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos de 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 coexistencia de ambos textos normativos, cada uno con sus respectivos ámbitos de aplicación temporal según lo anteriormente expuesto, unido a la circunstancia de que al tiempo de la aprobación del acta de adjudicación de bienes se encontraba vigente el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que impone una duración mínima para los contratos de arrendamiento de vivienda de cinco años si el arrendador es persona física y de siete si es persona jurídica, hace necesario que en el título inscribible se haga constar la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, o a la anotación preventiva del embargo, 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» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 783/2021, de 15 de noviembre, según la cual en tal caso no son aplicables los artículos 13.1 y 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino los artículos 1549 y 1571 del Código Civil).

6. En el presente supuesto, 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.