



## El Supremo aclara cuál es el régimen aplicable a enajenaciones forzosas de finca arrendada en local de negocio

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha resuelto, en su reciente sentencia de 11 de noviembre de 2021, cuál es el régimen aplicable a los arrendamientos de locales destinados a un uso distinto del de vivienda habitual en caso de resolución del derecho del arrendador por su **enajenación forzosa** en una ejecución hipotecaria.

Llamativamente, tras anunciar que “no hay motivos para una interpretación extensiva del **art. 29 de la LAU**” y rechazar su aplicación, el Alto Tribunal acude al régimen general del Código Civil, en concreto, a sus arts. 1549 y 1571.

### Ponemos en contexto

En diciembre de 2011, dos entidades mercantiles concertaron un contrato de arrendamiento, por un periodo de 12 años, cuyo objeto fue un local de negocio (**uso distinto del de vivienda**), sito en la ciudad de Barcelona.

En julio de 2013, se dictó decreto en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la arrendadora inicial por el que **la finca arrendada se adjudicaba al Banco Popular**.

Tras dos requerimientos previos remitidos por el Banco Popular exigiendo el pago de las rentas impagadas a la mercantil arrendataria, la entidad bancaria presentó la demanda rectora de este procedimiento contra la mercantil inquilina, en la que peticionaba la **resolución** del contrato de arrendamiento y el consiguiente **desahucio** de la arrendataria ...