

1.7. Concursal

Concurso de acreedores, dación en pago y extinción de arrendamientos con arreglo al artículo 13 LAU¹

Bankruptcy proceedings, dation in payment and termination of leases in accordance with article 13 of the LAU

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS

Profesora Titular de Derecho Civil

Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: En el presente artículo se analiza la solución dada por el Tribunal Supremo en sentencia 1374/2024, de 21 de octubre, sobre el efecto de una dación en pago liquidativa, realizada en el marco de una ejecución colectiva en concurso de acreedores, sobre los arrendamientos existentes en las fincas adquiridas por el acreedor hipotecario con privilegio especial sobre dichos bienes. Si bien el Tribunal Supremo considera aplicable el artículo 13 LAU 1994, en la versión dada por ley 4/2013, y entiende que procedió la resolución de tales contratos por resolución del derecho del arrendador (producida con la transmisión de propiedad al acreedor hipotecario), cabe considerar que el acreedor hipotecario se subrogó en los contratos de arrendamiento dado el principio general de subsistencia de los mismos deducible de los artículos 225.1 TRLC, 1571 CC y 34 LH, siendo susceptible de valoración la posición que respecto de los mismos tuviese un subadquirente posterior con arreglo al artículo 14 LAU (que regula la enajenación voluntaria de la vivienda arrendada) y 34 LH.

ABSTRACT: This article analyses the solution given by the Supreme Court in judgment 1374/2024, of October 21, on the effect of a dation in payment carried out within the framework of a collective execution in bankruptcy proceedings, on the existing leases on the properties acquired by the mortgage creditor with special privilege over said assets. Although the Supreme Court considers article 13 LAU 1994 applicable, in the version given by law 4/2013, and understands that the termination of such contracts was due to the termination of the landlord's right (produced with the

transfer of property to the mortgage creditor), it can be considered that the mortgage creditor was subrogated in the lease contracts given the general principle of their subsistence deducible from articles 225.1 TRLC, 1571 CC and 34 LH, being necessary to assess the position that a subsequent sub-purchaser had with respect to them in accordance with article 14 LAU (which regulates the voluntary alienation of the rented property) and 34 LH.

PALABRAS CLAVE: Concurso de acreedores, dación en pago, extinción del arrendamiento

KEYWORDS: *Bankruptcy proceedings, dation in payment, forced termination of the lease*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA SENTENCIA 1374/2024 DE 21 DE OCTUBRE DE 2024.—III. LA LIQUIDACIÓN CONCURSAL EN EL TEXTO RE-FUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL TRAS LA LEY 16/2022. ¿CABE LA DACIÓN EN PAGO COMO FORMA DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA? 1. NOVEDADES EN LA LIQUIDACIÓN CONCURSAL INTRODUCIDAS POR LA LEY 16/2022 Y LO 1/2025. 2. LAS REGLAS DE ENAJENACIÓN DE BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO (CAPÍTULO III DEL TÍTULO IV DEL LIBRO PRIMERO TRLC). 3. EN CONCRETO, LA DACIÓN EN PAGO DE BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL.—IV. DACIÓN EN PAGO LIQUIDATIVA Y CANCELACIÓN DE CARGAS.—V. CONCLUSIONES.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente artículo se analiza el pronunciamiento vertido por la STS 1374/2024, de 21 de octubre, que interpreta el artículo 13 LAU en relación con una dación en pago liquidativa realizada en concurso de acreedores a favor del acreedor con privilegio especial sobre los bienes dados en pago. La cuestión debatida se centra en si tal dación en pago permite la extinción de los arrendamientos que el arrendador concursado tenía suscritos con diversos arrendatarios, a los cuales se pretende expulsar de las viviendas mediante un procedimiento de desahucio por precario, por considerar que habrían perdido el justo título para poseer de acuerdo con el art. 13 LAU.

II. LA SENTENCIA 1374/2024 DE 21 DE OCTUBRE DE 2024

Majoro Reo II Spain S. L. interpuso demanda de juicio verbal en el ejercicio de la acción de desahucio por precario contra los ignorados y desconocidos ocupantes de una serie de fincas de las que era titular registral, solicitando el desalojo de las mismas. Los demandados contestaron a la demanda solicitando la desestimación íntegra de la misma.

En primera instancia se desestimó la demanda, declarándose no haber lugar al desahucio de los demandados por precario.

Recurrida la sentencia en apelación por Majoro Reo II Spain S. L., la Audiencia Provincial desestimó el recurso y confirmó la sentencia de instancia.

Majoro Reo II Spain S. L. interpuso recurso de casación alegando dos motivos: Infracción del art. 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en redacción dada por la ley 4/2013) en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y 1571 del Código Civil e infracción del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en redacción dada por la Ley 4/2013) en relación con los artículos 155.4 y 188 de la Ley Concursal 22/2003 (actuales 211 y 518 TRLC) *en cuanto al concepto de enajenación forzosa de la adquisición producida en sede concursal en virtud de autorización judicial*.

En el desarrollo de ambos motivos se alega la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales y la falta de pronunciamiento del Tribunal Supremo sobre la equiparación de la dación en pago autorizada en sede concursal a los supuestos de venta forzosa del artículo 13 Ley de Arrendamientos Urbanos (en la redacción dada por la Ley 4/2013). Igualmente se alega que el contrato de arrendamiento existente entre los arrendatarios y el anterior propietario queda extinguido cuando este nuevo propietario desconoce la preexistencia de arrendatarios en la vivienda y por lo tanto es un tercero del artículo 34 LH.

Los antecedentes de hecho de que parte la sentencia de casación son los siguientes:

Obras y Construcciones Casas del Campo S.L.U. era propietaria de diversos pisos que arrendó entre enero de 2014 y enero de 2019.

La arrendadora fue declarada en concurso de acreedores por auto de 27 de junio de 2019. En el concurso se dictó auto aprobatorio de la liquidación concursal, *conforme a la oferta vinculante de SRODAC, resultando esta adjudicataria por dación en pago de los pisos arrendados con cancelación de todas las garantías hipotecarias que recaían sobre ellos*.

Posteriormente, el 30 de octubre de 2020, SRODAC vendió los activos adquiridos, entre ellos los pisos litigiosos, a Majoro Reo II Spain, S. L.

Majoro formuló demanda de desahucio frente a los ocupantes de los pisos por entender que carecían de justo título, dado que los contratos de arrendamiento suscritos con la primitiva arrendadora no habían sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

En primera instancia se entendió que los contratos de arrendamiento solo quedan extinguidos si la transmisión del inmueble se hace en el ámbito de los supuestos mencionados en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (lo que no incluye la venta efectuada en un procedimiento concursal). Por el contrario, sería de aplicación el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permite al adquirente la posibilidad prevista en el artículo 1571 del Código Civil. Por lo que entendió que los demandados no estaban en situación de precario.

En apelación, la Audiencia Provincial consideró igualmente que no resultaba aplicable el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la consiguiente extinción de los contratos de arrendamiento, dado que pese a no estar inscritos los contratos en el Registro de la Propiedad, no hay previsión normativa para equiparar la adquisición por la sociedad apelante con una enajenación forzosa producida en un procedimiento de ejecución hipotecaria o mediante sentencia judicial, sin que quepa una interpretación analógica o extensiva a supuestos no previstos en el

precepto. Para que resultase aplicable el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se extinguiesen estos, las fincas tendrían que haber sido ejecutadas hipotecariamente, aun en el seno del concurso, como permiten los artículos 148 y 149 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

El Tribunal Supremo considera que sobre la cuestión litigiosa no existe ningún pronunciamiento de la Sala, lo que por sí mismo justifica la existencia de interés casacional, rechazando la inadmisibilidad del recurso planteada por los recurridos.

Señala el Alto Tribunal que la cuestión litigiosa se circunscribe a decidir si la adquisición de la propiedad de las fincas por la recurrente debe considerarse un supuesto de enajenación forzosa, incluíble en el artículo 13 Ley de Arrendamientos Urbanos, al ser asimilable a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, o, por el contrario, debe considerarse un supuesto de enajenación voluntaria de la vivienda arrendada del artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no da lugar *per se* a la extinción del arriendo.

Siendo de aplicación la redacción dada por la Ley 4/2013 a los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos², y el artículo 155.4 Ley 22/2003 Concursal, la Sala señala que ha interpretado anteriormente el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto de su literalidad referida a la ejecución forzosa en STS 577/2020, de 4 de noviembre, 109/2021, de 1 de marzo y 379/2021, de 1 de junio, en las que declaró que cuando se produce la enajenación forzosa de una finca arrendada con arrendamiento no inscrito, se daría el supuesto contemplado de la pérdida por extinción del título que legitimaba la posesión de los ocupantes que, en consecuencia, se hallarían en situación de precario.

Ahora bien, cuando el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos “utiliza el término o concepto amplio de resolución del derecho del arrendador; debemos entender por tal la desaparición del patrimonio del arrendador; por un acto o negocio jurídico no dependiente de su voluntad, del derecho que posibilitó el arrendamiento (en este caso, la propiedad de los inmuebles) y su consiguiente ingreso en el patrimonio jurídico de un tercero. Por lo que el derecho del arrendador “se resolverá” no sólo en los cuatro casos específicamente previstos en la redacción aplicable del precepto (retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial y opción de compra), sino en otros que supongan la pérdida del derecho sobre el inmueble que permitía arrendarlo, por un acto o negocio jurídico ajeno a su voluntad”. Así pues, la enumeración del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no sería taxativa o exhaustiva sino simplemente ejemplificativa.

“En este contexto, la dación en pago a que se refería el artículo 155.4 de la Ley Concursal y se refiere actualmente el artículo 211 del Texto Refundido de la Ley Concursal, es funcionalmente similar a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria. Y ello, porque se produce en el marco de un proceso universal en el que se da lugar a la enajenación de activos, por lo que realmente no tiene carácter voluntario (la LC la trata como una modalidad de “realización” lo que en nuestro Derecho es sinónimo de procedimiento de apremio) y aunque se plantee como una alternativa a la ejecución forzosa, reúne los requisitos implícitos en el art. 13.1 LAU en cuanto que supone la transmisión con aprobación judicial del derecho sobre el inmueble que permitía a su titular darlo en arrendamiento”.

En consecuencia la Sala estima el recurso de casación, y recupera la instancia, estimando el recurso de apelación, con la consiguiente revocación de la sentencia de primera instancia y estimación de la demanda.

III. LA LIQUIDACIÓN CONCURSAL EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL TRAS LA LEY 16/2022. ¿CABE LA DACIÓN EN PAGO COMO FORMA DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA?

1. NOVEDADES EN LA LIQUIDACIÓN CONCURSAL INTRODUCIDAS POR LA LEY 16/2022 Y LO 1/2025.

Mediante la liquidación concursal se pretenden realizar los bienes y derechos incluidos en la masa activa para el pago a los acreedores con arreglo al sistema de clasificación y graduación de créditos establecido en la Ley Concursal.

La liquidación se divide en dos etapas que consisten “la primera, en la realización de las operaciones de liquidación, que se producirán de conformidad con el correspondiente plan de liquidación [elaborado por el juez] o las reglas legales supletorias de liquidación establecidas por el TRLC; y, la segunda, en el pago a los acreedores, que se producirá una vez concluyan todas las operaciones de liquidación o, incluso, aunque no estén finalizadas dichas operaciones dependiendo de la liquidez de la masa activa y la adopción de las debidas garantías (art. 434 TRLC)”³.

La apertura de la liquidación puede producirse a solicitud del deudor de forma voluntaria (art. 406 TRLC) en cualquier momento del procedimiento concursal “sin estar sujeta a requisito alguno”⁴, o forzosa (art. 407 TRLC), cuando el deudor, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos en este y las obligaciones contraídas con posterioridad a la aprobación de aquel; a solicitud de la administración concursal cuando cese total o parcialmente la actividad empresarial o profesional del concursado y de oficio en los supuestos del artículo 409 TRLC (p.e., no se presenta a trámite en plazo ninguna propuesta de convenio). Finalmente, los acreedores sujetos al convenio pueden solicitar la declaración de incumplimiento del convenio (arts. 402 y 403 TRLC) y en caso de ser estimada, el juez declarará resuelto el convenio y abrirá la fase de liquidación de la masa activa, quedando sin efectos cualesquiera modificaciones de los créditos pactadas en convenio, sin afectar a la validez y eficacia de los actos realizados por el concursado en ejecución del convenio (art. 404 TRLC)⁵.

Durante la liquidación concursal se mantienen los efectos de la declaración de concurso (art. 411 en relación con los arts. 105 y ss. TRLC), y en caso de que se produzca la apertura de liquidación por incumplimiento del convenio, como por la aprobación judicial de este habrán cesado los efectos del concurso y por tanto habrá cesado la administración concursal, “el juez en virtud del artículo 412 TRLC, repondrá a la administración concursal en el ejercicio de su cargo o, en su caso, nombrará a otra nueva administración concursal en la misma resolución en la que acuerde la apertura de la liquidación para que ésta realice las operaciones de liquidación y pago a los acreedores”⁶.

Como la realización de las operaciones de liquidación y reparto del producto obtenido corresponde a la Administración Concursal, el concursado persona natural ve suspendido el ejercicio de las facultades de administración y disposición “con todos los efectos establecidos para la suspensión en el Título III del Libro I TRLC”. Además, la apertura de la fase de liquidación permitirá al concursado persona natural en virtud del art. 413.1.3º TRLC, solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho (en dicha liquidación concursal), “si concurren los presupuestos y requisitos establecidos en los arts. 486 y siguientes TRLC”⁷.

“Tras la apertura de la liquidación, se aplican a los créditos concursales los efectos de la declaración del concurso previstos en el TRLC (art. 414 en relación con los arts. 152 a 155 TRLC)” y en aplicación del art. 414 TRLC se produce dos efectos específicos de la liquidación que son el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de los créditos que consistan en otro tipo de prestaciones. “Este vencimiento anticipado y conversión en dinero se produce como consecuencia de las particularidades de la liquidación y, en especial, por la necesidad de constituir y fijar la masa pasiva para proceder así a satisfacer dichos créditos mediante el producto que resulte de las correspondientes operaciones de liquidación de la masa activa”⁸.

La Administración Concursal deberá realizar los bienes y derechos de la masa activa de acuerdo con lo previsto en los arts. 421 a 423 bis TRLC. “Estas reglas —señala BUIL ALDANA— incluidas las previstas en el Capítulo III del Título IV del Libro I TRLC relativo a la conservación y enajenación de la masa activa (arts. 204 y siguientes TRLC), se aplicarán por defecto salvo que el juez del concurso establezca reglas especiales de liquidación”⁹.

No obstante, con mejor criterio señala SHAW MORCILLO que “las reglas que se establecen en los artículos 422 y siguientes TRLC son reglas no obligatorias. Como su nombre indica, son reglas meramente supletorias y el Juez podrá no observarlas en el establecimiento de las reglas especiales de liquidación. *Pero eso no significa que no existan unas reglas legales que forzosamente deberán ser observadas, en cualquier estado del procedimiento. Lo que ocurre es que en este caso las reglas deben ser las contenidas en la Sección Segunda del Capítulo III del Título IV del Libro Primero, que se ocupa de la enajenación de bienes y derechos de la masa activa, en general*”¹⁰.

“En el ámbito de las reglas meramente supletorias... se prescinde de la regla del procedimiento de apremio y se añade una regla de la subasta, más un nuevo art. 423 bis, manteniéndose la regla del conjunto, si bien con alguna modificación”... “El nuevo art. 423 TRLC... introduce una nueva regla de la subasta. Según el anterior precepto, la realización, durante la fase de liquidación de la masa activa de cualquier bien o derecho o conjunto de bienes o derechos que, según el último inventario presentado por la Administración Concursal, tuviera un valor superior al cinco por ciento del valor total de los bienes y derechos inventariados, se realizará mediante subasta electrónica, salvo que el Juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera decidido otra cosa.

Como se puede observar, el legislador se refiere exclusivamente a la subasta electrónica y ya no a la subasta judicial o extrajudicial (que incluía la electrónica). Este precepto ha de relacionarse con el nuevo art. 209 TRLC que, al tratar el modo de realización de los bienes afectos, también se remite a la subasta electrónica.

En efecto, tomando en consideración en conjunto los arts. 209, 215 y 423 TRLC tras la reforma, podemos deducir que la regla general pasa a ser la de la subasta electrónica, en un intento de agilizar las labores liquidatorias.

El segundo apartado del anterior precepto ordena que la subasta electrónica de los bienes y derechos se realice mediante la inclusión de esos bienes o derechos o parte de ellos, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado o bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos. Así, estamos ante un abanico amplio de posibilidades a la hora de configurar la subasta electrónica, dando entrada a las llamadas entidades especializadas... quienes suelen gestionar dichos portales especializados.

Las anteriores reglas relativas a las subastas se complementan con un nuevo art. 423 bis, según el cual, si en la subasta de bienes o derechos hipotecados o pignorados realizada a iniciativa de la Administración Concursal o del titular del derecho real de garantía, *no hubiera ningún postor; el beneficiario de la garantía tendrá derecho a adjudicarse el bien o el derecho en los términos y dentro de los plazos establecidos por la legislación procesal civil.*

En este caso, sí que el TRLC se remite a las reglas establecidas en la legislación procesal civil (básicamente la LEC). De todas formas, se trata de una norma especial que *solo aplicará para los casos de bienes hipotecados o pignorados en supuestos de falta de postores.*

Según el nuevo apartado del anterior artículo, en el caso de que no ejercitase ese derecho, si el valor de los bienes subastados, según el inventario de la masa activa, fuera inferior a la deuda garantizada, el Juez, oídos la Administración Concursal y el titular del derecho real de garantía, los adjudicará a éste por ese valor, o a la persona natural o jurídica que el interesado hubiera señalado. Si el valor del bien o del derecho fuera superior, ordenará la celebración de nueva subasta sin postura mínima¹¹.

Este artículo 423 bis TRLC resulta de difícil coordinación con el nuevo artículo 671 LEC en la versión que le da la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia¹².

En todo caso, pese a la remisión que dicho artículo 671 LEC verifica al también reformado artículo 640 LEC, hay que entender que en el ámbito concursal no procedería tal remisión, dada la existencia de unas normas imperativas sobre enajenación de los bienes integrados en la masa activa con arreglo a los artículos 204 a 225, tal y como indica el artículo 421 TRLC¹³.

Es más, el propio juez del concurso al establecer reglas especiales de liquidación “no podrá obviar estas reglas legales sobre la forma o modo de realización de los bienes afectos y de unidades productivas”... “pues las mismas han de primar en todo caso por la propia singularidad de éstas y por el principio de especialidad normativa”¹⁴.

2. LAS REGLAS DE ENAJENACIÓN DE BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO (CAPÍTULO III DEL TÍTULO IV DEL LIBRO PRIMERO TRLC)

Los artículos 205 y ss. TRLC establecen una serie de normas sobre la enajenación de bienes y derechos de la masa activa con carácter previo a la adopción de

una solución al concurso, o sea, antes de que se apruebe un convenio o se abra la liquidación, si bien estas normas se aplicarán en cualquier estado del concurso, y por lo tanto, también en fase de convenio y de liquidación¹⁵.

Así pues, en cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial (art. 210)¹⁶ y la dación en pago o para pago de los bienes afectos (art. 211 TRLC)¹⁷, así como la enajenación de bienes y derechos afectos con subsistencia del gravamen (art. 212 TRCL)¹⁸, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con garantía hipotecaria, según los casos.

Cualquiera que sea el modo de realización de los bienes afectos, el acreedor privilegiado tendrá derecho a recibir el importe resultante de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria, cualquiera que fuere el valor atribuido en el inventario, conforme a lo establecido en el TRLC, al bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda (art. 213 TRLC), si bien de acuerdo con el artículo 211.3 TRLC *mediante la dación en pago quedará completamente satisfecho el crédito con privilegio especial*.

3. EN CONCRETO, LA DACIÓN EN PAGO DE BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL

En la dación en pago el bien se entrega al acreedor como subrogado del cumplimiento con una función solutoria (*datio pro soluto*). La dación en pago en el seno del concurso de acreedores solo puede realizarse a favor del acreedor que tiene un privilegio sobre dicho bien “pues si se hiciera para satisfacer otro crédito concursal se estaría beneficiando a un acreedor en perjuicio de los restantes, alterándose con ello la regla de la *par conditio creditorum*”¹⁹ y la propia preferencia de cobro sobre el bien que implica el privilegio especial.

De acuerdo con el artículo 211 del TRLC el Juez en la liquidación podrá autorizar la dación en pago de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial en pago al acreedor hipotecario o a la persona que él designe. La solicitud de dación en pago la debe presentar el propio acreedor hipotecario o la Administración Concursal con el consentimiento “expreso y previo de aquél”. “La solicitud se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de las autorizaciones judiciales”, o sea, con arreglo a lo previsto en el artículo 518 TRLC²⁰.

Con la dación en pago queda completamente satisfecho el crédito con privilegio especial, pasando el bien a propiedad del acreedor y “desapareciendo de la masa pasiva” la deuda. Ello con independencia del valor asignado al bien en el inventario (art. 201 TRLC) y del límite del privilegio especial (arts. 272, 273 y 275 TRLC)²¹.

Teniendo presente que el juez puede establecer la dación en pago como regla especial de liquidación y que de no existir reglas especiales, el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los ar-

títulos 422 a 423 bis TRLC, y en el Capítulo III, del Título IV, Libro I (arts. 204 a 2225 TRLC), si la administración concursal entendiere que conviene al interés del concurso la dación en pago de los bienes afectos a privilegio especial inmobiliario puede solicitar del juez, con el consentimiento expreso y previo del acreedor privilegiado, la autorización para verificar la dación en pago y con ello extinguir la deuda originaria.

“En lo relativo a la extensión de la deuda originaria, comprenderá tanto el capital adeudado como los intereses remuneratorios y los de demora, pero siempre hasta el límite cuantitativo que para cada uno de esos conceptos venga establecido en la inscripción registral, es decir, con la cuantía máxima que ahí se establezca a tales efectos. ... Y en todo caso habrá de tenerse en cuenta que tras la declaración de concurso no se devengan intereses moratorios”²².

Por lo tanto, la dación en pago es una operación liquidatoria más que implica un acto de ejecución colectiva del patrimonio del deudor. Desde este punto de vista, es equiparable a una realización del bien en subasta electrónica.

IV. DACIÓN EN PAGO LIQUIDATIVA Y CANCELACIÓN DE CARGAS

El artículo 225.1 del TRLC indica que “en el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes y derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente”. Y el artículo 225.2 TRLC precisa que “por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen”.

El problema que se plantea en la sentencia que comentamos es si producida la transmisión del bien a un tercero, puede éste ejercitar con éxito una acción de desahucio por precario respecto de los arrendatarios que viven en los inmuebles que el arrendador (deudor concursado) ha transmitido en dación en pago al acreedor hipotecario. Dicha acción parecería proceder si considerando que la transmisión por dación en pago es un acto de ejecución colectiva, puede ser incluida en el ámbito de aplicación del artículo 13 LAU en la versión dada por la Ley 4/2013, según la cual, el arriendo que no conste inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al gravamen que se ejecuta, se extingue por la ejecución al producirse la resolución del derecho del arrendador.

Esta interpretación presenta algunas dificultades. En primer término, la consideración de las causas de resolución del derecho del arrendador como *numerus clausus* y no como *numerus apertus*. No obstante, cabe entender que cualquier acto de ejecución colectiva producida en un concurso de acreedores tiene naturaleza equivalente a una ejecución singular (a efectos de este artículo 13 LAU) y por lo tanto, entraría dentro del espíritu del precepto el que diera lugar a la resolución del derecho del arrendador, y consecuentemente, del derecho del arrendatario, en los términos indicados.

A este argumento cabe objetar que el artículo 225.1 TRLC, aplicable al supuesto por razón de especialidad, habla de que la dación en pago producirá la cancelación de todas las *cargas* [parece que garantías] *anteriores a la declaración de concurso* constituidas a favor de *créditos concursales*. Sin embargo, el supuesto del contrato de arrendamiento en que el concursado es arrendador es subsumible en los artículos 156 a 159 TRLC, señalando en este sentido el artículo 157 TRLC que “en los contratos con obligaciones recíprocas, cuando al momento de la declaración del concurso una de las partes hubiera cumplido íntegramente sus obligaciones y la otra tuviese pendiente el cumplimiento total o parcial de las que fueran a su cargo, *el crédito o la deuda que corresponda al concursado [obligación de tracto continuo de proporcionar el goce pacífico de la cosa arrendada] se incluirá, según proceda, en la masa activa o en la masa pasiva del concurso*”. Indicando el artículo 158 TRLC que “*la declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte. Ambas partes deberán ejecutar las prestaciones comprometidas, siendo con cargo a la masa aquellas a que esté obligado el concursado*”.

Parecería entonces que el adquirente mediante la dación en pago (teniendo presente también la regla contenida en el artículo 1571 del Código Civil, según el cual “venta quita renta si lo pide el comprador”), se subrogaría en el contrato de arrendamiento existente sobre el bien, puesto que lo que se cancelan son las garantías (hipotecas, anotaciones de embargo) constituidas e inscritas antes de la declaración de concurso en favor de créditos incluidos en la masa pasiva, pero nada se indica en relación con los contratos de arrendamiento vigentes sobre inmuebles del concursado en que éste es parte arrendadora.

Si el acreedor que se convierte en propietario por la dación en pago pasa a ostentar la posición de arrendador como consecuencia de la aplicación del artículo 225.1 *a contrario sensu*, en relación con el artículo 1571 CC, no siendo tercero hipotecario de los artículos 14 LAU²³ y 34 LH, pues no ignorará la existencia de los arrendamientos al aceptar la transmisión del bien (pese a su no inscripción pues figurarán en el concurso de acreedores como deuda del concursado en el inventario de la masa pasiva), habrá que examinar la posición en que se encuentra respecto de tales arrendamientos el subadquirente posterior (quien compra al acreedor privilegiado que recibió los bienes hipotecados en dación en pago). Siéndole aplicable, no el artículo 13 LAU, sino el artículo 14 LAU (enajenación voluntaria de la vivienda arrendada) y dependiendo su posición respecto del arrendamiento de que cumpla o no con los requisitos del artículo 34 LH, incluido el desconocimiento de la existencia de los arrendamientos no inscritos en el momento de inscribir su título adquisitivo. La buena fe del comprador justificaría un desahucio por precario ya que la actuación de la fe pública registral habría privado de justo título para poseer a los arrendatarios. Por el contrario, la ausencia de cualquiera de los requisitos exigidos por el artículo 34 LH, incluido el requisito de adquirir de titular registral, justificaría la subsistencia del arriendo por todo el periodo de prórroga forzosa.

Desde esta perspectiva, parece que el razonamiento de la STS 1374/2024 de 21 de octubre de 2024 no sería del todo acertado.

V. CONCLUSIONES

I. La dación en pago de bienes afectos a privilegio especial es un mecanismo más de ejecución colectiva del patrimonio del concursado realizable en el marco de la liquidación concursal.

II. Siendo esta la naturaleza de la dación en pago, el Texto Refundido de la Ley Concursal no prevé (en cuanto norma especial) la extinción (cancelación registral) del crédito que ostenta el arrendatario frente al arrendador consistente en mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, derivado del contrato de arrendamiento concertado con el deudor concursado.

III. Por este motivo y porque el acreedor privilegiado que adquiere la propiedad de las viviendas arrendadas no puede ignorar la existencia de los arriendos (que figuran como deuda en la masa pasiva del concurso, o sea, en la lista de acreedores), consideramos que no siendo tercero hipotecario, se subroga en el arrendamiento existente por ser el principio general que rige en el Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

IV. En cuanto al subadquirente posterior, siéndole de aplicación el artículo 14 LAU, la extinción o no de los arriendos no inscritos posteriores a la hipoteca que se realizó mediante la dación en pago, depende de su condición de tercero hipotecario con arreglo al artículo 34 LH, de forma que ostentando tal condición, el arrendatario perdería el justo título para poseer por efecto de la fe pública registral y podría ser desahuciado.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

- STS 577/2020, de 4 de noviembre de 2020
- STS 109/2021, de 1 de marzo de 2021
- STS 379/2021, de 1 de junio de 2021
- STS 1374/2024 de 21 de octubre de 2024

VII. BIBLIOGRAFÍA

- BUIL ALDANA, I. (2022). Liquidación concursal, transmisión de unidad productiva y << pre-pack >> concursal. En J. Pulgar Ezquerro (Dir.). *Manual de Derecho Concursal*. Las Rozas (Madrid), Wolters Kluwer-La Ley (pp. 431–457).
- COLINO MEDIAVILLA, J. L. (2023). Comentario al artículo 205 del Texto Refundido de la Ley Concursal. Prohibición de enajenación. En: J. Pulgar Ezquerro (Dir.). *Comentario a la Ley Concursal*. Tomo II, Editorial La Ley, Las Rozas (Madrid), pp. 1102–1105.
- SHAW MORCILLO, L. (2023). Capítulo 14. De la liquidación de la masa activa. En P. Prendes Carril (Dir.). *Practicum Concursal 2023*. Libro electrónico. Cizur Menor: Navarra. Aranzadi. (pp.1–31)

NOTAS

¹ Este trabajo se realiza en el marco del Proyecto de Investigación “La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y disciplinar” con referencia PID2021-124953NB-I00, dirigido por la Catedrática de Derecho Civil, Dra. Matilde Cuenca Casas.

² Artículo 13 LAU en redacción dada por Ley 4/2013, de 4 de junio. *Resolución del derecho del arrendador*. 1. 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 arrendador. 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. 2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador; además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley. Artículo 14. *Enajenación de la vivienda arrendada*. 1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca. 2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

³ BUIL ALDANA, 2022, 434.

⁴ BUIL ALDANA, 2022, 435.

⁵ BUIL ALDANA, 2022, 435–437.

⁶ BUIL ALDANA, 2022, 437–438.

⁷ BUIL ALDANA, 2022, 438.

⁸ BUIL ALDANA, 2022, 439.

⁹ BUIL ALDANA, 2022, 439. “Antes de la reforma operada por la Ley 16/2022, el Plan de Liquidación era la norma rectora que guiaba esta fase, distinguiéndose, tanto en la LC como en el TRLC entre: Reglas generales de liquidación (antiguo artículo 415, que se venían a condensar en lo que estableciera el Plan de liquidación). Reglas especiales, para bienes o derechos sujetos a privilegio especial y venta de unidades productivas (artículos 209 y siguientes). Reglas supletorias, para aquello que el plan no preveía (artículos 421 y 422)”. Con la reforma operada por Ley 16/2022, se prescinde del Plan de liquidación (elaborado por la Administración Concursal) y se “hace gravitar ... la liquidación en la posibilidad de que el Juez, al acordar por Auto la apertura de la liquidación de la masa activa, o en resolución posterior, previa audiencia o informe de la Administración Concursal, que debe evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, pueda establecer *las reglas especiales de liquidación que considere oportunas, así como bien de oficio bien a solicitud de la Administración Concursal, modificar las que hubiera establecido*. ... En otro caso, serán de aplicación las reglas generales en materia de liquidación. Así, la Administración Concursal realizaría los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los arts. 422 y siguientes TRLC (las propias reglas generales supletorias) y en el Capítulo III del Título IV del Libro Primero, relativo a la conservación y enajenación de la

masa activa y donde se establecen las especialidades en cuanto a la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial y de unidades productivas ... (art. 422 TRLC). En definitiva, salvando las reglas especiales que puede establecer el Juez, se amplía notablemente la autonomía y la libertad de la Administración Concursal en la realización de la masa activa (SHAW MORCILLO, 2023, capítulo 14, 6).

¹⁰ SHAW MORCILLO, 2023, capítulo 14, 7.

¹¹ SHAW MORCILLO, 2023, Capítulo 14, 7-8.

¹² El título II, Capítulo II, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, reforma el artículo 671 LEC que ahora indica lo siguiente: "Si en la subasta no hubiere ningún postor, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo. No obstante, desde la finalización de la subasta desierta, el ejecutado, por sí o a propuesta del ejecutante, puede designar a una persona que esté dispuesta a adjudicarse el bien por un importe que sea igual o superior al 50 por ciento de su valor de subasta. También se podrá adjudicar por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al 40 por ciento del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del acreedor, quedando liberados el resto bienes que pudieran garantizar el pago reclamado. Si la petición de adjudicación fuera por importe inferior, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, la posibilidad de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el ejecutante. Contra el decreto que apruebe o deniegue el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. *En todo caso, las partes de la ejecución puede solicitar, de común acuerdo, la celebración de nueva subasta, o proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante, conforme a lo previsto en el artículo 640*".

¹³ Artículo 640 TRLC en redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia. *Convenio de realización aprobado por el letrado o letrada de la Administración de Justicia*. 1. El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignoralos o embargados, frente a los que se dirige la ejecución, *incluida la realización por persona o entidad especializada*. 2. Si se llegare a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta ley, lo aprobará el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. También aprobará el acuerdo, con el mismo efecto suspensivo si incluyere la conformidad expresa de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare. En el supuesto de que la realización sea mediante subasta extrajudicial, por persona o entidad especializada, el letrado o letrada de la Administración de Justicia aprobará la transmisión tras verificar el cumplimiento de la normativa de ordenación del comercio minorista, reguladora de la venta en pública subasta. *Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad expresa de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta*. 3. Cuando se acredite el cumplimiento del acuerdo, el letrado de la Administración de Justicia sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese. Si el acuerdo no se cumpliere dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograse la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se procederá a la subasta, en la forma prevista en esta ley. 4. *Las disposiciones de esta ley sobre subsistencia y cancelación de cargas serán aplicables también cuando se transmita la titularidad de inmuebles hipotecados o embargados*. Las enajenaciones que se produzcan

deberán ser aprobadas por el letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante decreto, previa comprobación de que la transmisión del bien *se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas, y con el consentimiento expreso de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta*. Aprobada la transmisión, se estará a lo dispuesto para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas. Será mandamiento bastante para el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto por el que se apruebe la transmisión del bien". Tanto la redacción de este precepto como la del artículo 671 LEC (modificadas ambas por el artículo 22 de la LO 1/2025, ubicado en el Capítulo II, Título II de la Ley), entraron en vigor el día 3 de abril de 2025, por lo que serán aplicables a los procedimientos que se inicien a partir de dicho día 3 (incluido) según se desprende de la Disposición Final trigésimo octava.1 y 2, en relación con la disposición transitoria novena. Disposición transitoria novena. *Régimen transitorio aplicable a los procedimientos judiciales*. "1. Las previsiones recogidas por la presente ley serán aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor. 2. En los procedimientos judiciales en curso a la entrada en vigor de esta ley, las partes de común acuerdo se podrán someter a cualquier medio adecuado de solución de controversias, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil" (Pero *vid.*, artículo 19 LEC en su nueva redacción dada por la LO 1/2025 en relación con el art. 3.2 LO 1/2025 que excluye del ámbito de aplicación de los medios adecuados de solución de controversias la materia concursal).

¹⁴ SHAW MORCILLO, 2023, Capítulo 14, 10.

¹⁵ COLINO MEDIAVILLA, 2023, 1104.

¹⁶ Artículo 210 TRLC. *Realización directa de los bienes afectos*. "1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial. 2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales. 3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. 4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella".

¹⁷ Artículo 211 TRLC. *Dación en pago o para pago de los bienes afectos*. "1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la dación de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe. 2. La solicitud de dación en pago o para pago deberá ser presentada por el acreedor con privilegio especial o por la administración concursal con el consentimiento expreso y previo de aquél. La solicitud se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales. Cualquier interesado podrá efectuar alegaciones sobre la pertinencia de la dación o sobre las condiciones en las que se haya propuesto su realización. 3. Mediante la dación en pago quedará completamente satisfecho el crédito con privilegio especial. 4. La autorización de la dación para pago deberá exigir que la posterior realización del bien o derecho afecto al crédito con privilegio especial se efectúe por un valor no inferior al de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. Si

hubiera remanente, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda”.

¹⁸ Artículo 212 TRLC. *Enajenación de bienes y derechos afectos con subsistencia del gravamen*. A solicitud de la administración concursal, el juez, previa audiencia de los interesados, podrá autorizar la enajenación de bienes y derechos de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor. Subrogado el adquirente, el crédito quedará excluido de la masa pasiva. 2. Por excepción, no tendrá lugar la subrogación del adquirente, a pesar de que subsista la garantía, cuando se trate de créditos tributarios y de seguridad social.

¹⁹ SHAW MORCILLO, 2023, Capítulo 14, 14.

²⁰ Artículo 518 TRLC. *Autorizaciones judiciales*. “1. En los casos en que la ley establezca la necesidad de obtener autorización del juez o los administradores concursales la consideran conveniente, la solicitud se formulará por escrito. 2. De la solicitud presentada se dará traslado a todas las partes que deban ser oídas respecto de su objeto, concediéndoles para alegaciones plazo de igual duración no inferior a tres días ni superior a diez, atendidas la complejidad e importancia de la cuestión. 3. El juez resolverá sobre la solicitud mediante auto dentro de los cinco días siguientes al último vencimiento. 4. Contra el auto que conceda o deniegue la autorización no cabrá más recurso que el de reposición”.

²¹ SHAW MORCILLO, 2023, Capítulo 14, 14.

²² SHAW MORCILLO, 2023, Capítulo 14, 14. Artículo 152 TRLC. *Suspensión del devengo de intereses*. “1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales. 2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía”.

²³ Artículo 14 LAU: “El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca”.

