

SUMARIO:**Arrendamientos urbanos. Desahucio. Expiración del plazo contractual. Código de Buenas Prácticas.**

El origen del procedimiento que da lugar a este recurso es una demanda de desahucio por expiración del plazo de dos años desde la celebración del contrato de arrendamiento conforme al Código de Buenas Prácticas aprobado por el RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. A la demanda se acumula una reclamación por las rentas que se devenguen hasta la restitución de la finca. Los arrendatarios se oponen al desahucio argumentando que a falta de cobro de las rentas las han consignado en la cuenta del juzgado, y que el contrato no se ha extinguido porque se prorrogó por cinco años más como consecuencia de la modificación del Código de Buenas Prácticas llevada a cabo por el art. 1.2 del RD-Ley 5/2017, de 17 de marzo. La demanda fue estimada parcialmente por la sentencia de apelación, que declaró extinguido el contrato de arrendamiento, pero denegó la reclamación de rentas. La sala declara que los demandados ahora recurrentes se acogieron a una de las medidas inicialmente previstas en el Código de Buenas Prácticas, que permitía imponer a la entidad la dación en pago y continuar en la vivienda en virtud de un arrendamiento durante dos años y por una renta del tres por ciento del importe de la deuda en el momento de la dación en pago de la vivienda para el caso en que, aun de estar incurso en un procedimiento de ejecución, no se hubiera anunciado la subasta. De acuerdo con la regulación de esta medida, a falta de acuerdo sobre una prórroga, que en el caso no se ha dado, el contrato de arrendamiento se extinguió a los dos años. La promulgación del RD-Ley 5/2017 no permite a los demandados recurrentes solicitar continuar en la vivienda al amparo de la medida introducida en el apartado 4 del Código de Buenas Prácticas porque está prevista "para dar la posibilidad de que aquellos beneficiarios de la suspensión de lanzamientos a la que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que sean a su vez clientes de las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas puedan solicitar a la entidad que les sea arrendada su vivienda en condiciones preferenciales por un periodo de hasta cinco años y cinco años más si así se acuerda con la entidad". Se trata de una medida para el deudor ejecutado para el caso de que el acreedor, o la persona que actúe por su cuenta, se hayan adjudicado la vivienda. En este caso los demandados pudieron acogerse a la dación en pago y al arrendamiento que concertaron, pero no pueden acogerse a la medida prevista para deudores ejecutados y cuyo lanzamiento haya sido suspendido.

PRECEPTOS:

RD-Ley 5/2017, de 17 de marzo, arts. 1.2

Ley 1/2000 (LEC), arts. 220.2, 477.3

Ley 1/2013 (medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), arts. 1.1 y 2

PONENTE:

Doña. María de los Ángeles Parra Lucán

Magistrados:

FRANCISCO MARIN CASTAN

FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
ANTONIO GARCIA MARTINEZ

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 360/2023

Fecha de sentencia: 10/03/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4096/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/03/2023

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA. SECCIÓN 13.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 4096/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 360/2023

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 10 de marzo de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Fátima y D. Sergio, representados por el procurador D. Fernando Miguel Martínez Roura y bajo la dirección letrada de D.^a M.^a Teresa Pérez Prida, ambos del turno de oficio, contra la sentencia n.º 142/2020, de 5 de mayo, dictada por la Sección 13.^a de la Audiencia Provincial de

Barcelona en el recurso de apelación n.º 370/2019, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio por expiración legal n.º 141/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Cornellá de Llobregat. Ha sido parte recurrida Budmac Investments S.L., representada por el procurador D. Ignacio López Chocarro y bajo la dirección letrada de D. Antonio Solaño Borrueal.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1. Budmac Investments S.L. interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual contra D.ª Fátima y D. Sergio, en la que solicitaba se dictara sentencia con alguno de los siguientes contenidos:

"- Si la parte demandada no atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo de la vivienda sin formular oposición ni allanarse, el Secretario Judicial deberá dejar constancia de tales extremos, dictando Decreto por el que se ponga fin al procedimiento de desahucio, dando traslado al demandante para que inste lo que estime procedente para la ejecución de dicho título, bastando para abrir la vía ejecutiva la mera solicitud de la actora;

"- Si la parte arrendataria atendiere al requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición, deberá el Letrado de la Administración de Justicia dejar constancia de tales circunstancias, dictando Decreto por el que se ponga fin al procedimiento de desahucio, dando traslado a la parte demandante para que inste lo que estime procedente para la ejecución de dicho título, bastando para abrir la vía ejecutiva la mera solicitud;

"- Si la parte demandada en el plazo de 10 días concedido por el Secretario Judicial, compareciere formulando oposición por escrito, o exponiendo las circunstancias relativas a la procedencia de la resolución del contrato por expiración del plazo contractual, deberá celebrarse vista del juicio verbal en la fecha indicada y tras ello dictar sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"- Se declare la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en fecha 21 de septiembre de 2015 entre Budmac Investments S.L. representada por Luis Manuel, con N.I.F. NUM000 y los demandados sobre la vivienda sita en C/ DIRECCION000 n.º NUM001 (08940) Cornellá de Llobregat.

"- Condene a los demandados a dejar libre y expedita la mencionada finca a disposición de mi principal, bajo apercibimiento de lanzamiento si no se efectúa en el plazo legal.

"- Se condene a don Sergio y a D.ª Fátima a satisfacer las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la presente demanda hasta que se produzca la restitución efectiva de la posesión de la finca, a razón de DOSCIENTOS EUROS mensuales (200€/mes).

"- En cualquiera de las alternativas planteadas, se solicita la expresa condena en costas a la parte demandada".

2. La demanda fue presentada el 28 de febrero de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Cornellá de Llobregat, fue registrada con el n.º 141/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. D.ª Fátima y D. Sergio contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban se dictara sentencia que desestime íntegramente la demanda con expresa imposición de costas a la demandante.

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Cornellá de Llobregat dictó sentencia de fecha 8 de diciembre de 2018, con el siguiente fallo:

"DESESTIMAR la demanda formulada por Budmac Investments S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. Ignacio López Chocarro y asistida por el Letrado D. Albert Jané Crespo, contra D. Sergio y D.ª Fátima, representados por el Procurador de los Tribunales D. Uriel Pesqueira Puyo y asistidos por la Letrada D.ª Glòria Borén i Gómez; con imposición de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte demandada".

5. Mediante escrito de 12 de diciembre de 2018 D.ª Fátima y D. Sergio solicitaron aclaración de la anterior resolución, dictándose auto de 7 de febrero de 2019, cuya parte dispositiva es la siguiente:

"ACUERDO: Rectificar sentencia de fecha 8 de diciembre de 2018 en el sentido de que: el Fundamento Jurídico Cuarto debe disponer que "procede imponer las costas del presente procedimiento a la parte demandante" y en el Fallo debe disponer "con imposición de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte demandante".

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Budmac Investments S.L.U.
2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 370/2019 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 5 de mayo de 2020, con el siguiente fallo:

"ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Budmac Investments S.L. contra la sentencia de fecha 8 de diciembre de 2018 dictada en el juicio verbal núm. 141/2018 del Juzgado de 1.^a Instancia núm. 2 de Cornellá de Llobregat, SE REVOCA la citada resolución y en su lugar se dicta otra por la que, estimando en parte la demanda interpuesta por la citada apelante contra Sergio y Fátima, se declara extinguido el contrato de arrendamiento suscrito sobre la vivienda sita en calle DIRECCION000 núm. NUM001 de dicha ciudad y se condena a los demandados a su desalojo, debiendo dejarla libre, vacua y expedita a disposición de la actora, y se les absuelve del resto de pretensiones contra ellos dirigidas.

"No se efectúa una especial imposición de las costas de ninguna de las dos instancias".

3. D.^a Fátima y D. Sergio solicitaron aclaración de la anterior sentencia que fue denegada mediante auto de 5 de junio de 2020.

TERCERO .- Interposición y tramitación del recurso de casación

1. D.^a Fátima y D. Sergio interpusieron recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Único.- Por la infracción del RD Ley 5/2017 en su art. 1 apartado dos".

2. Mediante providencia de fecha 22 de junio de 2022, se pusieron de manifiesto las posibles causas de inadmisión del recurso a las partes personadas y frente a esta únicamente la parte recurrente presentó escrito de alegaciones.
3. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 26 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Sergio y Fátima contra la sentencia dictada el 5 de mayo de 2020 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Decimotercera) en el rollo de apelación n.º 370/2019, dimanante del juicio verbal n.º 141/20180 (de desahucio por expiración del plazo) del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Cornellá de Llobregat".

4. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.
5. Por providencia de 6 de febrero de 2023 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 8 de marzo de 2023, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El origen del procedimiento que da lugar a este recurso es una demanda de desahucio por expiración del plazo de dos años desde la celebración del contrato de arrendamiento conforme al Código de Buenas Prácticas aprobado por el RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin

recursos. A la demanda se acumula una reclamación por las rentas que se devenguen hasta la restitución de la finca.

Los arrendatarios se oponen al desahucio argumentando que a falta de cobro de las rentas las han consignado en la cuenta del juzgado, y que el contrato no se ha extinguido porque se prorrogó por cinco años más como consecuencia de la modificación del Código de Buenas Prácticas llevada a cabo por el art. 1.2 del RD-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

La demanda fue desestimada por el juzgado y estimada parcialmente por la sentencia de apelación, que declaró extinguido el contrato de arrendamiento, pero denegó la reclamación de rentas.

Los demandados interponen recurso de casación y su recurso va a ser desestimado.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1. Budmac Investments S.L. ejercita una acción de desahucio por expiración del plazo contractual contra Fátima y Sergio, arrendatarios de la vivienda de la calle DIRECCION000 núm. NUM001 de Cornellà de Llobregat. Acumula una acción de reclamación de rentas por el tiempo que transcurra hasta el desalojo.

Budmac Investments S.L. alega que es propietaria de la vivienda en virtud de escritura pública de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2015 y que el mismo día suscribió con los demandados un contrato de arrendamiento al amparo de lo establecido en la disp. adicional única del RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo, por un plazo improrrogable de dos años y una renta de doscientos euros, por lo que el plazo contractual vencía el día 21 de septiembre de 2017. Argumenta que había comunicado a los demandados el 30 de junio de 2017, con más de treinta días de antelación, su voluntad de dar por extinguido el contrato a su vencimiento. Afirma Budmac Investments S.L. que, llegada la fecha de vencimiento, los arrendatarios se mantienen en la posesión de la vivienda.

Por todo ello solicita que se dicte sentencia por la que se dé lugar al desahucio y se condene a los demandados al desalojo, así como, al amparo de lo dispuesto en el art. 220.2 LEC, se les condene también a abonar las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta que se produzca la restitución efectiva de la posesión de la finca a razón de doscientos euros mensuales.

2. Los demandados se oponen a la demanda alegando que la actora adquirió la vivienda como consecuencia de la ejecución hipotecaria de los demandados, anteriores titulares de la vivienda, tras producirse la dación en pago de la vivienda a favor de la entidad bancaria hipotecante, que cedió el derecho de remate a la actora, y que se aplicó la normativa protectora de los deudores hipotecarios de residencia habitual en situación de especial vulnerabilidad, por lo que se concertó el contrato de arrendamiento en aplicación del Código de Buenas Prácticas anexo al RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo.

Los demandados sostienen que, si bien se pactó un plazo de dos años conforme a la indicada norma, dicho contrato ha de prorrogarse en virtud de la modificación de los ap. 4 y 5 del Código de Buenas Prácticas operada por RD-Ley 5/2017, de 17 de marzo.

Los demandados afirman también que no recibieron el preaviso por el que se daba por finalizado el contrato a su vencimiento, y que antes de llegar al vencimiento, y dentro del plazo de seis meses previsto en el RD-Ley 5/2017, comunicaron a la propietaria su voluntad de prorrogar el contrato. Alegan que las negociaciones no llegaron a prosperar ya que la actora pretendía fijar una renta de más del triple del precio que venían pagando. Por último, afirman que la actora ha dejado de pasarles al cobro los recibos de la renta, por lo que consignan en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado de disposición de aquella el importe de las rentas vencidas y no cobradas.

3. El juzgado desestimó la demanda en su integridad al entender que, conforme a la modificación introducida en el RD-Ley 6/2012 por el RD-Ley 5/2017, quienes ya tenían en suspenso el desalojo derivado de la ejecución hipotecaria podían beneficiarse del nuevo plazo de cinco años de alquiler si lo interesaban dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la reforma legal, lo que habían cumplido los arrendatarios, sin que la parte actora, a quien considera que corresponde la carga de la prueba, haya acreditado la improcedencia de la prórroga o el incumplimiento de los requisitos legales para que esta tenga lugar.

4. Budmac Investments S.L. recurre en apelación. Alega que no resulta aplicable al caso el RD-Ley 5/2017 por no reunirse los requisitos legales para ello y que, además, la solicitud del arrendatario resulta extemporánea, pues fue recibida por la actora el 20 de septiembre de 2017, transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley (lo que tuvo lugar el 19 de marzo de 2017). Considera que las consignaciones efectuadas por el arrendatario tienen el carácter de rentas indemnizatorias e insiste en que se condene a los demandados al pago por este concepto hasta el momento del reintegro de la posesión.

5. La Audiencia estima el recurso de apelación de Budmac Investments S.L., revoca la sentencia del juzgado y, en su lugar, dicta otra por la que estima en parte la demanda, declara extinguido el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre la vivienda sita en calle DIRECCION000 núm. NUM001 de Cornellà de Llobregat y condena a los demandados a su desalojo. La Audiencia desestima en cambio la pretensión de condena dineraria porque en el momento de interponer la demanda y en el momento del juicio la actora reconoce que la parte arrendataria está al corriente del pago.

Por lo que se refiere a la procedencia del desahucio por extinción del contrato, en síntesis, la Audiencia basa su decisión en el siguiente razonamiento.

En primer lugar, considera que el contrato de arrendamiento está extinguido. Llega a esta conclusión porque el contrato concertado entre las partes, por aplicación conjunta del apartado 3 del Anexo y de la disp. adicional única del RD-Ley 6/2012, tenía una duración de dos años sin derecho a prórroga, dado que no fue acordada por las partes, de modo que el contrato finalizaba el 17 de febrero de 2017. Afirma la Audiencia:

"En el supuesto de autos, no consta si llegó a presentarse o no la demanda de ejecución hipotecaria (las partes no se hallan contestes en este extremo y no obra en autos documentación al respecto), pero lo que resulta evidente es que no llegó a ejecutarse, sino que tuvo lugar la dación en pago de la finca para cancelar la deuda. Por otra parte, y a mayor abundamiento, no podemos obviar que la conclusión del arrendamiento supone, según resulta del tenor literal de la norma, que, de haberse iniciado la acción, no había llegado a señalarse subasta (apartado 3.e).

"De acuerdo con lo dispuesto en la norma transcrita, el contrato de arrendamiento pactado tenía una duración de 2 años y una renta tasada conforme a los parámetros del mismo Código"

Tiene en cuenta también la Audiencia que, con antelación suficiente, la propietaria comunicó su voluntad de dar por finalizado el contrato de arrendamiento, pues si bien la demanda niega haber recibido el burofax no invoca ningún motivo que justifique las razones por las que no lo recogió y excluye que haya tácita reconducción.

En segundo lugar, explica la Audiencia que la reforma del RD-Ley 6/2012 por obra del RD-Ley 5/2017, de 17 de marzo, en nada obsta a la anterior conclusión, y ello porque:

"Según el Preámbulo del Real Decreto-Ley 6/2012: "Con la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código, que figura como Anexo a este real decreto- ley, se facilita y promueve la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias. El citado Código incluye tres fases de actuación. La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatros años y la ampliación del plazo total de amortización. En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda. Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible".

"Así pues, el citado Código de Buenas Prácticas establece 1. medidas previas a la ejecución hipotecaria (reestructuración de la deuda), 2. complementarias (quita) o 3. sustitutivas de la misma (dación en pago de la vivienda habitual) y "sólo" en este último caso y en tanto no se hubiera señalado subasta se prevé la conclusión del contrato de arrendamiento en los términos indicados en el propio Código.

"La reforma operada por el Real Decreto-Ley 5/2017 lo único que hace es añadir una nueva medida para la protección de los deudores hipotecarios, y así el apartado 4, ampliando los supuestos en los que cabe acordar un contrato de arrendamiento, en los términos establecidos en el mismo, dispone que podrá también solicitar el alquiler

el deudor hipotecario ejecutado, en los supuestos de ejecución de la vivienda habitual, cuyo lanzamiento ha sido suspendido de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.1 Ley 1/2013.

"El supuesto establecido es un supuesto nuevo y distinto de los que se preveían en la anterior redacción y la situación del demandado no es encuadrable en el presupuesto de hecho de la norma: el demandado no fue ejecutado, por eso pudo acogerse a la dación en pago y a la conclusión del arrendamiento.

"Por otra parte, la norma no modifica (pudiendo hacerlo) el apartado 3 del Código de Buenas Prácticas, al amparo del cual se concluyó el contrato de autos, ni la Disposición Adicional Única más arriba transcrita; tampoco se prevé una Disposición Adicional o Final que contemple la prórroga de los contratos concertados de acuerdo con aquella ni concurren los presupuestos que permitan efectuar una aplicación analógica de la norma. En definitiva, la modificación legal no introduce ningún elemento que permita aplicar la prórroga pretendida por el demandado".

6. La Sra. Fátima y el Sr. Sergio interponen recurso de casación.

SEGUNDO.- El recurso de casación se funda en un motivo en el que se denuncia la infracción del art. 1.2 del RD-Ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

El escrito del recurso justifica el interés casacional por la vía del art. 477.3 LEC, por tratarse de una norma que no lleva más de cinco años en vigor sin que exista doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido.

En su desarrollo del recurso la parte demandada reitera, como ha defendido en la instancia, que tras los dos años iniciales de duración del contrato de arrendamiento que preveía el RD-Ley 6/2012 en la redacción vigente al tiempo de concertar el arrendamiento, el contrato se prorrogó por cinco años más como consecuencia de la modificación del apartado 4 del Código de Buenas Prácticas del RD-Ley 6/2012 llevada a cabo por el art. 1.2 del RD-Ley 5/2017. Los recurrentes razonan que hay una deficiencia en la regulación porque este art. 1.2 se remite al art. 1.1 de la Ley 1/2013 que, según dicen, propiamente no regula la suspensión sino la "no procedencia" de acordar el lanzamiento, por lo que no tiene sentido exigir como hace la Audiencia que se haya suspendido el lanzamiento, sino sólo que nos hallemos ante el supuesto procesal previsto en la norma y en el ínterin en que la misma no permite celebrar lanzamientos. Añaden que la actora obtuvo su título de propiedad por cesión del remate, que los demandados fueron ejecutados en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se adjudicó la vivienda habitual al ejecutante, que cedió el remate a la actora, de modo que los ejecutados no fueron lanzados por cuanto se otorgó el contrato de arrendamiento de las actuaciones.

TERCERO.- El recurso debe ser desestimado por las razones que exponemos a continuación.

Debemos observar que los recurrentes alegan en su recurso que fueron ejecutados en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sin que hayan aportado prueba al respecto ni conste en las actuaciones ningún dato que lo confirme. La Audiencia afirma, sin que haya sido desvirtuado por los recurrentes, que "el demandado no fue ejecutado, por eso pudo acogerse a la dación en pago y a la conclusión del arrendamiento". Explica la Audiencia que:

"En el supuesto de autos, no consta si llegó a presentarse o no la demanda de ejecución hipotecaria (las partes no se hallan contestes en este extremo y no obra en autos documentación al respecto), pero lo que resulta evidente es que no llegó a ejecutarse, sino que tuvo lugar la dación en pago de la finca para cancelar la deuda. Por otra parte, y a mayor abundamiento, no podemos obviar que la conclusión del arrendamiento supone, según resulta del tenor literal de la norma, que, de haberse iniciado la acción, no había llegado a señalarse subasta (apartado 3.e)".

La norma a que se refiere la Audiencia es el apartado 3 ("Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual") del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el RD-Ley 6/2012. El apartado 3 del del Código de Buenas Prácticas, a los deudores a que se refiere la norma, les reconoce la posibilidad de solicitar la dación en pago y establece la obligación de la entidad de aceptar la entrega del bien hipotecado, a la propia entidad o al tercero que la entidad designe, con el efecto de la cancelación total de la deuda. También les reconoce a estos deudores la posibilidad de continuar en la vivienda durante el plazo de dos años como arrendatarios, satisfaciendo una renta anual del tres por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. La letra e) de ese apartado 3 del Código de Buenas Prácticas expresamente establece que esta medida "no será aplicable en los supuestos que se

encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta". En la redacción originaria del RD-Ley 6/2012, la entonces disp. adicional única, se ocupaba del "régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 34 de noviembre, de arrendamientos urbanos".

Por ello, es perfectamente razonable la conclusión de la Audiencia de que, en el caso, aunque no se sepa si se llegó o no a presentar la demanda de ejecución (lo que los demandados afirman sin probarlo), puesto que de hecho sí consta que se celebró el contrato de arrendamiento por dos años a que se refiere el apartado 3 del Código de Buenas Prácticas, no llegó a señalarse la subasta. En el contrato, fechado a 21 de septiembre de 2015, se cita el Código de Buenas Prácticas, la cobertura legal del contrato al amparo de disp. adicional única del RD 6/2012, de 9 de marzo, y se establece como plazo de duración dos años sin posibilidad de prórroga.

Por lo demás, la interpretación que la Audiencia realiza de la medida introducida por el RD-Ley 5/2017 en el apartado 4 del Código de Buenas Prácticas ("4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual") es correcta. Según este apartado:

"4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual. El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

"La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

"Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales".

La redacción de este apartado 4 supone una modificación del Código de Buenas Prácticas coherente con la modificación que el mismo RD-Ley 5/2017 realiza del art. 1.1 de la Ley 1/2013, cuando dice que no procederá el lanzamiento en el plazo que prevé en el caso de que en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo. Añade la nueva redacción del art. 1.1 de la Ley 1/2013 dada por el RD-Ley 5/2017 que, "durante ese plazo, el ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 (sic) del anexo de dicho Código".

De esta forma, el RD-Ley 5/2017 instaura la posibilidad de que el deudor ejecutado, pero cuyo lanzamiento haya sido suspendido, pueda "solicitar y obtener" el arrendamiento de la vivienda ejecutada en las condiciones previstas legalmente.

La suspensión de los lanzamientos ya estaba prevista en el RD-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y luego en la redacción originaria de los arts. 1 y 2 de la Ley 1/2013. Lo que hace la reforma de 2017 (además de ampliar los beneficiarios de la suspensión de lanzamientos y el plazo de suspensión) es reconocer a los deudores beneficiados por la suspensión del lanzamiento la facultad de arrendar la vivienda en las condiciones previstas en la norma, que incluye una fórmula de cálculo de la renta que está en función del valor de la vivienda al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación.

Como dice la Audiencia, el RD-Ley 5/2017 no modificó el apartado 3 del Código de Buenas Prácticas, bajo cuyo amparo se celebró el contrato de autos, ni la disp. adicional única del RD-Ley 6/2012, ni introdujo previsión alguna

sobre la posibilidad de prórroga de los contratos ya concertados en el marco de la "medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria", ni en definitiva introdujo ningún elemento que permita aplicar la prórroga pretendida por los recurrentes.

En el caso que juzgamos, de acuerdo con los hechos acreditados en la instancia, los demandados ahora recurrentes se acogieron a una de las medidas inicialmente previstas en el Código de Buenas Prácticas, la regulada en el apartado 3, que permitía imponer a la entidad la dación en pago (con "la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda") y continuar en la vivienda en virtud de un arrendamiento durante dos años y por una renta del tres por ciento del importe de la deuda en el momento de la dación en pago de la vivienda para el caso en que, aun de estar incurso en un procedimiento de ejecución, no se hubiera anunciado la subasta. De acuerdo con la regulación de esta medida, a falta de acuerdo sobre una prórroga, que en el caso no se ha dado, el contrato de arrendamiento se extinguió a los dos años.

La promulgación del RD-Ley 5/2017 no permite a los demandados recurrentes solicitar continuar en la vivienda al amparo de la medida introducida en el apartado 4 del Código de Buenas Prácticas porque está prevista, como dice expresamente la exposición de motivos del RD-Ley 5/2017 "para dar la posibilidad de que aquellos beneficiarios de la suspensión de lanzamientos a la que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que sean a su vez clientes de las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas puedan solicitar a la entidad que les sea arrendada su vivienda en condiciones preferenciales por un periodo de hasta cinco años y cinco años más si así se acuerda con la entidad". Se trata de una medida para el deudor ejecutado para el caso de que el acreedor, o la persona que actúe por su cuenta, se hayan adjudicado la vivienda. De acuerdo con los hechos acreditados en la instancia y que no han sido desvirtuados por los recurrentes, como dice la Audiencia, en este caso los demandados pudieron acogerse a la dación en pago y al arrendamiento que concertaron, pero no pueden acogerse a la medida prevista para deudores ejecutados y cuyo lanzamiento haya sido suspendido.

En consecuencia, el recurso de casación se desestima porque la sentencia recurrida no infringe el art. 1.2 del RD-Ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

CUARTO.- La desestimación del recurso de casación comporta que se impongan a la parte recurrente las costas devengadas por este recurso.

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el de casación interpuesto por Sergio y Fátima contra la sentencia dictada el 5 de mayo de 2020 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Decimotercera) en el rollo de apelación n.º 370/2019, dimanante del juicio verbal n.º 141/20180 (de desahucio por expiración del plazo) del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Cornellà de Llobregat.

2.º- Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.