



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 414/2015, de 14 de julio de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 885/2013*

**SUMARIO:**

**Arrendamiento de vivienda. Acción de desahucio por falta de pago de rentas. Falta de legitimación activa. Ejecución hipotecaria de la finca arrendada. Reclamación de rentas por el propietario-arrendador ejecutado, mantenido en la posesión hasta la entrega al adquirente en subasta.** El derecho del arrendador a la renta se extingue desde que el bien pasa a propiedad de otro, pudiendo continuar o no el arrendamiento, pero siempre con diferente arrendador, que será el nuevo propietario. En consecuencia, carece de legitimación el antiguo arrendador para reclamar rentas devengadas una vez extinguido su derecho como arrendador, por haberse enajenado la finca, en este caso, mediante ejecución hipotecaria, y ello aunque el arrendatario permanezca en el uso de la vivienda, pues quien tendrá derecho a percibir las rentas será el nuevo propietario, no quien dejó de serlo. El pago de la renta es la contraprestación por la cesión de uso que hace el propietario, que renuncia a dicho uso -en principio, unido al dominio- por precio. De ahí que la renta corresponderá al propietario, con independencia de que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento por un propietario anterior. Conforme al artículo 1.095 CC, el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, pero no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada. En el caso, la entrega de la cosa al nuevo propietario se produce en virtud del auto de adjudicación, pues a estos efectos se equipara a la escritura pública -la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1.462 CC-; sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio, éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien.

**PRECEPTOS:**

Ley 29/1994 (LAU), arts. 13 y 14.

Código Civil, arts. 1.095, 1.462 y 1.546.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 250.1.1.º, 661, 674 y 675.

**PONENTE:**

*Don Antonio Salas Carceller.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a catorce de Julio de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

juicio verbal de desahucio por falta de pago nº 150/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Liria; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Miguel Ángel, representado ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña María Albarracín Pascual; siendo parte recurrida don Alexis , representado por la Procuradora de los Tribunales doña Susana Escudero Gómez.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio verbal de desahucio por falta de pago, promovidos a instancia de don Alexis contra don Miguel Ángel .

1. Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte decreto o en otro caso sentencia en su día por la que se acuerde el desahucio del demandado respecto del inmueble arrendado, y se le condene a abonar la cantidad reclamada, más las rentas y cantidades asimiladas a la misma que vencieran durante la tramitación del procedimiento si resultaran impagadas, así como los intereses legales devengados y todo ello con expresa imposición de las costas procesales."

2. Admitida a trámite la demanda, el Juzgado dictó Decreto confiriendo traslado de la misma a la demandada, quien presentó demanda reconvenicional y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte "... sentencia por la que, se estime la presente reconvenición; se condene al demandante reconvenido y a la demandada al pago de la cantidad de Cuatro Mil Ochocientos Euros (4.800 €), más los intereses legales correspondientes; y se impongan a la contraparte las costas causadas."

3. Celebrada la vista y admitida la prueba que fue propuesta por las partes y practicada en el acto del juicio, éstas formularon sus conclusiones.

4. El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 24 de mayo de 2012 cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLO: Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador Alario Mont en nombre y representación de Alexis Debo Absolver y Absuelvo a Miguel Ángel de todos los hechos aducidos en su contra, condenando a la parte actora al pago de las costas causadas por esta demanda principal.- Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Regina Muñoz en nombre y representación de Miguel Ángel debo absolver y absuelvo a Alexis de todos los hechos aducidos en su contra, condenando a la parte actora al pago de las costas causadas por esta demanda reconvenicional."

#### **Segundo.**

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora y sustanciada la alzada, la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 28 de enero de 2013 , cuyo Fallo es como sigue:

"Estimamos el recurso de Apelación formulado por la representación de D. Alexis contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Liria en fecha 24 de mayo de 2012 en Autos de Juicio verbal número 1501/2011 la que revocamos y en su lugar estimamos la demanda formulada y condenamos al demandado al pago de la cantidad de



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

16.900 euros mas intereses legales devengados todo ello con expresa imposición a la parte demandada de las costas ocasionadas en la Primera Instancia y sin hacer expresa imposición de las devengadas en esta alzada.- Cumplidas que sean las diligencias de rigor con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen para su conocimiento y efectos, debiendo acusar recibo.- Contra la presente no cabe recurso alguno sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su caso, a interponer ante esta Sala dentro de los veinte días siguientes a su notificación.- En cuanto al depósito constituido al preparar el recurso de Apelación, dese al mismo el destino legalmente previsto."

#### **Tercero.**

La procuradora doña Regina Muñoz García, en nombre y representación de don Miguel Ángel interpuso recurso de casación, fundado en los siguientes motivos:

- 1.- Por infracción de los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y de la jurisprudencia; y
- 2.- Por vulneración del artículo 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , 1546 del Código Civil y 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la doctrina jurisprudencial.

#### **Cuarto.**

Por esta Sala se dictó auto de fecha 14 de enero de 2014 por el que se acordó la admisión del recurso, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, habiéndose opuesto a su estimación don Alexis, representado por la procuradora doña Susana Escudero Gómez.

#### **Quinto.**

No habiéndose solicitado la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 24 de junio de 2015.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller,

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

Don Alexis interpuso, en el mes de diciembre de 2011, demanda de juicio verbal de desahucio de vivienda por falta de pago y reclamación de rentas y cantidades asimiladas contra don Miguel Ángel , por el impago de las cantidades correspondientes a la rentas de noviembre y diciembre de 2010 y desde enero hasta diciembre 2011, fundamentando su pretensión en el contrato de arrendamiento con opción de compra que ambos habían concertado sobre la vivienda unifamiliar sita en la Pobra de Valbona, PARAJE000 , URBANIZACIÓN000 numero NUM000 , de Liria, siendo la renta mensual estipulada de 1.200 euros.

Se afirmaba en la demanda que, cuando se formalizó el contrato, con fecha 28 de mayo de 2008, el demandante conservaba la posesión de la vivienda no obstante las actuaciones practicadas en el procedimiento de ejecución hipotecaria 941/2007 instado por la entidad bancaria CAM contra el mismo por impago del préstamo que le había concedido. Sostenía la parte demandante que la vivienda objeto de arrendamiento ha sido de su propiedad



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

hasta su adjudicación a través del procedimiento de ejecución hipotecaria a un tercero; pero, como hasta el momento de presentación de la demanda no ha tenido lugar el acto de la entrega de la posesión judicial al referido adquirente, el actor "mantiene la condición de poseedor del inmueble", aunque como no como ocupante, como consecuencia del arrendamiento convenido con el demandado, reclamando por ello la cantidad de 16.800 euros correspondiente a las mensualidades de noviembre y diciembre de 2010 y enero a diciembre de 2011.

El demandado se opuso a tales pretensiones y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Liria dictó sentencia de fecha 24 de mayo de 2012 por la que desestimó la demanda y condenó a la parte demandante al pago de las costas. Dicha parte recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia de fecha 28 de enero de 2013 por la que estimó el recurso así como la demanda, asumiendo la tesis de la demanda, condenando al demandado a satisfacer al actor la cantidad de 16.900 euros en concepto de rentas adeudadas.

Contra dicha sentencia ha recurrido en casación el demandado don Miguel Ángel .

#### **Segundo.**

Se desarrolla el recurso mediante dos motivos que coinciden en denunciar que la sentencia impugnada ha apreciado indebidamente la existencia de legitimación por parte del demandante para reclamar el pago de rentas correspondientes al arrendamiento de una vivienda de la que ya no era propietario en el momento de devengarse las cantidades reclamadas.

Considera por ello que han sido infringidos los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el 1546 del Código Civil y los artículos 250.1.1º, 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en relación con la jurisprudencia. Cita en apoyo del recurso la doctrina emanada de las sentencias de esta Sala de 9 junio 1990 , 23 febrero 1991 y 9 de mayo de 1996 sobre la subsistencia del arrendamiento urbano en caso de transmisión de la propiedad del inmueble arrendado, subrogándose el nuevo propietario en los derechos del arrendador.

De la normativa que se cita, especialmente del artículo 13.1 de la LAU 1994 , se desprende lógicamente que los derechos del arrendador a percibir la renta se extinguen desde el momento en que el bien arrendado pasa a ser de propiedad de otro, pudiendo continuar o no el arrendamiento según los casos pero siempre con diferente arrendador que será el nuevo propietario.

En consecuencia carece de legitimación el antiguo arrendador para reclamar el pago de rentas devengadas una vez extinguido su derecho como tal arrendador por haber sido enajenada la finca, en este caso mediante ejecución hipotecaria; y ello aunque el arrendatario permanezca en el uso de la vivienda, pues en tal caso quien tendrá derecho a percibir las rentas será el nuevo propietario y no quien ya dejó de serlo.

Así se desprende de la propia naturaleza del arrendamiento, contrato en el cual el pago de la renta constituye la contraprestación respecto de la cesión de uso efectuada por el propietario que, por tanto, renuncia a dicho uso -que en principio está unido al dominio- por precio. De ahí que el percibo de la renta corresponderá en cada momento a quien resulte ser el propietario del bien arrendado con independencia de que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento por un propietario anterior.

También resulta así de una aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 1095 del Código Civil , cuando establece que «el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En este caso cabía entender, además, que la entrega de la cosa al nuevo propietario se había producido en virtud del auto de adjudicación pues a estos efectos se equipara a la escritura pública ( artículo 1462 del Código Civil ), que aquí resulta innecesaria. En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil ( sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991 ), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio ( artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

De ahí que el demandante no puede ser considerado propietario-arrendador del inmueble en el momento en que se devengaron las rentas cuyo pago reclama.

### **Tercero.**

Procede por ello la estimación del recurso, casando la sentencia recurrida y confirmando la dictada en primera instancia, sin especial declaración sobre costas causadas por el recurso de casación, y con imposición al demandante don Alexis de las correspondientes a su recurso de apelación, que debió ser desestimado ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ). Procede igualmente la devolución al ahora recurrente del depósito constituido.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

### **FALLAMOS**

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS:

1. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Miguel Ángel contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª) de fecha 28 de enero de 2013, en Rollo de Apelación nº 629/12 dimanante de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Liria con el número 1501/11, en virtud de demanda interpuesta por don Alexis contra dicho recurrente.

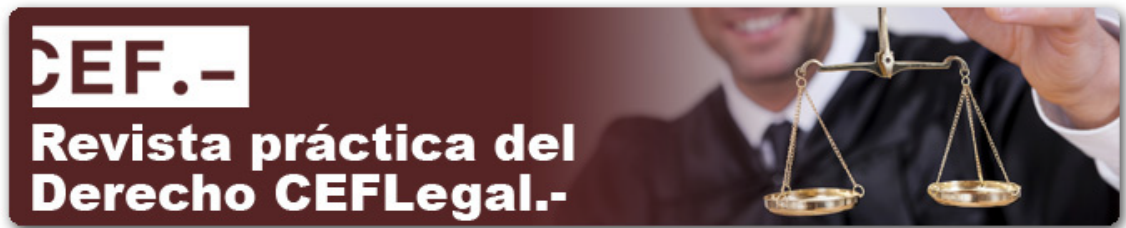
2. Casamos dicha sentencia, la que dejamos sin efecto y, en su lugar, confirmamos la dictada en primera instancia.

3. Condenamos a don Alexis al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

4. No se hace especial declaración sobre costas causadas por el recurso de casación y procede devolver al recurrente el depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Eduardo Baena Ruiz.- Firmado y Rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

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.