



www.civil-mercantil.com

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

Sentencia 395/2016, de 21 de julio de 2016

Sección 8.ª

Rec. n.º 698/2016

SUMARIO:

Contrato de arrendamiento. Compraventa de casa arrendada. Subrogación del arrendador. La arrendataria había abonado las rentas al anterior arrendador hasta el año 2020, y dicho pago tiene efectos liberatorios frente al posterior adquiriente de la vivienda y nuevo arrendador, sin perjuicio de las acciones de este contra el vendedor y la incidencia que esta circunstancia tuviera en el contrato suscrito de compraventa entre ellas. Y es que no pueden acogerse las manifestaciones de la actora respecto a que ella no es parte de tal certificación, ni a que de la misma no se dejó constancia en la escritura de compraventa, ni en el momento de la misma, por cuanto como la propia parte demandante sostiene en su escrito de demanda de forma expresa se subrogó en el contrato de arrendamiento, asumiendo cuantos derechos y obligaciones le correspondan en su condición de arrendadora.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), art. 18.

Código Civil, art. 1.162.

PONENTE:

Don Jesús Gavilán López.

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

C/ Ferraz 41, Planta 1ª -28008-

37007740

251658240

N.I.G.: 28.079.00.2-2015/0214741

Recurso de Apelación 698/2016

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 39 de Madrid

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 1370/2015

APELANTE: SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L.



www.civil-mercantil.com

PROCURADOR: D. GUILLERMO GARCÍA SAN MIGUEL HOOVER

APELADAS: DÑA. Gregoria y DÑA. Sandra

PROCURADOR: D. ARTURO ROMERO BALLESTER

SENTENCIA

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ
D^a . CARMEN MÉRIDA ABRIL
D. FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL

En Madrid, a veintiuno de Julio de dos mil dieciséis. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Juicio Verbal Desahucio Falta Pago nº 1370/15, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid, seguidos entre partes, de una como demandante-apelante, la entidad mercantil SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L. , representada por el Procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover, y de otra, como demandadas-apeladas, DÑA. Gregoria y DÑA. Sandra , representadas por el Procurador D. Arturo Romero Ballester.

VISTO, siendo Magistrado-Ponente el Ilmo. Sr. D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por el Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid, en fecha veintinueve de enero de dos mil dieciséis, se dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Díaz Alfonso, en la representación acreditada de SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L, contra D^a Gregoria y D^a Sandra , a la que absuelvo de las peticiones contra ellos formuladas. Las costas deberán ser abonadas por la parte actora."

Segundo.

Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, que fue admitido, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

Tercero.

No estimándose necesaria la celebración de vista pública para la resolución del presente recurso, quedó en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día veinte de julio de dos mil dieciséis.



www.civil-mercantil.com

Cuarto.

En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los Fundamentos de Derecho de la sentencia de instancia, en los términos de esta resolución.

Primero. Antecedentes procesales y objeto del recurso. -

1.- La demanda planteada por la entidad SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L., contra D^a Gregoria y D^a Sandra , tenía por objeto la resolución del contrato de arrendamiento y el pago de las cantidades adeudadas en concepto de rentas adeudadas e intereses legales. La parte actora fundamenta su petición en las siguientes alegaciones: 1) que con fecha 27/7/2012 la entidad Promociones Tokio Blues S.L como parte vendedora y Solvia Development S.L.U como parte compradora, elevaron a público escritura de compraventa de la finca objeto de Litis, siendo la consecuencia de ello, que la entidad Solvia pasaría a ser propietaria y por ende arrendadora y acreedora de la finca objeto de Litis, subrogándose en todos los contratos de arrendamiento, asumiendo cuantos derechos y obligaciones le correspondan en su condición de arrendadora. 2) que posteriormente el 14/4/2015 se acuerda modificar la denominación social de Solvia Development S.L.U a Sabadell Real Estate Development S.L. 3) que Promociones Tokio Blues S.L, sucedida por Solvia, y de otra las demandadas, firmaron, el 1/10/2010, un contrato de arrendamiento de vivienda, por el que la primera arrendaba a la segunda el inmueble referido. 4) que se fijó una renta de 600€ mensuales, pagadera dentro de los 5 días de cada mes. Dicha renta será revisada cada 30 de septiembre para los siguientes meses de acuerdo con el IPC tomando la renta actualizada de la última anualidad. La renta actualizada a fecha de presentación de la demanda asciende a 640,49€ mensuales. 5) que el arrendatario ha incumplido con su obligación de pago de las rentas por lo que acumula una deuda de 23.101,75€ en los términos del hecho tercero de la demanda.

Al inicio del acto de la vista, la demandante precisó, en cuanto a las rentas y cantidades asimiladas devengadas durante la tramitación del procedimiento, la reclamación por impago de las correspondiente a los meses desde septiembre de 2015 hasta enero de 2016, ascendiendo la cantidad total reclamada a 25.652,196, hasta ese momento procesal, en tanto afirma que no se ha entregado la posesión de la finca.

2.- La parte demandada se opone a la estimación de la pretensión ejercitada de contrario, alegando, con carácter principal: 1) que las demandadas firmaron con el anterior propietario contrato de arrendamiento del inmueble sobre el que versan las presentes. 2) que el día 31/10/2013 el Notario D. Pablo Ramallo tramitó acta de notificación de la escritura de compraventa otorgada el 27/7/2012 por Promociones Tokio Blues S.L a favor de Solvia Development S.L.U. 3) que el día 7/11/2013 comparece en el Notario D^a Gregoria al objeto de hacer constar que ha recibido cédula de notificación que motiva el acta y manifestar que las arrendatarias no tienen intención de ejercitar derecho de retracto y entregando copia del recibo que queda unida al acta notarial, acreditativo del pago de la renta del Piso NUM000 Letra C de DIRECCION000 NUM001 de Madrid hasta el mes de septiembre de 2020, rentas que se pagaron por anticipado por ser una condición que Solvia puso a la anterior propietaria como



www.civil-mercantil.com

condición para la compraventa y que por tanto la misma incumplió. 4) que en ese contexto se certifica, con fecha 21/6/2011 por el Administrador único de Promociones Tokio Blues S.L que en devolución de parte del préstamo Polo Building S.L da por recibida la cantidad de 62.400 euros mediante aplicar dicho importe al pago de la fianza y alquileres del piso NUM000 Letra C por cuenta de D^a Gregoria y D^a Sandra hasta abril del año 2019. AP Propiedades y Promociones S.L da por recibida la cantidad de 10.200 euros mediante aplicar dicho importe al pago de alquiler del piso NUM000 Letra C por cuenta de D^a Gregoria y D^a Sandra desde mayo de 2019 hasta septiembre de 2020 otorgándose carta de pago. 5) que no procede el desahucio porque las rentas reclamadas están abonadas antes de que se formulara la demanda.

3.- La sentencia de instancia desestima la demanda interpuesta, al considerar, a modo de síntesis, que <<.. incluso la parte actora, reconoce en el acto de la vista, la certificación obrante en el documento n° 2 del escrito de oposición, emitida por D. Luis en nombre y representación, como administrador único, de Promociones Tokio Blues S.L, de fecha 21/6/2011, esto es anterior a la escritura de compraventa anteriormente referida, y que respalda la versión de los hechos puesta de manifiesto por las demandadas, constituyéndose como carta de pago respecto a las rentas que se derivan del contrato de alquiler sobre el que versan las presentes hasta septiembre de 2020.

No pueden acogerse las manifestaciones de la actora respecto a que ella no es parte de tal certificación, ni a que de la misma no se dejó constancia en la escritura de compraventa, ni en el momento de la misma, por cuanto como la propia parte demandante sostiene en su escrito de demanda de forma expresa Solvia Development S.L.U, ahora Sabadell Real Estate Development S.L., se subrogó en el contrato de arrendamiento, documento n° 4 de la demanda, asumiendo cuantos derechos y obligaciones le correspondan en su condición de arrendadora. Es decir, la hoy demandante pasó a ocupar la posición contractual de Promociones Tokio Blues S.L, pasando a asumir los mismos derechos y obligaciones que esta tuviera, respecto a las arrendatarias, a julio de 2012. Todo ello sin perjuicio de las acciones que, en su caso, y conforme a lo dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico, pudieran corresponder a la hoy actora frente a la antigua parte arrendadora, esto es, Promociones Tokio Blues S.L. .. >> , todo ello en los términos concretos que refleja el antecedente de hecho segundo de esta resolución, que se corresponde con la parte dispositiva de la misma.

4.- El recurso planteado por la representación procesal de la demandante SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L. se fundamenta, a modo de síntesis comprensiva de las alegaciones formuladas en el escrito de interposición, en la errónea valoración de la prueba que centra en las circunstancias y efectos jurídicos concurrentes en autos y que precisa en los siguientes extremos:

- (1) La adquisición de la titularidad de un inmueble.
- (2) Se subroga en un contrato de arrendamiento, por tanto en la condición de arrendador lo que necesariamente conlleva el pago de un precio por el arriendo como se establece en el artículo 18 de la LAU y concordantes del Código Civil.
- (3) Con tal subrogación, se convierte en acreedor del arrendatario por las rentas que se devenguen desde el momento en que ostenta su condición de arrendador.
- (4) La situación acreedora no puede ser sustituida por la concurrencia de una compensación de un crédito que resulta (a) ajeno al contrato de arrendamiento (b) del que mi mandante no ha sido parte (c) sobre el que compensan cantidades de las que no ya no es titular TOKIO BLUES desde el momento en que ejerce la compra, ya que vulneraría de



www.civil-mercantil.com

manera clara el principio ya no solo de la buena fe sino de aquel por el que nadie da lo que no tiene (Nemo dat quod non habet).

(5) Por tanto desde el momento en que el prestatario decide proceder a la venta del inmueble a favor de un tercero, en este caso SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L, deja de estar en su mano el poder de disposición sobre rentas futuras y por tanto las mismas no pueden ser objeto de compensación ya no solo por no estar en su mano sino además por no encontrarse facultado para ello (1.196 del CC).

(6) En conclusión, el contrato de préstamo en modo alguno puede vincular a SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT no sólo al no ser parte en el mismo, sino al reunir la circunstancia fundamental de no haberlo celebrado.

Se solicita la revocación de la sentencia, dictando otra por la que se estime la demanda planteada, con imposición de costas a la demandada en ambas instancias.

5.- De contrario se interesó la confirmación de la sentencia, de acuerdo, en lo sustancial, con los argumentos de la misma, con imposición de costas a la apelante.

Segundo. *Motivo del recurso: Sobre la liberación de pago del arrendatario efectuada al anterior arrendador.* -

Esta es, en definitiva, la cuestión objeto del recurso; la existencia de un contrato de préstamo establecido en su día entre las demandadas arrendatarias y la anterior arrendadora TOKIO BLUES S.L. dió lugar a que el representante legal otorgara carta de pago a las demandadas de las rentas del inmueble hasta Septiembre de 2.020 con fecha 21 de Junio de 2.011, aportada como documento nº 2 de la contestación, reconocida por la actora en el acto del juicio, certificación y recibo de pago que se incorpora al protocolo notarial con fecha 7 de Noviembre de 2.013, al haber recibido cédula de notificación sobre la compraventa de la finca en cuestión, renunciando las arrendatarias al derecho de retracto, y dejando constancia de dicho pago de las rentas hasta 2.020. A ello se suma, que la compraventa de la vivienda efectuada entre TOKIO BLUES S.L. y SOLVIA DEVELOPEMENT S.L.U., posteriormente, SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, se produce con fecha 27 de Julio de 2.012.

En consecuencia, cuando la arrendadora Tokio Blues S.L. percibe de las arrendatarias las rentas correspondientes hasta el año 2.020, dentro de las relaciones internas existentes entre las mismas, no sólo por el arrendamiento de la vivienda, sino por el préstamo reseñado, la posterior compradora de la vivienda que se subrogó en los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, era totalmente ajena a ese pago anticipado de rentas, y lo que es más importante, desde la perspectiva de las arrendatarias, ahora demandadas, el pago produjo efectos liberatorios de la obligación contraída, por haberse realizado a favor de quien se encontraba constituida la obligación, de acuerdo con el artículo 1.162 del CC, y por tanto con la persona con quien se había obligado en el contrato vigente en aquel tiempo (S.TS. de 8 de Mayo de 2.000); es irrelevante a estos efectos por tanto las relaciones internas entre la entonces arrendadora y las arrendatarias, y esa compensación de créditos operada entre ellas, o la alegada imposibilidad de disponer de esas rentas al tiempo del contrato de compraventa posteriormente suscrito entre ambas entidades, pues no fue en este momento cuando se dispuso de ellas, sino con anterioridad, y de ahí que produjeran dicho efecto liberatorio a favor de las arrendatarias, sin perjuicio de las acciones que competan a la compradora, ahora arrendadora, respecto de la vendedora, y la incidencia que esta circunstancia tuviera en el contrato suscrito de compraventa entre ellas.



www.civil-mercantil.com

Todo lo anteriormente expuesto lleva a colegir la desestimación del recurso, confirmando la sentencia de instancia.

Tercero. *Costas de esta alzada.-*

Se imponen a la apelante por la desestimación de su recurso, al amparo del artículo 398 de la L.E.C .

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

III. FALLAMOS

Que debemos DESESTIMAR el recurso interpuesto por la representación procesal de SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L. , frente a DÑA. Gregoria y DÑA. Sandra , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid en fecha veintinueve de enero de dos mil dieciséis , autos de Juicio Verbal Desahucio Falta Pago nº 1370/15, la cual se confirma en su integridad, con imposición de costas en esta alzada a la parte apelante.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido por SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L., de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 del texto legal antes citado , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia fue hecha pública por los Magistrados que la han firmado. Doy fe. En Madrid, a

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.