



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

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALLADOLID**

*Sentencia 340/2016, de 7 de diciembre de 2016*

*Sección 3.ª*

*Rec. n.º 232/2016*

**SUMARIO:**

**Arrendamientos urbanos. Demanda de desahucio. Legitimación. «Perpetuatio jurisdictionis». «Perpetuatio legitimationis».** Desahucio de los demandados por impago de las rentas correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito. El hecho de que en el acto de juicio la parte demandante, hubiera manifestado que la vivienda arrendada por cuya virtud se reclaman las rentas adeudadas y se insta el desahucio, había sido transmitida y adjudicada a un tercero, (entidad bancaria) en fecha posterior al inicio de este procedimiento, no provoca ni determinar la falta de legitimación activa. El demandante ostentaba la condición de propietario- arrendador de la vivienda de litis, y por consiguiente, cuando se produjo la transmisión por adjudicación de la misma, ya había dado comienzo la llamada «litispendencia» con todos los efectos a ello inherentes, entre estos, el conocido como perpetuación de la jurisdicción, que no solo es aplicable al objeto del proceso sino también a todas aquellas condiciones de las partes necesarias para el ejercicio de la acción, «perpetuatio legitimationis», que obliga al Juzgador a resolver el litigio en concordancia con la situación, de hecho y de derecho, existente en el momento de presentarse la demanda, salvo que las innovaciones o cambios sobrevenidos, hubieran privado definitivamente de interés legítimo a tales pretensiones, lo que en este caso claramente no se ha producido ya en modo alguno extingüía el derecho del actor a resolver -por impago de rentas- el contrato de arrendamiento convenido con los demandados ni su derecho a reclamar las rentas que le era debidas.

**PRECEPTOS:**

Ley 1/2000 (LEC), arts. 10, 17, 217, 410, 411 y 412.

**PONENTE:**

*Don Miguel Ángel Sendino Arenas.*

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3**

VALLADOLID

SENTENCIA: 00340/2016

N10250

C.ANGUSTIAS 21

- Tfno.: 983.413495 Fax: 983.459564

MOB

N.I.G. 47186 42 1 2015 0012554



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

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000232 /2016

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 de VALLADOLID

Procedimiento de origen: JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000755 /2015

Recurrente: Melchor

Procurador: CRISTINA BAJENETA MARTIN

Abogado: CESAR IGNACIO LAVIN FERNANDEZ

Recurrido: Eva , Pablo

Procurador: M CARMEN SANZ FERNANDEZ

Abogado: JAIME SAEZ HERRERO

### **SENTENCIA**

ILMO. SR. PRESIDENTE

D. JOSE JAIME SANZ CID

ILMOS. SRS. MAGISTRADOS

D. MIGUEL ANGEL SENDINO ARENAS (Ponente)

D. ANGEL MUÑIZ DELGADO

En Valladolid a siete de Diciembre de dos mil dieciséis.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 003, de la Audiencia Provincial de VALLADOLID, los Autos de JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000755 /2015, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 de VALLADOLID, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000232 /2016, en los que aparece como parte apelante, Melchor , representado por el Procurador de los tribunales, D<sup>a</sup>. CRISTINA BAJENETA MARTIN, asistido por el Abogado D. CESAR IGNACIO LAVIN FERNANDEZ, y como parte apelada, Eva , Pablo , representados por el Procurador de los tribunales, D<sup>a</sup>. M CARMEN SANZ FERNANDEZ, asistido por el Abogado D. JAIME SAEZ HERRERO, sobre desahucio falta de pago, reclamación de rentas, siendo el Magistrado Ponente el Ilmo. D. MIGUEL ANGEL SENDINO ARENAS.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

Por el JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 de VALLADOLID, se dictó sentencia con fecha 9 de Febrero de 2016, en el procedimiento JUICIO VERBAL DESAHUCIO 755/2016 del que dimana este recurso. Se aceptan los antecedentes de Hecho de la resolución recurrida.



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

**Segundo.**

La expresada sentencia contiene en su fallo el siguiente pronunciamiento: "QUE DEBO DESESTIMAR COMO DESESTIMO LA DEMANDA formulada por la representación de D Melchor frente a D Pablo y D<sup>a</sup> Eva , apreciando la falta de legitimación activa en la persona del actor, y dejando imprejuzgada la acción en cuanto al fondo del asunto, todo ello con expresa imposición de costas a la demandante"

AUTO ACLARATORIO : de fecha 14 marzo 2016 (F 78)

PARTE DISPOSITIVA : "NO HABER LUGAR A ACCEDER A LA SOLICITUD DE ACLARACIÓN interesada por la representación de D Melchor respecto a la sentencia dictada en el presente procedimiento con fecha 9 de febrero de 2016, al no concurrir los requisitos exigidos legalmente." Que ha sido recurrido por la representación procesal de Melchor , oponiéndose la parte contraria.

**Tercero.**

Elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente Rollo de Sala, y personadas las partes en legal forma, señalándose la audiencia del día 30 de Noviembre de 2016, para que tuviera lugar la deliberación, votación y fallo.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.**

La representación procesal del demandante D. Melchor recurre en apelación la sentencia de instancia que desestima su demanda formulada contra Pablo y Doña Eva , apreciando falta de legitimación activa y dejando imprejuzgada la acción en cuanto al fondo del asunto todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora. Alega como motivos en síntesis; infracción de la doctrina jurisprudencial respecto a la aplicación de principio de la "perpetuatio jurisdictionis" en relación con el artículo 10 de la LEC respecto a la falta de legitimación activa; infracción del artículo 218 de la LEC en cuanto al error en la prueba practicada así como infracción del artículo 271 de la LEC por la no admisión del documento aportado con posterioridad a la vista. Pide por ello se dicte nueva sentencia que revoque la de instancia y acuerde estimar la demandada decretando el desahucio de los demandados por impago de las rentas correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito así como estimando la reclamación de las cantidades adeudadas por impago de las mismas.

Se oponen a este recurso los actores solicitando la íntegra confirmación de la Sentencia recurrida.

**Segundo.**

Tras la lectura del sucinto fundamento contenido en la Sentencia apelada y un nuevo y detenido examen de todo lo actuado en la instancia, este Tribunal pronto llega a la conclusión de que el presente recurso debe ser estimado. Incurre ciertamente el juzgador de instancia en vulneración, por inaplicación, de lo dispuesto, sobre comienzo y efectos de la litispendencia, en



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

los artículos 410 a 412 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , así como de la doctrina jurisprudencial conocida como de la "perpetuatio jurisdictionis" en su vertiente referida a la legitimación, "perpetuatio legitimacionis", tal y como denuncia la parte recurrente.

El hecho de que en el acto de juicio la parte demandante, su letrado, hubiera manifestado que la vivienda arrendada por cuya virtud se reclaman las rentas adeudadas y se insta el desahucio, había sido transmitida y adjudicada a un tercero, (entidad bancaria) en fecha posterior al inicio de este procedimiento, concretamente el 8 de febrero de 2016, no provoca ni determinar la falta de legitimación activa que erróneamente aprecia la sentencia apelada pues consta que a la fecha en que dicha demanda fue interpuesta y admitida a trámite (30 junio de 2015 ) el demandante ostentaba la condición de propietario- arrendador de la vivienda de litis (Escritura de compraventa y nota del Registro de la Propiedad, Contrato de fecha 1 de abril de 2014/ renta 220 Euros /mes. Doc. 3 demanda), y por consiguiente, cuando se produjo la transmisión por adjudicación de la misma, ya había dado comienzo la llamada "litispendencia" con todos los efectos a ello inherentes, entre estos, el conocido como perpetuación de la jurisdicción, que no solo es aplicable al objeto del proceso sino también a todas aquellas condiciones de las partes necesarias para el ejercicio de la acción, "perpetuatio legitimacionis", ( art. 410 , 411 y 413 LEC ) y que como repetidamente tiene dicho nuestra jurisprudencia ( Doctrina contenida en STS 15-10-2010 ; 21 de marzo 2012 ; 9 de mayo 2013 ; 4 de Septiembre de 2014 ; SSAP Valladolid 22-5-2004 Sec. 1 º y 10-11-2006 y 20 de octubre de 2015 Sec. 3 º ) obliga al Juzgador a resolver el litigio en concordancia con la situación, de hecho y de derecho, existente en el momento de presentarse la demanda, de modo que si ese momento se cumplían los presupuestos necesarios para que las pretensiones ejercitadas prosperaran, el fallo a dictar debe ser estimatorio de las mismas, salvo que las innovaciones o cambios sobrevenidos, hubieran privado definitivamente de interés legítimo a tales pretensiones, lo que en este caso claramente no se ha producido ya que la innovación apreciada por el Juzgador (transmisión de la vivienda arrendada a un tercero) en modo alguno extinguió el derecho del actor a resolver -por impago de rentas- el contrato de arrendamiento convenido con los demandados ni su derecho a reclamar las rentas que le era debidas por virtud de dicho contrato al menos hasta que, por virtud de dicha transmisión, dejó de ser propietario de la vivienda arrendada, no pudiendo ir más allá en esta última pretensión (hasta la desocupación y entrega del inmueble) puesto que no consta ningún acuerdo o pacto en tal sentido con el nuevo propietario.

Quiere decirse en suma, que lo verdaderamente determinante a los efectos de la legitimación activa del demandante y la viabilidad de las pretensiones ejercitadas en su demanda (desahucio y reclamación de rentas debidas) es que al momento de interponerse y admitirse la demanda ostentaba la condición de arrendador-propietario de la vivienda de litis y que los arrendatarios demandados no había abonado (no lo han acreditado, carga procesal que les incumbía ex artículo 217 LEC ) las mensualidades de rentas que se les reclamaba, concretamente las rentas correspondientes a los meses de enero a mayo de 2015 ascendentes a un total de 1.100 Euros, (hecho segundo y tercero de la demanda) como tampoco han acreditado el pago de las mensualidades de renta que con posterioridad han ido venciendo y devengándose.

Cabe señalar por último que el artículo 17 LEC al regular la sucesión por transmisión del objeto litigioso, lo único que establece es una facultad del adquirente y nuevo propietario, para poder solicitar ser tenido como parte en la posición que ocupaba el transmitente, facultad que en este caso no ha sido utilizada.

### **Tercero.**

Estimamos por todo lo expuesto el recurso interpuesto y revocamos la sentencia de instancia a fin de dictar otra por la que acogemos sustancialmente la demanda interpuesta,



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

imponiendo a la parte demandante, cuyas pretensiones se rechazan, las costas originadas en la primera instancia ( artículo 494 LEC ) no haciendo especial pronunciamiento con respecto a las costas originadas por esta Alzada atendido el éxito del recurso (398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación;

### **FALLO**

ESTIMAMOS el recurso interpuesto por la parte demandante contra la Sentencia de fecha 9 de Febrero de 2016 dictada en Juicio Verbal de Desahucio 755/2015 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número 12 de Valladolid , y estimamos la demanda interpuesta por Doña. Melchor contra D. Pablo y DOÑA Eva , y ACORDAMOS el DESAHUCIO de ambos demandados respecto de la finca que ocupan en CALLE000 NUM000 - NUM001 , Valladolid y les CONDENAMOS al pago de la cantidad de 1.100 Euros por rentas adeudadas (mayo de 2015) más las que se hayan devengado hasta la fecha en que el demandante dejó de ser propietario, por adjudicación a un tercero, de la vivienda arrendada, más intereses legales, e imposición de la costas originadas en la primera instancia, no haciendo especial pronunciamiento con respecto a las causadas por esta Alzada.

Al estimarse el recurso procede la devolución del depósito constituido al amparo de la Disposición Decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber, conforme a los artículos 208 n.º 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 248 n.º 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , que contra ella cabe interponer, en su caso, los recursos de casación, solo si la resolución del recurso presenta interés casacional y extraordinario por infracción procesal si cabe la casación, interposición que deberá hacerse ante esta Sala dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla para su resolución por el Tribunal Supremo.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.