

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ065621

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 212/2021, de 19 de abril de 2021

Sala de lo Civil

Rec. n.º 6039/2018

SUMARIO:

Arrendamiento de vivienda. Desahucio por falta de pago y reclamación de rentas. Extinción de contrato de arrendamiento por adjudicación de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria. El texto vigente del art. 13 de la LAU, al concertarse el contrato de arrendamiento objeto del proceso con el anterior propietario e, igualmente, al tiempo de adjudicarse a la entidad actora la vivienda litigiosa en procedimiento de ejecución hipotecaria, era el redactado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente desde el 6 junio 2013 hasta el 5 marzo 2019. La finalidad de esta norma exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Tras la nueva redacción de dicho precepto, en el presente caso es de aplicación su apartado 1, párrafo primero, toda vez que el contrato de arrendamiento no accedió al registro; puesto que, si hubiera accedido al mismo, antes de la inscripción de la hipoteca en el registro de la propiedad, serían de aplicación los principios registrales de oponibilidad de lo inscrito y de prioridad registral. El recurso de casación queda circunscrito a determinar si, adjudicada al SAREB la propiedad de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es posible considerar vigente un vínculo contractual arrendaticio entre la entidad actora y los demandados, de manera tal que amparase una pretensión pecuniaria de reclamación de las rentas de un subsistente contrato de alquiler de vivienda; o si, por el contrario, se encuentran los demandados en situación de precario, poseyendo la vivienda litigiosa por mera condescendencia de su nuevo titular, al quedar extinguido *ipso iure* el contrato de arrendamiento, que constituía el título habilitante de la ocupación de la cosa arrendada y del que nacía, como justa contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler por el SAREB. El tribunal adopta esta segunda posición, toda vez que, tras la reforma del art. 13 de la LAU, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido y el art. 7.2 de la precitada disposición general señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el correspondiente registro de la propiedad. En este caso, se daría el supuesto contemplado de la pérdida por extinción del título que legitimaba la posesión de los demandados que, en consecuencia, se hallarían en situación jurídica de precario. No cabe fundar la demanda en la reclamación de las rentas con respecto a un contrato de arrendamiento extinguido. No existen vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, que permitan accionar con base a los arts. 17, 27.2 a) de la LAU y 1.555.1 del CC, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la sociedad accionante para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación sin título del inmueble.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.555.

Ley 29/1994 (LAU), arts. 7.2, 13, 17 y 27.2 a).

Ley 1/2000 (LEC), arts. 446 a 458 y 477.2.3.º y 3.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 34.

PONENTE:*Don José Luis Seoane Spiegelberg.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 212/2021

Fecha de sentencia: 19/04/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6039/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/04/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SECCIÓN 5.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 6039/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 212/2021

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 19 de abril de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Raimundo y D.ª Tomasa, representados por la procuradora D.ª Beatriz Ramírez Vázquez, bajo la dirección letrada de D. Daniel Kabir Bhagwandas Cabrera, contra la sentencia dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso de apelación n.º 77/2018, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 486/2017, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas. Ha sido parte recurrida Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), representada por la procuradora D.ª Elena Medina Cuadros y bajo la dirección letrada de D.ª M.ª Concepción Montalvo Moreno.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero. Tramitación en primera instancia**

1. El procurador D. Francisco Ojeda Rodríguez, en nombre y representación de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), interpuso demanda de desahucio por impago de rentas y reclamación de cantidad contra D. Raimundo y D.^a Tomasa, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que acuerde:

1. Declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por falta de pago de las cantidades pactadas en concepto de renta.

2. Condenando en consecuencia al demandado a desalojar la finca dentro del plazo legal establecido, decretándose por tanto el desahucio, condenándole a estar y pasar por dicha resolución, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica.

3. Condene al demandado al pago de veintiún mil cinco euros con sesenta céntimos (21.005,60€) en concepto de rentas, así como al pago de las retas que se devenguen durante la tramitación de este procedimiento y no sean abonadas, hasta la efectiva entrega de posesión de la finca de la que es propietaria mi mandante.

4. Condene al demandado al pago de los intereses legales y de demora desde la fecha de requerimiento extrajudicial así como a los intereses legales incrementados en dos puntos desde que se dicte sentencia.

5. Condene al demandado al pago de las costas del presente procedimiento".

2. La demanda fue presentada el 26 de julio de 2017, y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas, se registró con el n.º 486/17. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. La procuradora D.^a Beatriz Ramírez Vázquez, en representación de D. Raimundo y D.^a Tomasa, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se dicte sentencia por al que se absuelva a mis mandantes a tener que abonar las cuantías solicitadas de contrario, sin negarse esta parte a la acción de desahucio, a la cual se muestra favorable, pues dada la situación de precario, solo corresponde el ejercicio de la acción de desahucio y entrega de llaves del inmueble. Asimismo, solicitamos que se condene en costas a la entidad demandante".

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas dictó sentencia de fecha 22 de noviembre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"DESESTIMO la demanda formulada por la entidad "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." contra Don Raimundo y Doña Tomasa y, en consecuencia, ABSUELVO a estos últimos de los pedimentos de la demanda, y condeno a la parte actora a las costas del presente procedimiento".

Segundo. Tramitación en segunda instancia

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, que lo tramitó con el número de rollo 77/2018 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 11 de junio de 2018, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

Que estimando el recurso de apelación formulado por Sociedad De Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. contra la sentencia dictada el 22 de noviembre de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Arucas en el juicio de verbal de desahucio y reclamación de rentas número 486/2017, debemos revocar y revocamos dicha resolución y en su lugar acordamos la estimación de la demanda interpuesta por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. y en su consecuencia acordamos:

- a) resolver el contrato de arrendamiento que vincula a las partes;
- b) declarar haber lugar al desahucio de la finca sita en PASAJE000, bloque NUM000, de la URBANIZACION000 del municipio de Firgas, condenando a DON Raimundo y a DOÑA Tomasa, a pasar por esta declaración y a desalojar la vivienda tras la notificación de esta resolución, con el apercibimiento de que de no verificar el desalojo voluntariamente se procederá a su lanzamiento,
- c) condenar a DON Raimundo y a DOÑA Tomasa al pago a la actora de las sumas de 21.005,60 euros, correspondientes a las mensualidades devengadas antes de la formulación de la demanda, más los intereses legales devengados desde la reclamación extrajudicial en lo que atañe a las mensualidades debidas hasta el mes de mayo de 2017 y devengados desde la reclamación judicial en lo que concierne a las mensualidades posteriores; de 6.785,90 euros, correspondientes a las mensualidades de agosto de 2017 a junio de 2018, ambas incluidas, con los intereses legales devengados por cada mensualidad desde que se debió hacer efectiva; así como al pago de las mensualidades que se devenguen con posterioridad hasta el efectivo desalojo de la finca, con sus intereses desde que debieron hacerse efectivas.

No se imponen costas en ninguna de las dos instancias".

Tercero. Interposición y tramitación del recurso de casación

1. La procuradora D.^a Beatriz Ramírez Vázquez, en representación de D. Raimundo y D.^a Tomasa, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"ÚNICO. Recurso de casación amparado en el artículo 477.2. 3º en relación con el art. 477.3 de la LEC en su modalidad de interés casacional por norma inferior a 5 años de vigencia, concretamente, por infracción aplicación del contenido del artículo 13.1 de "resolución del derecho del arrendador" de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos modificado por la Ley 4/2013 de 4 de junio de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler".

2. 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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 23 de septiembre de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Raimundo y D.^a Tomasa contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 11 de junio de 2018, por la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 5.^a, en el rollo de apelación n.º 77/2018, dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago de las rentas y reclamación de cantidad n.º 486/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas.

2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso interpuesto. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la secretaría.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Por providencia de 5 de marzo de 2021 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 13 de abril del presente, fecha en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso de casación partimos de los siguientes condicionantes.

1. El objeto del proceso

Es objeto del proceso la demanda de desahucio por falta de pago de la renta y cantidades adeudadas por tal concepto, desde el mes de octubre de 2014 a julio de 2017, que ascienden a la suma de 21.005,60 euros, que es formulada por la entidad actora la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), contra D. Raimundo y D.^a Tomasa, en concepto de arrendatarios, más las cantidades devengadas durante la sustanciación del litigio hasta el efectivo desalojo de la vivienda litigiosa por los demandados.

Son hechos admitidos y, por lo tanto, probados, los siguientes:

i. El 12 de septiembre de 2014, la entidad mercantil Álvarez y Gestión y Proyectos, S.L., como empresa gestora de los arrendamientos de los inmuebles, propiedad de la mercantil AMC Gestión de Obras, S.L., concertó con los demandados un contrato de arrendamiento, cuyo objeto fue un inmueble sito en PASAJE000 Bloque NUM000, URBANIZACION000, en Firgas (Las Palmas).

ii. En el contrato de arrendamiento, se pactó que la renta sería de 620 € mensuales, pagaderos entre los días 1 a 5 de cada mes. Dicha renta sufriría una variación anual en el mismo porcentaje que experimentara el Índice de Precios al Consumo que, a estos fines, fijara el Instituto Nacional de Estadística.

iii. El Sareb es la propietaria actual de la vivienda litigiosa, tras serle adjudicada en el procedimiento de ejecución hipotecaria 254/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arucas, mediante decreto de adjudicación de fecha 1 de septiembre de 2014.

iv. Los demandados no abonaron las rentas correspondientes a los meses de octubre de 2014 a julio de 2017 por importe total de 21.005,60 euros.

2. La sentencia de primera instancia

El correspondiente procedimiento judicial se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas, que dictó sentencia desestimatoria de la demanda, por considerar que el contrato de arrendamiento se había extinguido en virtud de lo dispuesto en el art. 13.1 de la LAU, tras su reforma por Ley 4/2013, conforme al cual "si durante la duración del contrato el derecho de arrendador quedara resuelto por ... enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria ... quedará extinguido el arrendamiento", salvo que el contrato estuviera inscrito en el Registro, lo que no es el caso. En consecuencia, los demandados se encontraban en una situación de precario, por lo que no era viable la resolución de un contrato extinguido, ni la exigencia de la cantidad reclamada en concepto de renta, sin perjuicio de que se accionase por la vía del desahucio por precario, y se reclamase la indemnización correspondiente por la ocupación del inmueble sin título, con arreglo a las normas de liquidación de los estados posesorios (arts. 446 a 458 de la LEC).

3. La sentencia de apelación

Contra dicha sentencia se interpuso por la parte actora recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la sección quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, que dictó sentencia revocando la pronunciada por el Juzgado. En ella se razonó, en síntesis: 1) que la decisión de primera instancia no carecía de lógica jurídica, dada la literalidad del art. 13.1 LAU; 2) que el Tribunal Supremo, de forma indirecta, parece inclinarse en la interpretación de tal precepto - STS 414/2015, de 14 de julio- por el principio de conservación de los contratos, lo que desde un punto de vista práctico simplifica la satisfacción del derecho del nuevo propietario; 3) debe estimarse la demanda de desahucio, declararse la resolución del contrato y acogerse la reclamación de la rentas por el importe postulado.

Contra dicha resolución se interpuso por la parte demandada recurso de casación.

Segundo. *Formulación del recurso de casación*

El recurso de casación se fundamenta, por interés casacional, al amparo del art. 477.2. 3.º y 3 de la LEC. Se consideró infringido el art. 13 de la LAU, según la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, toda vez que se trata de la aplicación de una norma que, bajo su nueva redacción, no llevaba en vigor más de cinco años y no existe al respecto doctrina jurisprudencial, lo que posibilita el acceso al recurso de casación.

En su desarrollo, se razonó, en síntesis, que si el contrato de arrendamiento urbano no accede al registro de la propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del contrato, éste se resuelve ipso iure; y, por consiguiente, no cabe una subrogación contractual sobre un contrato extinguido. En consecuencia, la posesión del arrendatario, una vez se ha producido la resolución contractual, carece de título, deviene ineficaz, con la consecuencia jurídica de estar ocupando el inmueble en precario, sin que, por lo tanto, sea deudor de las rentas fijadas sobre la base de un contrato de alquiler previamente extinguido por ministerio de la ley.

Tercero. *Examen del recurso*

Esta Sala ya tuvo oportunidad de pronunciarse sobre la interpretación del art. 13 de la LAU, tras reforma por Ley 4/2013, de 4 de junio, en sendas ocasiones, en la sentencia 577/2020, de 4 de noviembre, que fue reproducida en la ulterior 109/2021, de 1 de marzo.

1. Antecedentes legislativos del precepto

(i) Con anterioridad a la vigencia de la actual LAU de 1994, la jurisprudencia de esta Sala, en un primera etapa, consideró extinguido el arrendamiento, concertado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, en los procedimientos de ejecución forzosa de la finca arrendada (sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero, 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986, 20 de noviembre de 1987, 23 de diciembre de 1988, y 17 de noviembre de 1989, entre otras).

(ii) En una segunda etapa, cambió su doctrina y consideró subsistente el arrendamiento posterior a la hipoteca, salvo simulación o fraude (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1968, 9 de junio de 1990, 23 de febrero de 1991, 6 de mayo de 1991, 23 de junio de 1992, 20 de abril de 1995, y 9 de mayo de 1996), y ello por las razones, que exponía esta última sentencia:

"[...] a) porque la atribución dominical que del inmueble hipotecado se hace al adjudicatario, mediante la subasta establecida en el art. 131 de la L.H., afecta únicamente, según dicha norma, a las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca que se ha realizado; pero de ahí no se deriva que haya de afectar también a derechos personales, que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, como es el derecho de arrendamiento litigioso; b) Porque de seguirse criterio distinto, se daría lugar a una causa de extinción del arrendamiento, no enumerada en la relación imperativa y taxativa de esas causas que hace el art. 114 de la L. A. U., y c) Porque tratándose de arrendamientos con derecho a la prórroga forzosa (anteriores al R. Decreto Ley 30 de abril de 1.985), se quebrantaría el contenido del art. 57 de la misma Ley, que impone obligatoriamente dicha prórroga para el arrendador".

(iii) Este panorama normativo cambia con la nueva LAU de 1994, que reguló la situación jurídica del arrendatario en su art. 13. De su dicción normativa resulta la persistencia del contrato si durante los cinco primeros años de su duración el derecho del arrendador quedara resuelto, entre otros casos, por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, en cuyo supuesto el arrendatario tenía derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpliesen los precitados cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1 de dicha disposición general.

Bajo dicho régimen jurídico, se dictó la sentencia de esta Sala 414/2015, de 14 de julio, en la que señalamos:

"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".

(iv) No obstante, el texto vigente del art. 13 de la LAU, al concertarse el contrato de arrendamiento objeto del presente proceso con el anterior propietario e, igualmente, al tiempo de adjudicarse a la entidad actora la vivienda litigiosa en procedimiento de ejecución hipotecaria, era el redactado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, vigente desde el 6 junio 2013 hasta el 5 marzo 2019. Este precepto es, de nuevo, modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

En la exposición de motivos de la precitada ley 4/2013, se justificaba la reforma en los términos siguientes:

"Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario".

2. El nuevo marco normativo aplicable a la decisión del presente recurso

Tras la reforma por la precitada ley 4/2013, la redacción del art. 13 de la LAU quedó de la forma siguiente:

"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".

Pues bien, tras la nueva redacción de dicho precepto, es de aplicación su apartado 1, párrafo primero, toda vez que el contrato de arrendamiento no accedió al registro; puesto que, si hubiera accedido al mismo, antes de la inscripción de la hipoteca en el registro de la propiedad, serían de aplicación los principios registrales de oponibilidad de lo inscrito y de prioridad registral.

Tampoco nos encontramos ante una finca no inscrita, ni se trata de un arrendamiento otorgado por usufructuario, superficiario o por quien ostentase un análogo derecho de goce sobre el inmueble, sino de la adjudicación de la vivienda arrendada en un proceso de ejecución hipotecaria a favor de la sociedad demandante.

3. Particularidades del caso litigioso y estimación del recurso

El contrato de arrendamiento litigioso se concertó el 12 de junio de 2014. El decreto de adjudicación de la vivienda arrendada a la sociedad demandante es de fecha 1 de septiembre de 2014, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria 254/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arucas.

No es de aplicación, por lo tanto, la redacción original del art. 13.1 de la LAU, sino la dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

Bajo los condicionantes temporales expuestos, el recurso queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica. Ésta no es otra que determinar si, adjudicada al SAREB la propiedad de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es posible considerar vigente un vínculo contractual arrendaticio entre la entidad actora y los demandados, de manera tal que amparase una pretensión pecuniaria de reclamación de las rentas de un subsistente contrato de alquiler de vivienda; o si, por el contrario, se encuentran los demandados en situación de precario, poseyendo la vivienda litigiosa por mera condescendencia de su nuevo titular, al quedar extinguido ipso iure el contrato de arrendamiento, que constituía el título habilitante de la ocupación de la cosa arrendada y del que nacía, como justa contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler por el SAREB.

Pues bien, a la hora de tomar partido sobre tal cuestión controvertida, el tribunal adopta esta segunda posición, toda vez que, tras la reforma del art. 13 de la LAU, por ley 4/2013, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido (art. 13.1 párrafo I) y el art. 7.2 de la precitada disposición general señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el correspondiente registro de la propiedad, como es el caso que nos ocupa en el que no tuvo acceso a dicha oficina pública.

Todo ello, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario hubieran celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, cosa que, en este caso, no ha sucedido. Buena muestra de ello es que, además de la inexistencia de rastro documental de su suscripción, desde la enajenación forzosa del inmueble y su adjudicación a la sociedad

demandante, los demandados no han abonado renta alguna -elemental contraprestación del contrato de arrendamiento- a la nueva entidad propietaria del inmueble, la cual tampoco consta la exigiese antes de la formulación de la demanda.

Las RRDGRN de 24-3-2017 (BOE 7-4-2017) y de 11-10-2018 (BOE 5-11-2018) señalan que, en casos de enajenación forzosa, el derecho del arrendador y el propio contrato de arrendamiento se extinguen ipso iure conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 LAU, salvo que dicho contrato se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca ejecutado, y así la segunda de las resoluciones antes citadas, señala:

"De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el art. 7,2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial".

La sentencia 134/2017, de 28 de febrero, nos recuerda en relación con el concepto de precario que:

"Esta sala ha definido el precario como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho (sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre)".

En el mismo sentido, se han pronunciado las recientes sentencias 691/2020, de 21 de diciembre y 109/2021, de 1 de marzo.

En este caso, se daría el supuesto contemplado de la pérdida por extinción del título que legitimaba la posesión de los demandados que, en consecuencia, se hallarían en dicha situación jurídica de precario.

Por todo el conjunto argumental expuesto, no cabe fundar la demanda en la reclamación de las rentas con respecto a un contrato de arrendamiento extinguido. No existen vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, que permitan accionar con base a los arts. 17, 27.2 a) de la LAU y 1555.1 del CC, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la sociedad accionante para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación sin título del inmueble.

No es de recibo el argumento de la parte demandante de que la aportación del contrato de arrendamiento con el anterior propietario, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, suponga el mantenimiento del vínculo arrendaticio, dado que no constituye un acto jurídico del que se pueda obtener la conclusión de que las partes litigantes optaron por concertar un nuevo contrato de tal clase, sino que es expresión de la simple aportación del título, que justificaba la ocupación del inmueble por los demandados, la cual posteriormente se vio afectada por la enajenación forzosa del inmueble alquilado. Desde luego, no resiste una valoración crítica racional entender que tal acto jurídico es manifestación de una concorde voluntad de las partes de concertar un nuevo contrato de tal naturaleza.

Como señalamos en la sentencia 109/2021, de 1 de marzo, ante este mismo argumento:

"[...] esta interpretación se opone a la doctrina jurisprudencial que hemos fijado, conforme a la cual en los supuestos previstos en el art. 13.1, párrafo primero, LAU, durante la vigencia de la redacción citada, lo que se produce es un supuesto de extinción ope legis de la relación arrendaticia. Esta situación no comporta una desprotección de los derechos del nuevo propietario quien, ante la ineficacia sobrevenida del título arrendaticio, podría instar, si concurren los demás presupuestos legales para ello, el desalojo de la finca precisamente por encontrarse el ocupante, antiguo arrendatario, en situación de precario.

Como antes se dijo, tampoco impide esta situación de ineficacia sobrevenida del título de ocupación la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento entre el nuevo propietario y el anterior arrendatario, si ello conviene a ambos. Lo que no cabe es que ante el impago de la renta arrendaticia iniciado con el cambio de propietario por la adjudicación de la finca en ejecución hipotecaria y el aquietamiento durante un periodo de más de dos años y medio (entre octubre de 2014 y mayo de 2017) del nuevo propietario sin instar el desahucio ni reclamar las rentas atrasadas, se pretenda que reviva una relación arrendaticia que feneció automáticamente por ministerio de la ley al consumarse la enajenación forzosa de la finca".

4. Asunción de la instancia

Por todo ello, debemos desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia del Juzgado, si bien, como peticionó la parte demandada, tenerla por conforme con el desahucio del piso, cuyas llaves manifestó ha puesto a disposición de la actora en una notaría.

Cuarto. Costas y depósito

La estimación del recurso de casación determina no se haga especial condena en costas y que proceda la devolución del depósito constituido para recurrir (art. 398 de la LEC y Disposición Adicional 15. Regla 8.ª LOPJ).

Pese a la desestimación del recurso de apelación, no procede la imposición de costas de ninguna de las instancias, toda vez que se trata de una cuestión controvertida, carente de jurisprudencia y en la propia sentencia de la Audiencia no se impusieron las de primera instancia, pese a estimarse la demanda. Incluso, los demandados conscientes de la ocupación del inmueble sin título se conforman con el desahucio.

FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 11 de junio de 2018, dictada en el rollo de apelación 77/2018, sin imposición de costas y devolución de depósito para recurrir.

2.º- Casar la precitada sentencia, dejándola sin efecto, confirmar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas, en procedimiento de juicio verbal 486/2017, sin perjuicio de tener a la parte demandada por conforme con la pretensión de desahucio, todo ello sin hacer especial imposición sobre las costas de ambas instancias y pérdida del depósito para apelar.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

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.