

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066121

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 200/2022, de 14 de marzo de 2022

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2891/2021

SUMARIO:

Desahucio por falta de pago. Subarriendo no permitido. Abuso de derecho y la quiebra de la buena fe. El presente recurso de casación proviene de una demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas vencidas y no pagadas contra la arrendataria con base en un contrato de arrendamiento. La demandada se opuso a la demanda y solicitó su desestimación al haber sido engañada por el demandante al decirle que era el propietario de la finca arrendada, cuando solo era el arrendatario y no la podía subarrendar sin la autorización expresa de la propiedad, una entidad bancaria, con la que aquel tenía contratado el arrendamiento con el exclusivo objeto de destinarla a vivienda permanente y alojamiento de él y los miembros de su unidad familiar, lo que también había incumplido al vivir en otro país desde hacía varios años. La Audiencia desestima la demanda al considerar que el demandante infringe la buena fe contractual. La sala declara que la decisión de la sentencia recurrida no supone la simple paralización en el ejercicio de un derecho, por serlo en contra de los dictados de la buena fe, sino que determina su extinción y, por lo tanto, la consiguiente liberación de quien frente a su titular estaba obligada. Por un lado, exime a la subarrendataria que ha venido gozando pacíficamente del uso de la vivienda arrendada, del pago de las rentas devengadas como contraprestación. Y, por otro lado, da a entender que la posición de la subarrendataria es legítima y, por lo tanto, y dado que el contrato de subarrendamiento sigue produciendo efectos, pues no ha sido declarado nulo ni resuelto, que ella puede continuar disfrutando del uso de la vivienda sin que el subarrendador tenga derecho a reclamarle la renta ni ella obligación de pagársela. Lo que no tiene sentido. Además, la subarrendataria no ha ejercitado la acción de anulación ni tampoco la de nulidad del contrato, y la razón desestimatoria de la sentencia recurrida, no es la ineficacia del contrato de subarriendo, sino la improcedencia de la acción al considerar la Audiencia que el recurrente no ha ejercitado su derecho conforme a las exigencias de la buena fe. En consecuencia, la sala confirma la sentencia dictada en primera instancia que estimó la demanda al considerar que la demandada no había controvertido la falta de pago alegada en la demanda ni acreditado estar al corriente en el pago de la renta; que no concurría falta de legitimación activa; y que las cuestiones de fondo suscitadas en la contestación constituían una cuestión compleja que desbordaba el marco del juicio de desahucio.

PRECEPTOS:

Código civil, arts. 6.4, 7, 1255, 1303, 1543, 1546 y 1550.

Ley 29/1994 (LAU), arts. 8, 27.2 y 35.

Ley 1/2000 (LEC), art. 483.2.4º.

PONENTE:*Don Antonio García Martínez.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
Don ANTONIO GARCIA MARTINEZ

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 200/2022

Fecha de sentencia: 14/03/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2891/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 02/03/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE SEVILLA. SECCIÓN 8ª

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

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 2891/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 200/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 14 de marzo de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Horacio, representado por la procuradora D.ª María Dolores Bernal Gutiérrez, bajo la dirección letrada de D. Joaquín Fernández Fernández, contra la sentencia n.º 114/21, dictada el día 4 de marzo de 2021 por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el rollo de apelación n.º 1062/2021, dimanante del juicio verbal de desahucio n.º 1717/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla.

Ha sido parte recurrida D.ª Belinda, representada por el procurador D. Manuel Luis Vázquez, bajo la dirección letrada de D. Juan Carlos Parra Ramírez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora D.^a María Dolores Bernal Gutiérrez, en nombre y representación de D. Horacio, interpuso una demanda de juicio declarativo verbal de desahucio por falta de pago de la renta, contra D.^a Belinda, interesando en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos que se dictase sentencia " [...] declarando haber lugar a la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS Y CANTIDADES ASIMILADAS y consecuentemente decreta el DESAHUCIO del demandado, apercibiéndole de lanzamiento en la fecha indicada en el decreto de admisión, sin que le sea permitido enervar la acción ejercitada; y, además, condene al demandado a abonar al demandante la cantidad de MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800 euros), más el interés legal (art. 1108 CC) desde las fechas de los respectivos impagos hasta la fecha de la sentencia. Y desde esta fecha incrementándose el interés legal en dos puntos, y condenándole en costas".

2. La demanda fue presentada el 11 de noviembre de 2019, turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla y registrada como juicio verbal n.º 1717/2019. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla dictó sentencia de fecha 9 de diciembre de 2020 con el siguiente fallo:

"Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por Horacio vs. Belinda declaro resuelto en contrato de subarriendo de fecha 1 de Diciembre de 2018 que vincula a ambas partes, en relación a la vivienda sita en la CALLE000, n.º NUM000 de esta ciudad, identificada como finca registral número NUM001 en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Sevilla, y declaro haber lugar al desahucio de la demandada del referido inmueble, el cual deberá quedar libre y a disposición de la demandante, con apercibimiento a la demandada de ser lanzada y a su costa si no lo verificare en el plazo que se le señale.

" Asimismo condeno a la demandada a abonar al actor un total de 1.800 € en concepto de rentas y cantidades asimiladas devengadas hasta el momento de interposición de la demanda, devengando la suma resultante el interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha del emplazamiento, y todo ello siendo por cuenta de la parte demandada las costas procesales causadas".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Belinda. La parte demandante-apelada presentó escrito de oposición al recurso solicitando la íntegra desestimación del mismo y la confirmación de la resolución recurrida, condenando expresamente a la parte recurrente a las costas de la segunda instancia.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 1062/2021 y, tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 114/21, de 4 de marzo de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLAMOS

" Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación de D.^a Belinda contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla en los autos número 1717/2019 con fecha del 9 de diciembre de 2020, que se revoca y con desestimación de la demanda absolvemos a la demandada de las pretensiones contenidas en su contra, con imposición de las costas de la primera instancia al demandante. No se imponen costas de las causadas en esta alzada".

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. La representación de D. Horacio interpuso recurso de casación por interés casacional al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fundamentado en cinco motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

"[...] PRIMERO. - El primer motivo se interpone al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2, ordinal tercero de la LEC, al oponerse a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por infracción de los artículos 8, 27.2, 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y el artículo 1543 del Código Civil.

" SEGUNDO. - El segundo motivo se interponer al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2 ordinal tercero de la LEC, al oponerse a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por infracción del artículo 1303 del código civil y la doctrina del Tribunal Supremo del enriquecimiento injusto.

" TERCERO. - El tercer motivo, se interpone al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2 ordinal tercero de la LEC, al oponerse a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por infracción de los artículos 6.4 y 7 del Código Civil y la doctrina del Tribunal Supremo del abuso del Derecho.

" CUARTO. - El cuarto motivo se interpone al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2, ordinal tercero de la LEC, al oponerse a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por infracción del artículo 27.2 a) de la L.A.U.

" QUINTO. - El quinto motivo, se interpone al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2, ordinal tercero de la LEC, al oponerse a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por infracción de los artículos 6 y 8 de la L.A.U. y existe doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales".

2. Solicita de la Sala que [...]se dicte sentencia en la que declarando haber lugar al Recurso de Casación formulado por D^a María Dolores Bernal Gutiérrez, en nombre y representación de D. Horacio, casando y anulando la sentencia impugnada, sentencia número 114/2021, de fecha 4 de marzo de 2021, de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, y estimando la pretensión de esta parte de procediendo a confirmar íntegramente la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla en los autos número 1717/2019 con fecha del 9 de diciembre de 2020, en la que declara haber lugar al desahucio de D^a Belinda del inmueble sito en la CALLE000 n.º NUM000 de la ciudad de Sevilla, el cual deberá quedar libre y a disposición de D. Horacio, con apercibimiento a la D^a Belinda de ser lanzada y a su costa si no lo verificare en el plazo que se le señale, y condenar a D^a Belinda a abonar a D. Horacio un total de 1.800 € en concepto de rentas y cantidades asimiladas devengadas hasta el momento de interposición de la demanda, devengando la suma resultante el interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha del emplazamiento, y todo ello siendo por cuenta de D^a Belinda las costas procesales causadas. "

3. Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas las partes, por auto de fecha 7 de julio de 2021 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, declarándose mediante diligencia de ordenación de 17 de septiembre de 2021 la preclusión del plazo al no haber sido presentado escrito alguno.

4. Por providencia de 4 de febrero de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 2 de marzo de 2022, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes

1. D. Horacio interpuso una demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas vencidas y no pagadas contra D.^a Belinda con base en el contrato suscrito con la demandada el 1 de diciembre de 2018.

2. La demandada se opuso a la demanda y solicitó su desestimación. Afirmó que el demandante la había engañado al decirle que era el propietario de la finca arrendada, cuando solo era el arrendatario y no la podía subarrendar sin la autorización expresa de la propiedad, la entidad Unicaja, con la que aquel tenía contratado el arrendamiento con el exclusivo objeto de destinarla a vivienda permanente y alojamiento de él y los miembros de su unidad familiar, lo que también había incumplido al vivir en Alemania desde el año 2017.

Con base en lo anterior alegó: (i) falta de legitimación activa: "[e]l demandante no ostenta capacidad para demandar y deshuciar (sic) [...], pues no es propietario, tiene prohibido (sic) la cesión, y no ha destinado la vivienda a lo establecido en el contrato con Unicaja, solo lo ha destinado a negociar de forma fraudulenta con la vivienda, sin tener legitimación para ello"; (ii) fraude de ley: "[e]l demandante no podía (sic) celebrar el contrato de arrendamiento [...] por tenerlo expresamente prohibido en el contrato firmado con Unicaja, además (sic) de no ser el propietario, como así se manifiesta en el contrato firmado [...]"; (iii) y enriquecimiento injusto por parte del demandante: "[s]e beneficia del contrato de arrendamineto (sic) social en su propio beneficio, no destinandolo (sic) a lo condicionado en el contrato con Unicaja".

3. El juzgado estimó la demanda al considerar que la demandada no había controvertido la falta de pago alegada en la demanda ni acreditado estar al corriente en el pago de la renta; que no concurría falta de legitimación activa; y que las cuestiones de fondo suscitadas en la contestación constituían una cuestión compleja que desbordaba el marco del juicio de desahucio.

Su argumentación fue la siguiente:

"[P]or lo que se refiere a la alegación de falta de legitimación activa invocada por la defensa jurídica demandada, y con independencia de que ciertamente el actor se arrogara en el contrato que suscribió con la demandada, la condición de propietario, cuando ostenta únicamente la cualidad de arrendatario de la vivienda arrendada, dicha alegación debe ser desestimada, siendo así que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1.546 y 1.550 C.C., el arrendador responde de la pacífica cesión del uso de la cosa arrendada, admitiendo el segundo de los citados preceptos de la figura (sic) del subarriendo, de modo que al no constar que la demandada haya sido inquietada o perturbada en el desarrollo de la posesión de la vivienda objeto de contratación, debe concluirse que el demandante cuenta con acción contra la misma para el cumplimiento de lo convenido, toda vez que aunque la mención de la condición de propietario por parte del sr. Horacio, infrinja el deber de buena fe contractual, dicha circunstancia no altera el contenido de las obligaciones asumidas por el actor, quien no habría incurrido en incumplimiento de las mismas.

"[...] Por otra parte, y en relación al fondo del asunto discutido, no cabe duda que las cuestiones suscitadas por la defensa jurídica de la parte demandada, en orden a la supuesta nulidad del contrato que fundamenta la pretensión de la contraparte, constituyen un claro ejemplo de la denominada Jurisprudencialmente (sic) cuestión compleja, definida como aquella controversia que no deriva directamente de las obligaciones inter-partes contenidas en un contrato de arrendamiento, excediendo por tanto de los estrechos límites del Juicio (sic) de desahucio, el cual se encuentra limitado a cuestiones extraordinariamente sencillas y de fácil determinación, por lo que en consecuencia tales cuestiones, incluso las relativas a la determinación del tiempo, lugar, forma de pago y cuantía de la renta, deberían ser resueltas en un procedimiento específico a la controversia surgida (STS 14/04/92 y STS 10/05/93), de manera que no integrarán el pronunciamiento de este Juzgador (sic), limitado por la especialidad del Juicio de Desahucio (sic) por falta de pago, efectuándose expresa reserva a las partes sobre los mencionados particulares, que deberán ser ventilados en instancias distintas a la presente".

4. Interpuesto recurso de apelación por la demandada, la Audiencia lo estimó y, revocando la sentencia apelada, desestimó la demanda.

La Audiencia justificó la decisión con la siguiente argumentación:

"El demandante, como bien señala la propia sentencia recurrida, infringe la buena fe contractual al aparecer frente a la apelante como propietario de la finca, no siendo otra cosa que un mero arrendatario que por contrato firmado con la propiedad, tenía vedada la posibilidad de subarrendar sin autorización. Estamos en un juicio sumario. Las cuestiones complejas no deben ser objeto de análisis en este procedimiento. Pero la Sala considera que no estamos en presencia de la cuestión compleja en sentido técnico sino ante un antecedente lógico o presupuesto de la acción que repugna al derecho que, como dice el artículo 7 del Código Civil debe ejercitarse conforme a las reglas de la buena fe, standard jurídico de actuación en su exigencia, también, ante los Tribunales de Justicia.

"El sumario y breve juicio de desahucio que permite en beneficio del legítimo arrendador acumular la reclamación de rentas cualquiera que fuera su cuantía no debe ofrecerse al que falta a la lealtad en su relación contractual y además infringe la normativa que en la ley especial de 1994 regula la cesión del uso del inmueble por el inquilino.

"Se estima el recurso de apelación".

5. El demandante-apelado ha interpuesto recurso de casación por interés casacional con fundamento en cinco motivos, que han sido admitidos. La demandada-apelante, ahora recurrida, no ha formalizado escrito de oposición.

Segundo.

Motivos del recurso. Planteamiento. Decisión de la sala

Motivo primero.

1. Planteamiento. El motivo primero denuncia la infracción de los arts. 8, 27.2 y 35 LAU y del art. 1543 CC, así como de la jurisprudencia que los interpreta y aplica (se citan las sentencias 631/2009, de 16 de octubre y 850/2011, de 17 de noviembre).

En su desarrollo se alega: (i) que la Audiencia considera probado que el recurrente celebró un contrato de arrendamiento con la recurrida ocultándole que era un arrendatario-subarrendador y que ese es el motivo por el que aquella "[d]ejó de pagar la renta y solicita la nulidad del contrato [...]", por lo que "[c]oncluye en su sentencia que [...]" ha obrado de mala fe al ocultar que era, en realidad, el arrendatario, declara la nulidad del contrato de subarriendo, mantiene a la subarrendadora en su situación actual y no le exige el pago de la renta, ni al subarrendador ni al

arrendador- propietario"; (ii) y que "[E]sta interpretación se opone a la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en las Sentencias de la Sala Primera, Sentencia nº 631/2009, de 16 de octubre y Sentencia nº 850/2011, de 17 de noviembre que interpretan, aplicando los artículos 8, 27.2, 35.de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que la legitimidad para instar la resolución de un contrato de arrendamiento y, en consecuencia, el contrato de subarrendamiento inconsciente sobre ese bien, la tiene arrendador-propietario, en modo alguno el subarrendatario".

2. Decisión de la sala. Se desestima.

La recurrida no ha solicitado la nulidad del contrato concertado con el recurrente ni instado su resolución. Y la Audiencia no lo ha declarado nulo ni resuelto.

Las infracciones denunciadas en el motivo se basan en unas premisas que no hacen al caso, puesto que no afectan a la razón de la decisión. Esta no pasa por la declaración de nulidad del contrato ni por su resolución por incumplimiento, sino que está basada en la aplicación del art. 7 CC al considerar la Audiencia que el recurrente no ha ejercitado su derecho conforme a las exigencias de la buena fe.

Por lo tanto, concurre una manifiesta carencia de fundamento (art. 483.2.4º LEC) que constituyendo causa de inadmisión se convierte en este momento en causa de desestimación. No siendo óbice a lo anterior que el motivo superara el inicial trámite de admisión, puesto que dicha decisión es de carácter provisorio, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (sentencias 123/2022, de 16 de febrero y 104/2022, de 8 de febrero, por citar solo las más recientes).

Motivo segundo

3. Planteamiento. El motivo segundo denuncia la infracción del art. 1303 CC, así como de la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto (se citan las sentencias 550/2005, de 6 de julio, 122/2008, de 8 de febrero y 642/1989, de 22 de septiembre).

En su desarrollo se alega que "[a]plicando la figura del enriquecimiento injusto al artículo 1303 del Código Civil a este caso, al declarar el Tribunal la nulidad del contrato de subarriendo, el subarrendatario debía abonar las rentas pactadas desde que dejó de pagarlas hasta el momento que abandonara la vivienda junto con los intereses devengado (sic), que es en lo que se enriquece esta parte subarrendataria y reconocer el derecho a percibir esas rentas e intereses devengados al arrendatario. De otra manera se produce una vulneración del artículo 1303 y de la doctrina del enriquecimiento injusto, como se ha producido en la sentencia recurrida [...]".

4. Decisión de la sala. Se desestima.

El motivo, como el anterior, se funda en una declaración que no ha tenido lugar.

Por lo tanto, vale aquí lo que ya hemos dicho en el motivo primero en relación con la inexistente declaración de nulidad del contrato concertado entre las partes y sus consecuencias.

Motivo tercero

5. Planteamiento. El motivo tercero denuncia la infracción de los arts. 6.4 y 7 CC, así como de la jurisprudencia sobre el abuso de derecho y la quiebra de la buena fe (se citan las sentencias 208/1996, de 15 de marzo, 63/1999, de 6 de febrero y 351/1995, de 11 de abril).

En su desarrollo se alega que "[e]l hecho de omitir a la demandada, que el arrendador en realidad era un arrendatario y que el contrato que firmaba no era un contrato de arrendamiento, sino un contrato de subarrendamiento, no supone la existencia de abuso del derecho, ni quiebra la buena fe" y que "[L]a subarrendataria no ha sufrido daño alguno en sus intereses. Ha disfrutado de la posesión del bien, de forma pacífica, sin ninguna intromisión. El demandante ha cumplido sus obligaciones. La demandada, al informarle empleados del propietario que la vivienda no era propiedad de D. Horacio, deja de pagar la renta, no porque haya sido perturbada o dañada en sus derechos de subarrendataria, sino por el motivo de sentirse engañada. No resolvió el contrato, como sería razonable, sino que se mantiene ocupando la vivienda sin pagar renta alguna, obteniendo, con ello, un enriquecimiento (beneficio) injusto [...]".

6. Decisión de la sala. Se estima.

Las circunstancias en las que se basa la Audiencia para aplicar el art. 7 CC están previstas en disposiciones legales concretas que específicamente las contemplan y disponen sus consecuencias: la nulidad, con la consiguiente obligación restitutoria, si el contrato de subarrendamiento se considera prohibido o ilícito por

concertarse en contra de lo dispuesto por la ley (arts. 8.2 LAU y 6.3, 1255 y 1303 CC); la anulabilidad, también con obligación restitutoria, si el contrato de subarrendamiento, por razón de engaño intencionado, se considera viciado por la existencia de dolo in contrahendo (arts. 1265, 1269, 1300 y 1303 CC); y la resolución determinante de la extinción de la relación jurídica contractual y, en su caso, de la posible indemnización de daños y perjuicios, si se considera que el subarrendamiento por parte del arrendatario constituye un incumplimiento contractual que legitima al arrendador para resolver el contrato de arrendamiento [arts. 27.2.c) LAU y 1124 CC].

Existiendo tales remedios jurídicos (de ámbito objetivo, subjetivo y consecucional no en todo coincidentes y que, en su caso, habría que aplicar por el cauce correspondiente, que no es el del estrecho marco del juicio de desahucio por falta de pago, dado que se trata de un proceso de naturaleza sumaria y sin efectos de cosa juzgada - art. 447.2 LEC-) el recurso al art. 7 CC resulta innecesario y conduce, además, tal y como lo ha aplicado la Audiencia, a una solución que, en contra de lo pretendido, no resulta equitativa.

Se debe considerar en ese sentido que la decisión de la sentencia recurrida no supone la simple paralización en el ejercicio de un derecho, por serlo en contra de los dictados de la buena fe, sino que determina su extinción y, por lo tanto, la consiguiente liberación de quien frente a su titular estaba obligada.

El resultado anterior resulta paradójico por partida doble.

Por un lado, y pese a ser elementos esenciales del contrato el goce o uso de la cosa y el precio cierto (art. 1543 CC), exime a la subarrendataria que ha venido gozando pacíficamente del uso de la vivienda arrendada del pago de las rentas devengadas como contraprestación. Consecuencia que no se produciría, en tan radicales términos de gratuidad, ni declarado nulo el contrato, dado que el deber de restitución de la subarrendataria le obligaría a satisfacer la cantidad correspondiente por el tiempo que la disfrutó y el subarrendador estuvo privado de su uso.

Y, por otro lado, da a entender que la posición de la subarrendataria es legítima y, por lo tanto, y dado que el contrato de subarrendamiento sigue produciendo efectos, dado que no ha sido declarado nulo ni resuelto, que ella puede continuar disfrutando del uso de la vivienda sin que el subarrendador tenga derecho a reclamarle la renta ni ella, así las cosas, obligación de pagársela. Lo que no tiene ningún sentido.

Motivo cuarto

7. Planteamiento. El motivo cuarto denuncia la infracción del art. 27.2.a) LAU, así como de la jurisprudencia que lo interpreta y aplica (se citan las sentencias 933/2008, de 8 de octubre y 1393/2007, de 12 de enero).

En su desarrollo se alega que "[L]a sentencia recurrida infringe el artículo 27.2 a) de la L.A.U. no aplicándolo y justificándolo en la ocultación de que el que figuraba en el contrato como arrendador era un arrendatario, hecho ajeno a la relación jurídica nacida del contrato de subarrendamiento y que no influye en el desarrollo del mismo" y, a renglón seguido, que "[E]sta infracción de no aplicar el artículo 27.2 a) de la L.A.U., afecta de forma decisiva a la ratio decidendi, ya que, en un caso de impago de la renta de un contrato de subarrendamiento, deja al subarrendador desprotegido jurídicamente, sin poder desahuciar al subarrendatario y cobrar la renta e intereses que se le adeudan. El perjuicio al demandante es notable e injusto [...]".

8. Decisión de la sala. Se estima.

La Audiencia, aunque estima el recurso de apelación y revoca la sentencia de primera instancia no disiente de esta en la afirmación de que la demandada no había controvertido la falta de pago alegada en la demanda ni acreditado estar al corriente en el pago de la renta.

Por lo tanto, debía haber aplicado el art. 27.2.a) LAU. Al no hacerlo así, ha incurrido, por inaplicación, en la infracción del precepto mencionado.

Motivo quinto

9. Planteamiento. Por último, el motivo quinto denuncia la infracción de los arts. 6 y 8 LAU y alega la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales (contrapone a la sentencia recurrida las sentencias 717/2020, de 3 de septiembre de la Sección Cuarta de la AP de Murcia y la 540/2020, de 29 de septiembre, de la AP de Málaga, y señala que el interés casacional es evidente al ser notoria la disparidad de criterios sobre la cuestión).

En su desarrollo se alega que "[L]a sentencia recurrida infringe la norma sustantiva, vulnerando el artículo 6 y 8 de la L.A.U. La sentencia otorga una legitimidad que no tiene, al subarrendatario, para anular el contrato de subarrendamiento (Artículo 8 de la L.A.U. la resolución del contrato de arrendamiento por celebración del arrendatario de un contrato de subarrendamiento inconstituido corresponde al arrendador) [...]" y que "[S]e vulnera el artículo 6 de la L.A.U. al declarar nulo de pleno derecho el contrato de subarriendo, cuando únicamente serán nulas las cláusulas que modifique en perjuicio del subarrendatario las normas del Título II de la L.A.U., y teniendo

como fundamento la vulneración del principio de buena fe contractual que, como hemos expuesto en motivos anteriores, no se ha producido".

10. Decisión de la sala. Se desestima.

Además de acumularse alegaciones heterogéneas referidas a la anulación, a la nulidad y a la resolución del contrato litigioso, las premisas que dan fundamento al motivo, al igual que ocurría con el primero y con el segundo, no hacen al caso.

La subarrendataria no ha ejercitado la acción de anulación ni tampoco la de nulidad del contrato. Y la razón desestimatoria de la sentencia recurrida, como ya hemos dicho, no es la ineficacia del contrato de subarriendo, sino la improcedencia de la acción al considerar la Audiencia que el recurrente no ha ejercitado su derecho conforme a las exigencias de la buena fe.

Tercero. Asunción de la instancia

La estimación de los motivos tercero y cuarto determina la del recurso y, por lo tanto, la casación de la sentencia recurrida para, asumiendo la instancia, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

Cuarto. Costas y depósitos

1. Al estimarse el recurso de casación no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC).

2. Al desestimarse el recurso de apelación de D.^a Belinda se le imponen las costas de dicho recurso (arts. 398.1 y 394.1 LEC).

3. Se dispone la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación (disposición adicional 15^a, apartados 8 y 9 LOPJ).

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 por D. Horacio contra la sentencia dictada por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla el 4 de marzo de 2021 (rollo de apelación 1062/21-B1) en el siguiente sentido.

2.^o- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D.^a Belinda contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.^o 9 de Sevilla el 9 de diciembre de 2020 (autos n.^o 1717/2019), que confirmamos.

3.^o- No imponer las costas del recurso de casación a ninguno de los litigantes y disponer la devolución a D. Horacio del depósito constituido para interponerlo.

4.^o- Imponer a D.^a Belinda las costas ocasionadas con el recurso de apelación, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrense 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.