



Roj: **SAP GU 441/2020 - ECLI:ES:APGU:2020:441**

Id Cendoj: **19130370012020100440**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Guadalajara**

Sección: **1**

Fecha: **12/11/2020**

Nº de Recurso: **171/2019**

Nº de Resolución: **302/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **SUSANA FUERTES ESCRIBANO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

GUADALAJARA

SENTENCIA: 00302/2020

Modelo: N10250

PASEO FERNANDEZ IPARRAGUIRRE NUM. 10

-

Teléfono: 949-20.99.00 **Fax:** 949-23.52.24

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MOD

N.I.G. 19130 42 1 2018 0003116

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000171 /2019

Juzgado de procedencia: JDO.PRIMERA INSTANCIA N.1 de GUADALAJARA

Procedimiento de origen: JVB JUICIO VERBAL 0000367 /2018

Recurrente: Matías

Procurador: MARIA CARMEN ROMAN GARCIA

Abogado: FERMIN RUIZ SIERRA

Recurrido: BANCO SANTANDER SA

Procurador: MARIA CARMEN LOPEZ MUÑOZ

Abogado: IÑIGO CARRION GARCIA DE PARADA

ILMA SRA PRESIDENTE:

Dª ISABEL SERRANO FRÍAS

ILMOS/AS. SRES/AS. MAGISTRADOS/AS

D. JOSE AURELIO NAVARRO GUILLÉN

Dª MARIA ELENA MAYOR RODRIGO

Dª SUSANA FUERTES ESCRIBANO

SENTENCIA Nº 302/2020

En Guadalajara, a doce de noviembre de dos mil veinte.



VISTO en grado de apelación ante la Audiencia Provincial de GUADALAJARA, los Autos de JUICIO VERBAL Nº 367/2018, procedentes del JUZGADO DE 1ª INSTANCIA nº 1 de Guadalajara, a los que ha correspondido el Rollo nº **171/2019**, en los que aparece como parte apelante D. Matías , representado por la Procuradora de los tribunales Dª María Carmen Román García, y asistido por el Letrado D. Fermín Ruíz Sierra, y como parte apelada BANCO SANTANDER SA, representado por la Procuradora de los tribunales Dª María del Carmen López Muñoz, y asistido por el Letrado D. Iñigo Carrión García de Parada, sobre RECLAMACIÓN CANTIDADES ADEUDADAS, y siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dª SUSANA FUERTES ESCRIBANO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los correspondientes de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- En fecha nueve de enero de dos mil diecinueve se dictó sentencia, cuya **parte dispositiva** es del tenor literal siguiente: "*FALLO: Estimando la demanda interpuesta por la Procuradora doña María Carmen López Muñoz, se condena a don Matías a que abone a "Banco Santander S.A" la suma de diez mil setecientos treinta y cuatro euros con noventa y ocho céntimos de euro (10.734,98 €) con el interés legal de dicha cantidad devengado desde el 18-4- 2018 hasta su completo pago, tipo de interés que se incrementará en dos puntos desde la fecha de la presente resolución.*

Se imponen las costas procesales a la parte demandada."

TERCERO.- Notificada dicha resolución a las partes, por la representación de D. Matías , se interpuso recurso de apelación contra la misma; admitido que fue, emplazadas las partes y remitidos los autos a esta Audiencia, se sustanció el recurso por todos sus trámites, llevándose a efecto la deliberación y fallo.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación del demandado contra la sentencia de nueve de enero de 2019 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Guadalajara, se cuestiona en primer lugar por el recurrente la eficacia de la subrogación arrendaticia en que se basa la demandante para la reclamación.

Como se indica por el Juez de Instancia en su sentencia, la entidad hoy actora quedó subrogada en el contrato de arrendamiento tras adquirir el local en la ejecución hipotecaria. El Tribunal Supremo en Sentencia de catorce de junio de dos mil quince, establece que, en el caso de ejecución hipotecaria, la entrega de la cosa al nuevo propietario se había producido en virtud del auto de adjudicación pues a estos efectos se equipara a la escritura pública (artículo 1462 del Código Civil), que aquí resulta innecesaria. En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del Secretario Judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil. Y siendo esto así señala que atendido 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.

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

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



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

En el presente caso, el demandado se persona en la ejecución hipotecaria dando lugar a una pieza separada en la que se reconoce su derecho a permanecer en el local, habiéndose personado al parecer, según se indica por el Letrado al inicio de su argumentación, con abogado y procurador, de lo que se desprenden dos consecuencias, primera su interés en la permanencia de la relación arrendaticia que es la que ampara la posesión, y segundo, su conocimiento de la existencia de un procedimiento hipotecario en el que se iba a subastar el local.

Y siendo esto así no puede compartirse la alegación de que la relación arrendaticia no haya sido acreditada y de la inexistencia de subrogación, por cuanto, como se indica en la sentencia recurrida, consumada la adquisición con la entrega del testimonio del decreto de adjudicación se produce la subrogación del nuevo propietario por aplicación del artículo 29 de la LAU, en el que se establece que el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Aun no estando inscrito el arrendamiento la personación del arrendatario fue en todo caso anterior a la celebración de la subasta y no sería objeto ya de discusión el derecho del arrendatario a permanecer en el local al amparo del contrato de arrendamiento que el mismo esgrime en la ejecución hipotecaria. Por tanto, y como concluye el Juez a quo la subrogación se produce de forma automática por el hecho de haber adquirido la propiedad, sin necesidad de un conocimiento ni consentimiento del arrendatario que, además, había hecho valer en la propia ejecución su derecho a continuar la ocupación y por tanto la relación arrendaticia, sin que la subrogación suponga modificación alguna de las condiciones del contrato, salvo en cuanto a la persona del arrendador y acreedor de las rentas. Por tanto el alegato de que la voluntad de las partes no es coincidente con dicha voluntad una vez adjudicado el bien, al alterar sustancialmente el contrato, no puede compartirse, ni tampoco la falta de prueba o la inexistencia del propio arrendamiento, especialmente en este caso en el que, como decimos, incluso el arrendatario había manifestado su voluntad en mantener el arrendamiento al hacer valer -antes de la subasta- los derechos derivados del contrato de arrendamiento que continúa vigente tras la adjudicación, manteniéndose por tanto la obligación del pago de la renta derivada del contrato. Cuestión distinta es la procedencia o improcedencia del importe de la renta que se reclama, lo que no puede interpretarse en modo alguno como una modificación sustancial del contrato. En su consecuencia, la existencia de la renta no ofrece ninguna duda en contra de lo señalado en el escrito de recurso, y por tanto tampoco la existencia del arrendamiento por cuanto ningún otro título facultaba al demandado para solicitar y mantener la ocupación del inmueble.

El motivo de apelación por tanto no puede ser estimado.

SEGUNDO.- Señala también el recurrente que se habría producido una incongruencia omisiva en tanto no se entra a valorar lo argumentado en torno a la errónea aplicación de la variación del IPC. En la sentencia dictada el Juez a quo señala que, habiéndose aceptado la realidad del contrato de arrendamiento, la subrogación operada, el importe de la renta mensual fijado inicialmente con sus actualizaciones, debe estimarse la pretensión pecuniaria, de modo que estima procedente la cuantía señalada por la parte actora. Sin embargo, es lo cierto que el contrato prevé la actualización en más o en menos del IPC a partir de enero de 2016, y por tanto ha de estarse a la cuantía señalada por la parte demandada a razón de 548'354 euros, más iva, cuantía que se mantendría durante el año 2017, y ello en tanto en cuanto en el contrato se prevé la notificación por nota en el recibo, que no se acredita. Ciertamente tampoco se acredita la notificación por el arrendatario de la minoración, pero no lo es menos que no hay previsión en este sentido, y que tratándose de un contrato de arrendamiento de local no hay remisión al artículo 18 de la LAU, debiendo estarse, por tanto, a la aplicación de las normas generales del Derecho. Por tanto -seuo- la cuantía adeudada sería de 11.669'76 euros por rentas.

TERCERO.- Se cuestiona asimismo la desestimación por el Juez a quo de la pretensión subsidiaria solicitada, entendiéndose que el hecho de darse de baja en la actividad ha de interpretarse como acto inequívoco de la voluntad de rescisión del contrato, argumentando que ello es así ante la inoperancia del titular del local arrendado quien es desconocido por el demandado e ilocalizable.

El motivo de apelación tampoco puede ser estimado.

Como señala el Juez a quo, el hecho de que se causara baja en la actividad no resulta relevante para entender extinguida la relación arrendaticia que vinculaba a ambas partes por la duración señalada en el contrato. Es más, como antes se señaló, revisada la grabación se viene a indicar en el acto de la vista de juicio verbal la personación del demandado en la pieza de ocupación, incluso con abogado y procurador, y siendo esto así no sólo conocía el procedimiento en el que se habría adjudicado el inmueble, sino que incluso dicha adjudicación consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y por tanto resulta pública la titularidad sobre el



inmueble, y es lo cierto que no es hasta el día señalado en la sentencia cuando se restituye a la entidad en la posesión de la finca.

CUARTO.- Resta referirse a las costas de primera instancia.

Sostiene la parte recurrente, que se ha realizado una modificación por la parte actora en el acto de la vista, descontando la cantidad abonada en concepto de fianza, y que dicha modificación no es producto de un acuerdo entre las partes, sino de la actividad procesal al oponerse en la contestación a la cantidad reclamada.

Ciertamente, en el escrito de contestación a la demanda se indica que la actora no descuenta el importe abonado en su día en concepto de fianza, solicitando que para el caso de entender que existe arrendamiento, se descuenta dicho importe, entendiendo que la deuda asciende a 1.071'74 euros, computando únicamente las rentas de julio de 2016 a noviembre de 2016, y descontada la fianza y lo pagado a Guadalajara. En la resolución recurrida, el Juez a quo señala que al haber admitido la parte actora en el acto de la vista la aplicación de la fianza al pago de las cantidades adeudadas ello significa que no considera la existencia de responsabilidad a la que deba aplicarse la fianza, en cuyo caso está admitiendo la procedencia de su devolución, como acuerdo alcanzado entre ambos litigantes durante el propio proceso y, concluye, ello no significa que nos encontremos ante una estimación parcial de la demanda sino el resultado del acuerdo al que se acaba de hacer referencia. El argumento de la sentencia recurrida no se comparte por la Sala, en tanto en cuanto no se trata de una solicitud de desahucio y recuperación posesoria, en la que se desconoce el estado del inmueble y, por tanto, sí habría de esperarse a los efectos de comprobar si ha de destinarse la fianza al abono de eventuales desperfectos en el inmueble. En el presente caso, la recuperación de la posesión del inmueble data del mes de diciembre de dos mil diecisiete, y la demanda de abril de 2018, por lo que la demandante ya era conocedora de la situación de la inmueble, estableciéndose legalmente la devolución de la fianza en un mes, artículo 36 de la LAU, salvo que haya de aplicarse al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Y no alegada ni acreditada la existencia de daños, necesariamente había de aplicarse al abono parcial de las rentas debidas. Como señala la propia actora en su escrito de oposición al recurso, se solicita en el acto de la vista la liquidación de las cantidades pendientes, en aras a no solicitar al demandado más cantidad de la que corresponde, y en su consecuencia, no cabe hablar de acuerdo, sino de estimación parcial de la demanda por cuanto aun cuando se indique en la oposición al recurso que se estima íntegramente la demanda con condena de la cantidad que correspondía en el momento en que se celebró la vista, lo cierto es que es tal cantidad, siguiendo dicha argumentación, es la que se debía también al momento de interponer la demanda liquidando las cantidades pendientes, lo que necesariamente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil avoca a la no imposición de costas, por lo que ha de estimarse el recurso en este punto, sin pronunciamiento tampoco en cuanto a las costas de la alzada.

La restitución de la fianza como decimos viene regulada en el art. 36.4 LAU, configurándose como un derecho de crédito, del que es deudor el arrendador (deudor del saldo que corresponda, tras la liquidación de las responsabilidades en que haya podido incurrir el arrendatario, cubiertas por la fianza) y acreedor el arrendatario (a exigir la devolución); si éste cumplió sus obligaciones la restitución se extiende a toda la suma entregada en su día, pero si incurrió en alguna responsabilidad, será cubierta con la suma entregada, restituyéndose solo la diferencia entre lo entregado y la cantidad en que se calcule la responsabilidad imputable al arrendatario ("el saldo...que deba ser restituido..."), lo que impone una previa liquidación del contrato, lo cual solo puede hacerse una vez extinguida la relación arrendaticia ("...al final del arriendo.") y siempre que el arrendatario haya restituido la posesión de la finca (pues solo así, de un lado, se habrán cumplido las obligaciones derivadas del contrato y, de otro, el arrendador podrá examinar la finca y comprobar su estado), y de ahí que la LAU establezca el tiempo de cumplimiento de restitución en el mes siguiente a la fecha de la entrega de las llaves.

QUINTO.- Dada la estimación parcial del recurso de apelación, no se hace especial imposición de las costas causadas en la alzada.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora DOÑA MARÍA DEL CARMEN ROMÁN GARCÍA, en el nombre y representación de DON Matías, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guadalajara, en el procedimiento 367/2018, se revoca la misma parcialmente fijando la cuantía a abonar por el demandado en 10.669'76 euros, dejando sin efecto la condena en costas de la instancia, manteniendo en el resto la resolución recurrida, sin especial pronunciamiento en cuanto a las costas de la alzada y con devolución a la parte del depósito constituido en el Juzgado de Instancia.



Contra esta sentencia, se puede interponer recurso de casación por infracción procesal, o por interés casacional, en su caso, cumpliéndose, en ambos supuestos, con los requisitos exigidos por los artículos 469 de la LEC, en relación con la disposición final decimosexta, o 477.2.3 del mismo cuerpo legal. Debiéndose interponer, mediante escrito, firmado por letrado y procurador, y a presentar ante esta misma Sala. Formalizándose dicho recurso en el término de veinte días a contar desde la notificación de esta resolución. Y debiendo, igualmente, procederse al ingreso de la cantidad de 50 euros, en concepto de depósito.

Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen para su conocimiento y ejecución, debiendo acusar recibo.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ