



Roj: **STS 3625/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3625**

Id Cendoj: **28079110012020100556**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/11/2020**

Nº de Recurso: **5706/2019**

Nº de Resolución: **577/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GC 1112/2019,**
STS 3625/2020

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 577/2020

Fecha de sentencia: 04/11/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5706/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 28/10/2020

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. Aurora María Del Carmen García Álvarez

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5706/2019

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 577/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 4 de noviembre de 2020.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D. Carlos Antonio , representado por la procuradora D.^a Beatriz Rodríguez Vázquez, bajo la dirección letrada de D. 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 787/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 505/2017, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas, sobre desahucio por falta de pago y reclamación de rentas. Ha sido parte recurrida Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb), representada por el procurador D. Ricard Ruiz López y bajo la dirección letrada de D.^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 juicio ordinario contra D. Carlos Antonio y D.^a Amparo , 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 DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (16.403,24 €) en concepto de rentas, así como al pago de las rentas 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 1 de agosto de 2017, y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas, se registró con el n.º 505/2017. 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. Carlos Antonio , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte sentencia por la que:

1º) Se acuerde absolver a mis mandantes del pago de rentas solicitado de contrario al encontrarse el contrato extinto y al hallarse mis mandantes en situación de precario, todo ello de conformidad con la exposición realizada por esta parte en los hechos de la contestación desde la cuestión previa hasta el hecho cuarto.

2º) Que se condene en costas a la entidad demandante".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas dictó sentencia de fecha 4 de julio de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"Estimo la demanda formulada por la entidad "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." contra Don Carlos Antonio , y frente a Amparo , rebelde en este procedimiento y, en consecuencia:

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



2.- Condeno en consecuencia a los demandados 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 verifican.

3.- Condeno a los demandados al pago de DIECISÉIS MIL CUATRO CUATROCIENTOS TRES EUROS (16.403,24 €) en concepto de rentas, así como al pago de las rentas que se devenguen durante la tramitación de este procedimiento y no sean abonadas, hasta la efectiva entrega de posesión de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, la cantidad de 511,40 euros.

4.- Condeno a los demandados 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 sentencia hasta el completo pago.

5.- Condeno a los demandados al pago de las costas del presente procedimiento".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Carlos Antonio .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, que lo tramitó con el número de rollo 787/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 27 de junio de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLO: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de don Carlos Antonio contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Arucas de fecha 4 de julio de 2018 en los autos de Juicio de Verbal (desahucio) nº 505/2017, que confirmamos sin que proceda hacer expresa condena respecto al pago de las costas procesales de esta alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación*

1.- La procuradora D.ª Beatriz Ramírez Vázquez, en representación de D. Carlos Antonio , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"Motivo.- Recurso por infracción procesal por vulneración del artículo 24.1 de la C.E. por irrazonabilidad de la sentencia recurrida".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Motivo I.- Interés casacional por existencia de jurisprudencia contradictoria.

Motivo segundo.- Interés casacional por norma inferior a 5 años".

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 3 de junio de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de D. Carlos Antonio contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección Quinta) de 27 de junio de 2019, dictada en el rollo de apelación n.º 787/2018 y dimanante del juicio verbal de desahucio por precario n.º 505/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 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. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría".

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 14 de septiembre de 2020 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 28 de octubre 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 mayo de 2017, que ascienden a la suma de 16.403,24 euros, que es formulada por la entidad actora la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) contra D. Carlos Antonio y D.ª Amparo, en concepto de arrendatarios, más las cantidades devengadas por tal concepto durante la sustanciación del litigio hasta el efectivo desalojo de la vivienda litigiosa por los demandados.

Son hechos admitidos por ambas partes y, por lo tanto, probados que:

i.- El 1 de mayo 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 D. Carlos Antonio y D.ª Amparo, como arrendatarios, un contrato de arrendamiento cuyo objeto fue un inmueble sito en PASAJE000, URBANIZACION000, Firgas (Las Palmas).

ii.- En el contrato de arrendamiento se pactó, en la cláusula cuarta, que la renta sería de 515 € 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 mayo de 2017, por importe total de 16.403,24 euros

2.- Las sentencias de primera y segunda instancia

El correspondiente procedimiento judicial se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas, que dictó sentencia estimatoria de la demanda, en la que se declaró resuelto el contrato de arrendamiento suscrito, condenó en consecuencia a los demandados a desalojar la finca dentro del plazo legal, con condena a abonar a la actora la suma reclamada de 16.403,24 €, en concepto de rentas, así como al pago de las que se devenguen durante la tramitación de este procedimiento, y no sean abonadas hasta la efectiva entrega de la posesión de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras la cantidad de 511,40 euros mensuales, todo ello con intereses legales y costas.

Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandada recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la sección quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, que dictó sentencia confirmando la pronunciada por el Juzgado.

La Audiencia fundamentó, en síntesis, su decisión en la interpretación que consideró correcta del art. 13 de la LAU, apoyándose en la cita de la sentencia de esta Sala 1.ª 414/2015, de 14 de julio, consideró subsistente el arriendo en aplicación del principio de conservación de los contratos. En este caso, se razonó, es el SAREB, por mor de la adjudicación del inmueble arrendado en el procedimiento de ejecución hipotecaria, quien tiene derecho a la percepción de las rentas y la obligación de satisfacerlas los demandados, como elemental contraprestación derivada del uso de la vivienda, lo que conduce al tribunal provincial a la conclusión de que la percepción de la renta corresponderá en cada momento a quien resulte ser propietario del bien arrendado con independencia de que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento con un propietario anterior.

Contra dicha resolución se interpuso por la parte demandada, que ya desalojó el inmueble litigioso, los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO.- Sobre el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto

Dicho recurso se fundamentó, al amparo del art. 469.1.4º de la LEC, por infracción del artículo 24 de la Constitución y de la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el error, arbitrariedad e irrazonabilidad de las resoluciones judiciales.

En su desarrollo, se sostuvo que, tanto el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas como posteriormente la sección quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, aplicaron el contenido anterior del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, y no el texto modificado de dicho precepto por la Ley 4/2013, de 4 de junio, al centrar aquellas resoluciones judiciales su *ratio decidendi* en la sentencia de esta Sala 414/2015, de 14 julio, cuyo objeto es la interpretación del art. 13.1 de la LAU, en su versión anterior sobre un contrato de arrendamiento suscrito el 28 de mayo de 2008; mientras que, el que constituye el objeto de



este proceso, se concertó tras la modificación de la redacción del mentado precepto por la precitada reforma legislativa.

Este motivo de infracción procesal no debe ser estimado.

En efecto, se incurre en el vicio de arbitrariedad, que proscribiera el art. 9.3 de la CE, cuando se utilizan argumentos que no responden a los principios de la razón y de la lógica, a las reglas de la experiencia o a los conocimientos científicos; en segundo lugar, cuando los razonamientos parten de premisas falsas, porque obviamente en estos casos se alcanzarán conclusiones igualmente falsas; y, en tercer lugar, cuando no se respeten los criterios normativos de aplicación en el ámbito de la decisión que debe adoptarse.

Existe arbitrariedad por lo tanto cuando, aun constatada la existencia formal de una argumentación, la resolución resulte fruto del mero voluntarismo judicial o exprese un proceso deductivo irracional o absurdo (sentencias del Tribunal Constitucional 244/1994, FJ 2; 160/1997, de 2 de octubre, FJ 7; 82/2002, de 22 de abril, FJ 7; 59/2003, de 24 de marzo, FJ 3, 90/2010, de 15 de noviembre, FJ 3).

En este sentido, ha señalado nuestro Tribunal Constitucional que: "[...] no pueden considerarse razonadas aquellas resoluciones judiciales que, a primera vista y sin necesidad de mayor esfuerzo intelectual y argumental, se comprueba que parten de premisas inexistentes o patentemente erróneas o siguen un desarrollo argumental que incurre en quiebras lógicas de tal magnitud que las conclusiones alcanzadas no pueden considerarse basadas en ninguna de las razones aducidas" (sentencias del Tribunal Constitucional 214/1999, de 29 de noviembre, FJ 4 y 107/2005, de 9 de mayo, FJ 5).

En este caso, se viene a considerar que se realiza por parte del tribunal provincial una manifiestamente errónea selección del derecho vigente para resolver la contienda suscitada, al tomar como premisa resolutoria una sentencia de esta Sala, que aplica el art. 13 de la LAU, con una redacción anterior y distinta a la que correspondía para la decisión del proceso que nos ocupa.

No podemos aceptar tal argumento.

La sentencia de la Audiencia, en modo alguno, prescinde de la redacción vigente del art. 13 de la LAU al desarrollarse los hechos procesales; por el contrario, hace referencia expresa a que la modificación legal del precepto es reciente y por esa causa resulta difícil rastrear resoluciones de otros tribunales que afronten la cuestión aquí discutida como asunto controvertido.

La cita de la sentencia de esta Sala de 14 de julio de 2015 se efectúa, de forma indirecta, considerando se inclina por el principio de conservación del contrato a pesar de haberse extinguido el anterior celebrado con el arrendador, a lo que se adiciona por la Audiencia, en el fundamento de derecho segundo de su sentencia, otros argumentos a mayores para considerar existente el derecho del nuevo titular del inmueble para reclamar la renta por la persistencia en la ocupación de la vivienda por parte de los arrendatarios demandados.

Se podrá compartir o no dichos razonamientos sobre una cuestión controvertida, con criterios discrepantes en el marco de la denominada jurisprudencia menor de nuestras Audiencias Provinciales, incluso rebatirla mediante la interposición del oportuno recurso de casación como hizo la propia parte demandada; pero, desde luego, lo que no cabe es considerar que la sentencia recurrida es arbitraria, ilógica e irracional y como tal infractora el art. 24.1 CE.

Recurso de casación.

TERCERO.- El 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, considerando infringido el art. 13 de la LAU, según la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Se citan como fundamento de dicho interés, por una parte, las sentencias de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia 106/2019, rollo 912/2018, de 5 de marzo y 159/2019, rollo 857/2018, de 8 de abril; y, en sentido contrario, las sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección quinta, 320/2019, recurso 787/2018, de fecha 27 de junio y 546/2018, recurso 546/2018, de fecha 31 de octubre. También se reseñan otras sentencias de Audiencias que siguen la tesis de la parte recurrente.

Igualmente se fundamentó el recurso en que se trata de la aplicación de una norma que, bajo su nueva redacción, no llevaba en vigor más de cinco años y que no existe al respecto doctrina jurisprudencial, lo que posibilita el acceso al recurso de casación por la vía del art. 477.3 LEC.

En su desarrollo se razonó que la jurisprudencia menor avala mayoritariamente el criterio del recurso, conforme al cual 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, por lo que 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 en un contrato de alquiler previamente extinguido por ministerio de la ley.

La parte recurrida no se opuso a la admisibilidad del recurso de casación.

Toda vez que los recursos se fundamentan en la misma infracción de derecho material o sustantivo, cual es el art. 13 de la LAU, aunque por vías procesales distintas de acceso a este recurso extraordinario serán objeto de tratamiento conjunto.

CUARTO.- *El art. 13 de la LAU y la extinción del contrato de arrendamiento: consecuencias jurídicas*

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 (sentencia 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).

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".

El panorama normativo cambia con la nueva LAU de 1994, que contempló expresamente la situación del arrendatario en tales casos en su art. 13, en el que se admitía 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 caso 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.

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".

No obstante, el texto vigente del art. 13 de la LAU, al concertarse el contrato de arrendamiento litigioso con el anterior propietario y también en el momento 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; precepto que 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 de la manera siguiente:



"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".

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, al caso presente, su apartado 1, párrafo primero, toda vez que el contrato de arrendamiento no accedió al registro, pues si accediera 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.

El contrato de arrendamiento litigioso se concertó el 1 de mayo de 2014 y 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, por lo tanto no es de aplicación 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, cual es 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 justificase 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, tras la adjudicación de la vivienda a la entidad actora y extinguido el arrendamiento concertado con el anterior propietario, 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 justificante de la ocupación de la cosa arrendada por los demandados y del que nacía, como justa contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler.

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 la 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 que no tuvo acceso a dicha oficina pública.

Todo ello, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario celebren un nuevo contrato de arrendamiento, cosa que, en este caso, no ha sucedido, toda vez que, desde la enajenación forzosa del inmueble y su adquisición por la sociedad demandante, los demandados no han abonado la renta a la nueva entidad



propietaria del inmueble, la cual tampoco consta la exigiese antes de la formulación de la demanda, salvo requerimiento de pago para evitar la enervación de la acción.

En este sentido, las RRGRN 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 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 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, sin que, por lo tanto, existan vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, que permitan accionar, como se hace, con base a los arts. 17, 27.2 a) 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 del inmueble.

Por todo ello, la asunción de la instancia conlleva la desestimación de la demanda en el extremo objeto del recurso.

QUINTO.- Costas y depósito

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

La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal trae consigo la imposición de costas y pérdida del depósito.

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto contra la sentencia de la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 27 de junio de 2019, dictada en el rollo de apelación 787/2018, con imposición de costas y pérdida de depósito para recurrir.

2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto, casar la precitada sentencia, dejándola sin efecto, y, estimando el recurso de apelación interpuesto, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas, dictada en procedimiento de juicio verbal 505/2017, revocamos dicha resolución en el único sentido de desestimar la pretensión de reclamación de rentas, todo ello sin hacer especial imposición sobre las costas de ambas instancias.

Se decreta la devolución de los depósitos constituidos para recurrir en apelación y el correspondiente al recurso de casación.

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



El Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller votó en sala pero no pudo firmar por jubilación, haciéndolo en su lugar el Excmo. Sr. Presidente de la Sala D. Francisco Marín Castán.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ