



Roj: **STS 753/2021 - ECLI:ES:TS:2021:753**

Id Cendoj: **28079110012021100099**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **01/03/2021**

Nº de Recurso: **1105/2020**

Nº de Resolución: **109/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JUAN MARIA DIAZ FRAILE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GC 2715/2019,**  
**STS 753/2021**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 109/2021**

Fecha de sentencia: 01/03/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1105/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/02/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN núm.: 1105/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 109/2021**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. **Juan María Díaz Fraile**



En Madrid, a 1 de marzo de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 594/2019, de 8 de octubre, dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, como consecuencia de autos de juicio verbal n.º 491/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas, sobre desahucio por falta de pago y reclamación de rentas.

Es parte recurrente D.ª Flor y D. Patricio, representado por el procurador D. David Cañada Ortega y bajo la dirección letrada de D.ª Cristina Robaina González.

Es parte recurrida la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., representada por la procuradora D.ª Elena Medina Cuadros y bajo la dirección letrada de D.ª María Concepción Montalvo Moreno.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**.

## 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., interpuso demanda de juicio verbal contra D.ª Flor y D. Patricio, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se 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 diecisiete mil novecientos cuatro euros con cuarenta céntimos (17.904,40-€) 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 28 de julio de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas, fue registrada con el n.º 491/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. David Cañada Ortega, en representación de D.ª Flor y D. Patricio, contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arucas dictó sentencia de 23 de mayo de 2018, 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 Patricio y Doña Flor 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. La representación de D.ª Flor y D. Patricio se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, que lo tramitó con el número de rollo 995/2018 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 594/2019, de 8 de octubre, cuyo fallo dispone:

"Que se debe estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. contra la sentencia de fecha 23 de mayo de 2018, revocando dicha resolución en el sentido siguiente:



"Se estima la demanda de desahucio por impago de rentas y reclamación de cantidad interpuesta por Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA contra D. Patricio y Dña. Flor, y, en consecuencia, se acuerda:

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

"2.- Se condena a los demandados a desalojar la finca dentro del plazo legal establecido, decretándose por tanto el desahucio, condenándoles a estar y pasar por dicha resolución, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican.

"3.- Se condena a los demandados al pago de diecisiete mil novecientos cuatro euros con cuarenta céntimos (17.904,40€) 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.- Se condena 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 que se dicte sentencia.

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

"Sin declaración sobre costas en la alzada".

### **TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.- El procurador D. David Cañada Ortega, en representación de D.<sup>a</sup> Flor y D. Patricio, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Primero.- Inexistencia de resoluciones y doctrina del Tribunal Supremo (ex art. 477.3) relativa a la reciente normativa por la modificación del artículo 13 LAU (redacción vigente tras la reforma por la Ley 4/2013".

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 16 de septiembre de 2020, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- La representación de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. se opuso al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 25 de febrero de 2021, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.- Resumen de antecedentes**

Para la resolución del presente recurso resultan relevantes los siguientes antecedentes de hecho acreditados en la instancia.

1.- El 5 de marzo 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.<sup>a</sup> Flor y D. Patricio, como arrendatarios, un contrato de arrendamiento cuyo objeto fue una vivienda sita en PASAJE000 n. NUM000, URBANIZACION000, del término municipal de Firgas, ocupado por los demandados.

En el contrato de arrendamiento se pactó, en la cláusula cuarta, que la renta sería de 570 euros 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.

2.- La "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A." (en adelante 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.

3.- Los demandados no abonaron las rentas correspondientes a los meses de octubre de 2014 a mayo de 2017, por importe total de 17.904,40 euros.



4.- Sareb interpuso demanda en la que solicitaba: (i) la declaración de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de las cantidades pactadas en concepto de renta; (ii) la condena a los demandados a desalojar la finca, decretándose su desahucio, y al pago de las rentas adeudadas y de las que se devenguen durante la tramitación del procedimiento; y (iii) la condena al pago de los intereses legales y de demora, y al pago de las costas causadas.

5.- El correspondiente procedimiento judicial se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Arucas, que dictó sentencia desestimatoria de la demanda, en la que declaró que en el presente caso no consta que el arrendamiento estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que quedó extinguido por ministerio de la ley por su ejecución de la hipoteca que gravaba la finca, pasando los antiguos arrendatarios a la situación jurídica de precario, al devenir ineficaz su título arrendaticio. Por ello el contrato de arrendamiento no permanecía vigente y, en consecuencia, la demanda de desahucio y reclamación de rentas no es la adecuada jurídicamente al caso, sino la de desahucio por precario al carecer de título los ocupantes, con aplicación de las normas propias de la liquidación de los estados posesorios ( arts. 446 a 458 CC).

6.- Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandante recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la sección quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, que dictó sentencia por la que estimó la apelación y revocó la pronunciada por el juzgado.

La Audiencia fundamentó, en síntesis, su decisión en la interpretación que consideró correcta del art. 13 de la LAU, y con apoyo en la cita de la sentencia de esta Sala Primera 414/2015, de 14 de julio, consideró subsistente el arriendo en aplicación del principio de conservación de los contratos. En este caso, razonó, es la SAREB, por razón 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 condujo 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.

7.- Contra dicha resolución la demandada ha interpuesto un recurso casación, basada en un único motivo, que ha sido admitido.

**SEGUNDO.-** *Recurso de casación. Formulación del motivo.*

1.- El recurso de casación se formula por la vía del interés casacional, al amparo del art. 477.2. 3.º y 3 de la LEC, y se funda en la infracción del art. 13 de la LAU, según la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Se alega como fundamento de dicho interés casacional que la norma infringida, 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.

2.- En su desarrollo se razonó, en síntesis que: (i) 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*; (ii) en consecuencia, no cabe una subrogación contractual sobre un contrato extinguido; y (iii) por ello la posesión del arrendatario, una vez se ha producido la resolución contractual, carece de título, deviene ineficaz, con la consecuencia jurídica de pasar a ocupar el inmueble en concepto de precario, sin que sea deudor de las rentas fijadas en un contrato de alquiler previamente extinguido por ministerio de la ley.

**TERCERO.-** *El art. 13 de la LAU, en su redacción dada por la Ley 1/2013, y la extinción del contrato de arrendamiento por la enajenación forzosa de la finca arrendada: consecuencias jurídicas.*

1.- *El objeto del proceso y la cuestión controvertida.* Es objeto del proceso la demanda de desahucio por falta de pago de la renta y la reclamación de cantidades adeudadas por tal concepto, desde octubre de 2014 hasta mayo de 2017, que ascienden a la suma de 17.904,40 euros, más las cantidades devengadas por tal concepto durante la tramitación del procedimiento hasta la efectiva entrega de la posesión de la finca, que es formulada por la entidad actora la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) contra D.ª Flor y D. Patricio, en concepto de arrendatarios,

La cuestión jurídica controvertida, relativa a los efectos provocados en la relación arrendaticia por la enajenación forzosa de la finca arrendada derivada de una ejecución hipotecaria, sin que conste el arrendamiento inscrito con anterioridad a la hipoteca ejecutada, bajo el régimen de la redacción dada al art. 13 LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, fue abordada por esta Sala Primera en la sentencia 577/2020, de 4 de noviembre, cuya doctrina procede mantener

2.- *Evolución normativa y jurisprudencial sobre el régimen de la resolución del derecho del arrendador en los casos de enajenación forzosa de la finca arrendada.*



2.1. 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 de 5 de febrero y 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 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). Las razones del cambio de doctrina las exponía así 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".

2.2. 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".

2.3. No obstante, el texto vigente del art. 13 de la LAU, al concertarse el contrato de arrendamiento de esta litis 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 fue de nuevo modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Tras su reforma por la precitada Ley 4/2013, el art. 13 de la LAU quedó redactado 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".

En la exposición de motivos de la Ley 4/2013, se justificaba esta reforma de la siguiente manera:

"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".

**3.- Interpretación y aplicación in casu del art. 13.1 LAU, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 4 de junio.**

3.1. 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 de la Propiedad, pues si accediera al mismo antes de la inscripción de la hipoteca en el Registro, 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 4 de marzo 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.

3.2. Bajo los condicionantes temporales expuestos, el recurso queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica, cual es si adjudicada a la 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.

3.3. Una cuestión idéntica a la aquí controvertida, como se ha anticipado, fue resuelta por esta sala en la sentencia 577/2020, de 4 de noviembre, en la que asumimos la segunda de las tesis citadas. La razón fundamental de tal decisión fue 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 que el art. 7.2 de la precitada disposición señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, como es el caso que nos ocupa.

En este sentido, las resoluciones de la DGRN de 24 de marzo de 2017 (BOE 7-4-2017) y de 11 de octubre de 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 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".

**4.- La situación de precario resultante de la extinción del arrendamiento.** 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 ha pronunciado la reciente sentencia 691/2020, de 21 de diciembre.

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.

Todo ello debe entenderse, como ya señalamos en la sentencia 577/2020, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario concierten un nuevo contrato de arrendamiento. En el presente caso concurre la circunstancia, contraria a la idea de la eventual existencia de ese nuevo contrato, de 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.

**5.-** La entidad demandante alega en su oposición al recurso que los arrendatarios, en sede de ejecución hipotecaria, acudieron a presentar el título por el que ocupaban el inmueble a fin de evitar el desahucio tras la adjudicación del inmueble y poder continuar ocupando el inmueble en calidad de arrendatarios, y sin embargo, una vez reconocido el título y el derecho a continuar en el uso del inmueble, después mantienen que no deben abonar renta alguna porque dicho título quedó resuelto tras la enajenación forzosa del inmueble. Conducta que la demandante califica como contraria a la buena fe y a la doctrina de los actos propios, y basada en una interpretación que lesionaría la seguridad del tráfico jurídico, dejando al titular del inmueble desprotegido tras dar validez al título aportado de contrario a instancias del propio inquilino. Se trata de un razonamiento semejante al reflejado en la sentencia impugnada, en la que igualmente se hace referencia a que los demandados ejercitaron su derecho a permanecer en el inmueble dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria y que tal condición le fue reconocida por el nuevo arrendador (Sareb), que no ejerció su derecho a resolver el contrato de arrendamiento conforme al art. 13 LAU.

**6.-** Sin embargo, esta interpretación parte de entender el art. 13.1 LAU, en su redacción dada por la Ley 1/2013, como un supuesto de resolución de la relación arrendaticia ejercitable facultativamente por el adjudicatario del inmueble en la ejecución hipotecaria, quien podría en uso de tal facultad decidir subrogarse en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento, o dar por resuelto éste.

Pero 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.

**7.- Estimación del recurso y asunción de la instancia.** Por todo lo anteriormente expuesto, debemos concluir afirmando que no cabe fundar la demanda de reclamación de las rentas en un contrato de arrendamiento extinguido, sin que, por lo tanto, existan vínculos contractuales arrendaticios entre la sociedad demandante y los anteriores arrendatarios demandados, sin perjuicio de las otras alternativas con las que contaba la sociedad accionante para reclamar los perjuicios sufridos por la ocupación del inmueble.

En consecuencia, estimamos el recurso de casación y, al asumir la instancia, revocamos en parte la sentencia de la Audiencia, que dejamos sin efecto en los pronunciamientos relativos a la condena al pago de las rentas arrendaticias impagadas y a la declaración de resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las



partes por falta de pago de las rentas pactadas desde la enajenación forzosa de la finca por la demandante, y confirmamos dicha sentencia en cuanto a la condena a los demandados al desalojo de la finca, al haberse extinguido el arrendamiento por su enajenación forzosa.

#### **CUARTO.- Costas y depósito**

1.- No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación que ha sido estimado, de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Respecto de las costas del recurso de apelación, que ha sido estimado en parte, tampoco se imponen a ninguna de las partes. Las de primera instancia, tampoco se imponen a ninguno de los litigantes al haber sido estimada en parte las pretensiones ejercitadas en la demanda.

2.- Procédase a la devolución del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

#### **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.ª Flor y D. Patricio contra la sentencia n.º 594/2019, de 8 de octubre, dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, en el recurso de apelación núm. 995/2018.

2.º- Casar y anular en parte la expresada sentencia, que declaramos sin valor ni efecto alguno en cuanto a los pronunciamientos relativos a la condena al pago de las rentas arrendaticias impagadas y a la declaración de resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por falta de pago de las rentas pactadas desde la enajenación forzosa de la finca por la demandante

3.º- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia de 23 de mayo de 2108 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Arucas (autos de juicio verbal nº 483/2017), en el sentido de estimar en parte la demanda en cuanto a la pretensión de condenar a los demandados al desalojo de la finca ocupada, al haberse extinguido el arrendamiento por su enajenación forzosa, sin perjuicio de lo que proceda acordar, en caso de concurrir los requisitos legales para ello, en la ejecución de la sentencia en aplicación del art. 1 del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

4.º- No imponer las costas del recurso de casación ni las de la apelación. Las de primera instancia, tampoco se imponen a ninguna de las partes al haber sido estimada en parte la demanda.

5.º- Devolver al recurrente el depósito constituido para interponer el recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.