



Roj: **STS 5986/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5986**

Id Cendoj: **28079110012024101601**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/11/2024**

Nº de Recurso: **7686/2023**

Nº de Resolución: **1599/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Molina de Segura, núm. 1, 14-06-2021 (proc. 847/2019),
SAP MU 707/2023,
ATS 9094/2024,
STS 5986/2024**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.599/2024

Fecha de sentencia: 28/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 7686/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/11/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Murcia. Sección Cuarta.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 7686/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1599/2024

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 28 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Maximo , representado por el procurador del turno de oficio D. Carlos Gómez-Villaboa Mandri, bajo la dirección del letrado designado de oficio por el turno de casación D. Santiago José Paniagua Benito, contra la sentencia n.º 311/2023, dictada el 9 de marzo de 2023 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, en el rollo de apelación n.º 18372021, dimanante de los autos de Juicio Verbal de Desahucio por falta de pago y reclamación de rentas n.º 847/2019, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Molina de Segura.

Ha sido parte recurrida la mercantil Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U., representada por la procuradora D.ª Antonia Moñino Moral, bajo la dirección letrada de D. Luis García Albarracín.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 4 de octubre de 2019, la procuradora D.ª Antonia Moñino Moral, en nombre y representación de la mercantil Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU., interpuso una demanda acumulada de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de rentas debidas, y de las que se devengarán durante la tramitación del procedimiento, contra D. Maximo . Solicitaba del Juzgado:

[...]que teniendo por presentado este escrito y sus copias, con los documentos que se acompañan, lo admita y tenga por formulada Demanda de Juicio Verbal de Desahucio contra la parte demandada, cuyos datos constan en los antecedentes, ejercitándose acumulada y simultáneamente las acciones de resolución del contrato de arrendamiento citado y reclamación de las rentas debidas e impagadas en la cantidad de 10.250,00 Euros que a mes de Septiembre de 2019 se adeudan, así como las que se devenguen desde esa fecha y durante la tramitación del presente procedimiento y hasta el completo desalojo del inmueble objeto del arriendo. Y seguidos los trámites legales y de procedimiento que conforme a derecho proceda, con recibimiento del Juicio a prueba que desde ahora dejo interesado para su momento procesal oportuno, dicte en su día Sentencia por la que estimando la demanda formulada se declare:

»1º.- Haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del presente procedimiento por falta de pago y, en consecuencia, condene a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración y al desalojo del mismo, bajo apercibimiento de lanzamiento en el plazo máximo de un mes desde la celebración de la vista si no la desalojare.

»2º.- Declare, asimismo, que la parte demandada adeuda a mi representada la cantidad reclamada de 10.250,00 Euros, por el concepto de rentas impagadas que a mes de Septiembre de 2019 se adeudan, así como las que se devenguen desde esa fecha y durante la tramitación del presente procedimiento y hasta el completo desalojo del inmueble objeto del arriendo por los mismos conceptos y, en consecuencia, le condene a estar y pasar por esta declaración y al pago de las cantidades resultantes, así como al pago del interés legal del dinero de la referida suma desde la presentación de esta demanda.

»3º.- Declare el derecho de la parte demandada a la enervación de la acción de Desahucio en el supuesto de que abonara el importe adeudado antes de la celebración de la vista.

»4º.- Condene a la parte demandada al pago de las costas devengadas a consecuencia del presente procedimiento.

»5º.- Haga saber a la parte demandada que llegado el lanzamiento deberá proceder a la retirada de bienes muebles y enseres que se hallen dentro de la vivienda y sean de su propiedad, con el apercibimiento de que de no ser así se declaren abandonados».

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Molina de Segura, donde se registró como Juicio Verbal de Desahucio n.º 847/2019. Admitida a trámite por decreto de 17 de diciembre de 2019, se acordó emplazar a la parte demandada a fin de que se personase y pudiera formular oposición en el plazo de diez días hábiles, lo que hizo el 6 de julio de 2020 la procuradora D.ª Antonia Díaz Vicente, en nombre de D. Maximo , mediante escrito en el que se oponía a la demanda y solicitaba que previos los trámites legales oportunos se dictara resolución desestimatoria de la misma, con imposición de costas a la actora.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes, la Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Molina de Segura dictó sentencia el 14 de junio de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:



»[...]Que, apreciando la falta de legitimación activa de la parte demandante para el ejercicio de la concreta acción ejercitada, debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por la procuradora Sra. Antonia Moñino Moral, en nombre y representación de CIMENTAD2 GESTION E INVERSIONES SAU contra Don Maximo, a quien se absuelve de las pretensiones formuladas en su contra. Se imponen las costas a la parte actora.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la demandante Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU, al que se opuso en tiempo y forma la parte demandada que solicitó que se desestimase el recurso de apelación planteado, confirmando la resolución recurrida, con expresa condena en costas para la contraria.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 1837/2021. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 311/2023, de 9 de marzo de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«Fallamos que estimando el recurso de apelación interpuesto por Cimenta 2 Gestión e Inversiones, S.A.U., representada por la Procuradora Sra. Moñino Moral, contra la sentencia de 14 de junio de 2021, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º1 de Molina de Segura en autos de Juicio Verbal sobre Desahucio por falta de pago de rentas y reclamación de rentas, seguidos con el nº847/2019 y de los que dimana este rollo, -nº1837/2021 -, debemos revocar y revocamos dicha resolución, dictando otra en su lugar estimando la demanda interpuesta por Cimenta 2 Gestión e Inversiones, S.A.U., y declarando haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del presente procedimiento por falta de pago de la renta, condenando a D. Maximo a estar y pasar por esta declaración y al desalojo del mismo, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo desalojare.

»Se declara que la parte demandada adeuda a la actora la cantidad reclamada de 10.250 euros por el concepto de rentas impagadas que a mes de septiembre de 2019 se adeudan, así como las que se devenguen desde esa fecha y durante la tramitación del procedimiento y hasta el completo desalojo del inmueble, más intereses legales desde la fecha de presentación de la demanda.

»Se impone al demandado el pago de las costas de primera instancia y no se hace especial declaración sobre las costas de esta alzada.

»Se hace saber al demandado que llegado el lanzamiento, deberá proceder a la retirada de bienes muebles y enseres que se hallen dentro de la vivienda y sean de su propiedad, con el apercibimiento de que de no ser así, se declararán abandonados.

»Devuélvase al apelante el depósito constituido para recurrir.»

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

1.Por la representación de D. Maximo se interpuso recurso de casación por interés casacional.

1.1 Fundamenta la interposición del recurso en un único motivo que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...] MOTIVO ÚNICO: Infracción y/o vulneración del artículo 10 de la LEC, del artículo 14 y 27.2.a) de la LAU así como del artículo 1.257 del Código Civil.

»Infracción de la reiterada doctrina del Tribunal Supremo sobre legitimación activa; el interés casacional se funda en que lo resuelto en la Sentencia de apelación se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, establecida entre otras, en la sentencia del Tribunal Supremo Nº 513/2.006, dictada en fecha 30 de mayo de 2006.»

2.Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por auto de 3 de julio de 2024 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, no presentando escrito alguno en ese plazo. Mediante diligencia de ordenación de 10 de septiembre de 2024 se tuvo por precluido el trámite y quedó el recurso pendiente de vista o votación y fallo

3.Por providencia de 26 de septiembre de 2024 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 20 de noviembre de 2024, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO. Resumen de antecedentes**

1. Promociones Bahegar, S.L., representada por D. Rubén, como arrendador, y D. Maximo, como arrendatario, concertaron, por escrito de 24 de febrero de 2014, un «Contrato privado de arrendamiento temporal» sobre una vivienda situada en « DIRECCION000 - Ceutí (Murcia), e identificada por el n.º de finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad de Archena. El precio del arrendamiento se estipuló en 250 euros al mes, y el tiempo de duración del contrato se fijó en «siete años, renovable, manteniendo el precio pactado durante los cinco primeros años, y aumentando el IPC al inicio del año 2019».

En el contrato se declaró, por lo que ahora interesa, que la parte arrendadora era dueña del uso y disfrute de la vivienda arrendada, propiedad de Promociones Carriguelo, S.L., «por contrato de arrendamiento en fecha 7-11-2012».

2. El 14 de marzo de 2016 se dictó un decreto, en la ejecución hipotecaria n.º 311/2013 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 5 de Molina de Segura, que adjudicó a la ejecutante, Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajamar), con la facultad de ceder la adjudicación, entre otras, la finca registral NUM000 del Ayuntamiento de Ceutí, Registro de la Propiedad de Archena.

3. El 21 de abril de 2016 se dictó otro decreto, en la misma ejecución, que aprobó la cesión de la adjudicación de la finca registral mencionada a favor de Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.

4. El 6 de junio de 2019, Haya Real Estate, S.A.U. remitió a D. Maximo, DIRECCION000, Ceutí (Murcia), el siguiente burofax, que no llegó a ser entregado y del que se dejó avisó:

«En Valencia, a 3 de junio de 2019.

»Mediante el presente escrito CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES S.A.U. con CIF N9 A-04764767, notifica a DON Maximo, con DNI NUM001, en su calidad de arrendatario del inmueble sito en DIRECCION000, en Ceutí, provincia de Murcia, hasta ahora propiedad de CONSTRUCCIONES CARRIGUELO, S.L., adquirida por CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES S.A.U. según acta de subasta de fecha 21/04/16.

»Por este motivo, las rentas desde tal fecha habrán de ser ingresadas en el siguiente número de cuenta titularidad de CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES S.A.U.:

» NUM002

»Nos consta como pendientes de abono los recibos correspondientes al alquiler desde la fecha en que usted está vinculado a esta entidad sumando una cantidad que asciende a 9.250,00, según el siguiente detalle:

» Fecha Cantidad Total pendiente

»De 01/05/2016 a 31/05/2019 250,00 /mes 9.250,00

»En lo referente a IBI, Tasas y suministros, se estará a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento.

»De acuerdo con lo anterior, le requerimos para que proceda a ponerse en contacto con nosotros para regularizar las rentas pendientes a la mayor brevedad posible. En caso de haber pagado alguna de estas facturas al anterior número de cuenta del anterior propietario, rogamos nos envíe el justificante de dicho pago mediante correo electrónico.

»Para cualquier consulta o comunicación el Servicio de Atención al Arrendatario de Flaya RE está a su disposición en horario de 09:00 a 21:00 de lunes a viernes (excepto festivos), en el teléfono NUM003 o mediante correo electrónico en DIRECCION001 ".

»Asimismo, le informamos que es necesario nos facilite un n.º de cuenta para proceder a girar las rentas correspondientes. Solicitamos copia del resguardo del depósito de la fianza. Ante la ausencia de dicho documento, no se procederá a la devolución de la fianza, teniendo en cuenta que no obra en poder de la propietaria actual.» (sic).

5. El 5 de agosto de 2019, Haya Real Estate, S.A.U. remitió, al mismo destinatario y a idéntica dirección, un segundo burofax, que tampoco se llegó a entregar, y del que también se dejó avisó, en el que se informaba a D. Maximo, en su condición de arrendatario del inmueble sito en DIRECCION000, Ceutí (Murcia), del impago de varias mensualidades de renta, por un total de 9750 euros, y se le requería de pago, antes del 16 de agosto de 2019, con indicación de la cuenta en la que debía realizar el ingreso de la que era beneficiaria Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.

6. El 4 de octubre de 2019, Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. (a partir de aquí la demandante) presentó una «Demanda acumulada de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de rentas indebidas» contra D. Maximo (a partir de aquí el demandado) con base en siguientes premisas: (i) la demandante es propietaria

del inmueble sito en la DIRECCION000 , Ceutí, finca registral n.º NUM000 del Registro de la Propiedad de Archená; (ii) el demandado concertó sobre dicha finca un contrato de arrendamiento de fecha 24 de febrero de 2014 con el anterior propietario, Promociones Bahegar, S.L.; (iii) la demandante, al resultar adjudicataria de la finca, se subrogó en los derechos y obligaciones de la anterior propietaria y arrendadora, y lo comunicó al demandado; (iv) este ha incumplido el deber de pagar la renta, por lo que adeuda a la demandante, desde la fecha del decreto de adjudicación, en mayo de 2016, 10 250 euros; (v) el demandado fue requerido para que regularizase la situación, pero no lo ha hecho.

Además, afirmó sobre la legitimación activa y pasiva lo siguiente:

«La legitimación activa corresponde a mi mandante su condición de propietaria, de lo que resulta su titularidad del derecho a resolver dicho contrato por incumplimiento obteniendo la recuperación de la posesión inmediata y a cobrar las rentas vencidas y no pagadas. La legitimación pasiva corresponde a la parte demandada como arrendatario conforme al art. 250.1 1º LEC y como deudor por impago de las rentas y asimilados pactadas según el art. 1555.1 C.C.» (sic).

En relación con el fondo del asunto invocó: (i) por lo que se refiere a la resolución del contrato, los arts. 27.2.a) y 35 LAU y 1569.2 CC; (ii) y en cuanto a las cantidades adeudadas, los arts. 1089 y 1091 CC.

7.El demandado se opuso a la demanda. Alegó: (i) la falta de legitimación activa de la demandante, ya que el contrato de arrendamiento no lo había concertado con la propietaria de la finca, Promociones Carriguelo, S.L., sino con Promociones Bahegar, S.L., dueña del uso y disfrute; (ii) la falta de comunicación fehaciente tanto de la subrogación como del requerimiento; (iii) el pago de las rentas hasta el 31 de enero de 2019; (iv) la existencia de pluspetición; (v) la aplicación analógica del art. 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética; (vi) la aplicación de la Ley 10/2016, de 7 de junio, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia; y (vii) la aplicación del art. 441 LEC modificado por la Ley 5/2018, de 11 de junio.

8.La sentencia de primera instancia aprecia «la falta de legitimación activa de la parte demandante para el ejercicio de la concreta acción ejercitada» y desestima la demanda.

El juzgado basa su decisión en las siguientes razones: (i) el contrato de arrendamiento se celebró entre Promociones Bahegar, S.L. como arrendadora, y el demandado, como arrendatario; (ii) se desconoce cómo se han venido abonando las rentas, pero quien figura en el contrato como arrendador es Promociones Bahegar, S.L., sin que se especifique, en ningún momento, que la renta será recibida por Promociones Carriguelo, S.L.; (iii) la demandante dice que al serle adjudicada la finca se subrogó en la posición de la anterior propietaria y arrendadora, pero lo cierto es que quien figura como arrendador en el contrato no es Promociones Carriguelo, S.L., sino Promociones Bahegar, S.L.; (iv) además, la demandante no ha alegado ni propuesto prueba sobre la existencia de una cesión de contrato de arrendamiento o de subarriendo, y, tampoco, ha llamado al proceso en ninguna condición (parte o testigo) a Promociones Carriguelo, S.L. y a Promociones Bahegar, S.L. para clarificar la relación jurídica ni se ha requerido el contrato del que la arrendadora deriva su derecho; (v) por último, el contrato o es válido o no lo es, o existe o no existe un derecho de usufructo u otra figura jurídica; si la demandante considera que dicho derecho de uso y disfrute no existe dispone de otras acciones distintas a la ejercitada, y si entiende que existe una cesión de contrato o subarriendo aquí no se ha alegado ni sometido a prueba.

9.La demandante interpuso un recurso de apelación. Alegó que el anterior propietario dejó de tener derechos sobre la finca desde el momento en que ella se la adjudicó e inscribió su titularidad en el Registro de la Propiedad sin obrar cargas anteriores ni derechos sobre la misma, por lo que «en dicho momento quedaron extinguidos todos los efectos jurídicos que tuviera la mercantil Promociones Bahegar, S.L. sobre dicha finca al carecer la misma de título de usufructo para suscribir el contrato litigioso», careciendo «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».

10.La Audiencia Provincial acogió el recurso, revocó la sentencia apelada, y estimó la demanda, con imposición al demandado de las costas de la primera instancia y sin especial declaración sobre las costas de la alzada.

El tribunal de apelación basó la decisión en el siguiente razonamiento:

«El artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los siete primeros años de vigencia del contrato si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.



»D. Maximo era conecedor del cambio de titularidad de la vivienda que ocupaba porque en el escrito de contestación a la demanda manifestó que la comunicación de la subrogación y el requerimiento de pago no los efectuó Promociones Bahegar, S.L., sino una tercera empresa en nombre de Cimenta 2 Gestión e Inversiones, S.A.U., y al finalizar el requerimiento se le instaba a efectuar el pago en la cuenta de dicha sociedad.

»El demandado no ha acreditado el pago de la renta, y la actora apelante ha aportado nota simple de la finca registral n.º NUM000 del Registro de la Propiedad de Archena que acreditaba el 100% del pleno dominio de dicha finca a favor de Cimenta 2 Gestión e Inversiones, S.A.U., no apareciendo derecho de usufructo o de otra índole a favor de Promociones Bahegar, S.L.

»En consecuencia procede estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia apelada y dictar otra estimando la demanda.».

11.El demandado ha interpuesto un recurso de casación, y el recurso ha sido admitido. La demandante no ha presentado escrito de oposición.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la sala

Planteamiento del recurso

1.El recurso de casación, que se interpone por concurrir interés casacional, se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción de los arts. 10 LEC, 14 y 27.2.a) LAU y 1257 CC, así como la vulneración de la doctrina jurisprudencial establecida por esta sala en la sentencia 513/2006, de 30 de mayo.

El recurrente alega, en síntesis, que analizando los documentos obrantes en autos, y, esencialmente, el contrato de arrendamiento, en el que no es Promociones Carriguelo, S.L. la que figura como arrendador, sino Promociones Bahegar, S.L., la falta de legitimación activa de la demandante recurrida es patente.

Decisión de la sala

2.Procede estimar el recurso de casación, por las siguientes razones.

En la sentencia 603/2021, de 14 de septiembre, dijimos:

«[l]a legitimación procesal es una cuestión preliminar, y consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito, que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal activa o pasiva. Se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que se trata de ejercitar.

»La legitimación exige una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido. Supone una coherencia entre la cualidad atribuida y las consecuencias jurídicas pretendidas; por lo que ha de atenderse al contenido de la relación jurídica invocada por la parte actora. A la legitimación se refiere el art. 10 LEC que, bajo la rúbrica "condición de parte procesal legítima", dispone en su párrafo primero que "serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso". La relación jurídica sobre la que la parte actora plantea el proceso, con independencia de su resultado, es la que determina quiénes están legitimados, activa y pasivamente, para intervenir en el mismo. Lo que lleva a estimar que cuando se trata de determinar la existencia o no de la legitimación activa habrá de atenderse a la pretensión formulada en la demanda, teniendo en cuenta el "suplico" de la misma, en relación con los hechos sustentadores de tal pretensión (por todas, sentencia de pleno 1/2021, de 13 de enero).».

En el presente caso, la demandante afirma su legitimación activa con base en «su condición de propietaria, de lo que resulta su titularidad del derecho a resolver dicho contrato por incumplimiento obteniendo la recuperación de la posesión inmediata y a cobrar las rentas vencidas y no pagadas».

El planteamiento anterior no es correcto por las siguientes razones: (i) dada la relación jurídica y la pretensión litigiosas (arrendaticia y de resolución contractual y reclamación de rentas adeudas, respectivamente) la condición para intervenir en el proceso como parte (con legitimación) activa no la atribuye la cualidad de ser propietaria, sino la de ser arrendadora; (ii) respecto del contrato litigioso, la demandante no es parte, sino tercero, ya que no intervino en él ni prestó su consentimiento; además no se ha alegado ni probado la existencia de una eficaz cesión del contrato a través de la que haya subentrado en la relación jurídica arrendaticia ocupando el lugar de la arrendadora inicial, que no es Promociones Carriguelo, S.L., sino Promociones Bahegar, S.L.; y (iii) el art. 27.2.a) LAU no reconoce al propietario, sino al arrendador la posibilidad de resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario; el art. 1569.2 CC cuando identifica el sujeto que puede desahuciar judicialmente al arrendatario por falta de pago en el precio convenido no se refiere al propietario, sino al arrendador; y de los arts. 1089 y 1091 CC se desprende, ciertamente, que de los contratos



nacen obligaciones y que estas tienen fuerza de ley entre los contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos.

Atendido lo anterior, nada cabe reprochar a la decisión del juzgado cuando aprecia que la demandante carece de legitimación activa argumentando que no figura en el contrato ni fue quien lo celebró, y que Promociones Carriguelo, S.L., de la que la aquella pretende derivar su legitimación, tampoco fue parte contractual, correspondiendo tal condición a Promociones Bahegar, S.L.

Por otro lado, el razonamiento de la Audiencia Provincial para contradecir al juzgado, en el que invoca el art. 14 LAU y da carta de naturaleza al argumento de apelación de la demandante, no es correcto.

La tesis de la demandante, asumida por la sentencia recurrida, es que la adjudicación de la finca en una ejecución hipotecaria, seguida de la inscripción de la titularidad en el Registro de la Propiedad sin constancia de cargas anteriores ni derechos sobre la misma, extingue el derecho del antiguo arrendador y, con ello, su legitimación, aunque el arrendatario continúe ocupando la vivienda; y que es ella, al subrogarse en los derechos y obligaciones del anterior propietario, la nueva titular, y la que tiene derecho a percibir las rentas, lo cual ya comunicó al demandado.

El planteamiento anterior no considera: (i) que el precepto de la LAU que resultaría aplicable no es el 14, sino el 13; (ii) que dicho precepto no se podría volcar, al menos directamente, sobre Promociones Bahegar, S.L.; (iii) y que, además, y en cualquier caso, nunca produciría el efecto que la demandante pretende.

El art. 13 LAU disponía, a la fecha del escrito del contrato litigioso (24 de febrero de 2024), lo 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 arrendado. 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.»

La norma del apartado 1 de este precepto no es aplicable a Promociones Bahegar, S.L., ya que la ejecución hipotecaria en la que se produjo la adquisición de la finca por la demandante no se siguió frente a ella, sino frente a Promociones Carriguelo, S.L. Por lo tanto, no se puede concluir que, por la aplicación directa de dicho precepto, el derecho de Promociones Bahegar, S.L. como arrendador quedara resuelto, ni, en consecuencia, extinguido el arrendamiento concertado por esta con el demandado, D. Maximo. Y tampoco se ha suscitado, por la vía del art. 13.2 LAU, o por alguna otra razón, la extinción del arrendamiento otorgado por Promociones Bahegar, S.L.

En el proceso ha quedado opacada por completo la relación entre Promociones Carriguelo, S.L. y Promociones Bahegar, S.L. y su posible repercusión sobre el arrendamiento litigioso concertado entre esta segunda y el demandado. La demandante ha obviado por completo la existencia de dos relaciones diferenciadas y entre partes distintas, equiparando a Promociones Carriguelo, S.L. con Promociones Bahegar, S.L. y tratando a la segunda como si fuera la primera.

En cualquier caso, la aplicación a Promociones Bahegar, S.L. del art. 13 LAU tampoco permitiría estimar la demanda interpuesta, ya que lo que establece en el párrafo primero de su apartado 1, de forma clara y tajante, para el caso de que el derecho del arrendador quedara resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, es que «quedará extinguido el arrendamiento». Además, tampoco cabe aplicar la excepción de su párrafo segundo al no haber tenido acceso al Registro el contrato de arrendamiento litigioso. Por lo tanto, adjudicada la vivienda a la demandante en el procedimiento de ejecución hipotecaria y extinguido ipso iure el contrato de arrendamiento, se carecería de título en el que apoyar tanto el derecho a ocupar y usar la cosa como el derecho, establecido como justa contraprestación, a percibir la renta. Lo que tampoco cabría justificar en la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, cosa que, en este caso, no ha sucedido.

Como señalamos en la sentencia 109/2021, de 1 de marzo, citada a su vez por la 212/2021, de 19 de abril:



«[e]n 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.

»[...] 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».

Y como declaramos en la sentencia 212/2021, de 19 de abril:

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

Lo anterior pone de manifiesto, también, que el enfoque de la demandante no es consistente. De ahí lo que observa el juzgado cuando señala, muy acertadamente:

«No puede otorgarse validez a que por un lado se considere dicho contrato como válido a los efectos de establecer la obligación de pago de renta y por otro lado se alegue que el que figura como arrendador no cuenta con inscripción en el Registro de la Propiedad de su derecho de uso y disfrute y que por tanto se determine que la legitimación y la renta le corresponde al actual propietario en base a ese mismo contrato cuya forma de celebración se cuestiona en relación al derecho de uso y disfrute que consta en el mismo. Esto es, el contrato o es válido o no lo es, o existe o no existe un derecho de usufructo u otra figura jurídica, pero no puede la parte actora pretender resolver un contrato por falta de pago de rentas y obtener dichas rentas si se niega el derecho de uso y disfrute que facultaba al arrendador para suscribir dicho contrato y en caso afirmativo le correspondería la legitimación al arrendador.».

En consecuencia, procede, por todo lo dicho, estimar el recurso, casar la sentencia, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia, sin perjuicio de las acciones, distintas a las ejercitadas, que se puedan hacer valer.

TERCERO. Costas y depósitos

1. Al estimarse el recurso de casación no se imponen las costas a ninguna de las partes y se dispone la devolución del depósito para recurrir (art. 398.2 LEC y apartado 8 de la disposición adicional decimoquinta LOPJ, respectivamente).

2. Al desestimarse el recurso de apelación interpuesto por Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. se imponen a la apelante las costas de dicho recurso con pérdida del depósito para recurrir (art. 398.1 y 394.1 LEC, así como apartado 9 de la disposición adicional decimoquinta LOPJ, respectivamente).

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. Maximo contra la sentencia dictada por la Sección Nº 4 de la Audiencia Provincial de Murcia, con el n.º 311/2023, el 9 de marzo de 2023, en el recurso de apelación n.º 1837/2021, y casarla.

2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Molina de Segura, con el n.º 127/2021, el 14 de junio de 2021, en el juicio verbal n.º 847/2019, y confirmarla.??

3.º- No imponer las costas del recurso de casación a ninguna de las partes, con devolución del depósito para recurrir.??

4.º- Imponer las costas del recurso de apelación a la apelante, con pérdida del depósito para recurrir. ??



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

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ