Roj: **SAP Z 2789/2026** - **ECLI:ES:APZ:2026:2789**

Id Cendoj: **50297370042026100550**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Zaragoza**
Sección: **4**
Fecha: **20/11/2026**
Nº de Recurso: **931/2024**
Nº de Resolución: **605/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**
Ponente: **MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

S E N T E N C I A Nº 000605/2026

Presidenta

Dª. MARIA JESUS DE GRACIA MUÑOZ

Magistrados

Dª. MARIA OLGA GONZALEZ VIEJO

D. MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO (Ponente)

En Zaragoza, a 20 de noviembre del 2026.

La SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los/las Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000931/2024,**derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº 0001145/2022 - 0*de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza . Plaza nº 14; siendo parte *apelante,* SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SAREB, representada por la Procuradora Dª INMACULADA CORTES ACERO y asistida por el Letrado D. MARC VALLES FONTANALS; parte *apelada,* D. Jenaro , y Dª Paulina Reyes , representado por la Procuradora Dª MARIA BLANCA PRADILLA CARRERAS, y asistido por el Letrado D. JUAN JOSÉ REDONDO AÍNSA.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 16 de abril del 2024, la referida Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza. Plaza nº 14 dictó Sentencia en los autos de Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº 0001145/2022 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Se desestima la demanda formulada por la representación procesal de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SAREB, contra D. Jenaro y Doña , Paulina Reyes , absolviendo a los demandados de todos los pedimentos deducidos en su contra.

Se imponen a la parte actora las costas procesales."

TERCERO.-Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SAREB.

CUARTO.-La parte apelada, D. Jenaro y Dª Paulina Reyes , evacuóel traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.-Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a la SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA en donde se formó

el Rollo de Apelación Civil nº 0000931/2024, habiéndose señalado el día 12 de noviembre de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los de la sentencia recurrida y:

PRIMERO. - Antecedentes del caso.

1.Por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (en adelante "SAREB"), se interpuso contra DON Jenaro y DOÑA Paulina Reyes , demanda en solicitud de Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

- DECLARE la extinción del contrato de arrendamiento 1 de noviembre de 2014, o subsidiariamente, declare que la parte demandada o cualesquiera ocupantes de la finca, carecen de título que legitime su posesión frente a la propiedad.

- CONDENE a DON Jenaro Y DOÑA Paulina Reyes y a cualesquiera ocupantes, a que, dentro del plazo legal, dejen las fincas libres, vacuas y expeditas a disposición de mi mandante, y sin derecho a ninguna clase de indemnización, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificare dentro del plazo legal.

- CONDENE a DON Jenaro Y DOÑA Paulina Reyes , al pago del importe de 6.650 euros en concepto de indemnización por ocupación indebida, cuantificada desde la extinción del contrato en fecha 20 de enero de 2021 a fecha 2 de agosto de 2022, fecha del presente escrito, con los intereses legales que correspondan.

- CONDENE a DON Jenaro Y DOÑA Paulina Reyes , al pago en concepto de indemnización por ocupación indebida, por el tiempo que transcurra desde el presente escrito hasta la efectiva recuperación de la posesión por mi mandante, a razón de 350 euros al mes.

- CONDENE a DON Jenaro Y DOÑA Paulina Reyes , a estar y pasar por las anteriores declaraciones. Todo ello con imposición de las costas a la parte demandada.

A destacar de los hechos de la demanda:

- S.A.R.E.B., S.A. es propietaria de pleno dominio en virtud de justo y legitimo título, de las finca sitas en DIRECCION000 La Puebla de Alfindén (Zaragoza, compuesta por: vivienda NUM000 ; garaje NUM001 y trastero NUM001), lo que acredita con notas simples registrales y Decreto de adjudicación nº 54/2021, de fecha 20 de enero de 2021, por el que adquiere la titularidad de los inmuebles en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1117/2018 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº8 de Zaragoza.

- En fecha 1 de noviembre de 2014, el anterior propietario y arrendador, ACAMPICO, S.L. y los ahora demandados, suscribieron contrato de arrendamiento sobre las mencionadas fincas, el cual quedó extinguido ipso facto, en aplicación del art. 13.1 de la LAU, en redacción vigente al tiempo de suscribirse el contrato de arrendamiento. Invoca diversas sentencias del Tribunal Supremo.

- Pese a encontrarse el contrato de arrendamiento extinguido desde 20 de enero de 2021 por haberse dictado Decreto de Adjudicación, la demandada sigue ostentando la posesión del inmueble, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil, al no devolver la posesión del inmueble a la SAREB.

- Tal posesión le genera perjuicios al propietario a razón de 350 euros al mes, reclamando indemnización devengada desde la extinción del contrato de arrendamiento, 20 de enero de 2021 hasta la entrega real de la posesión y que hasta agosto de 2022 inclusive cifra en 6.650 euros.

2.DON Jenaro y DOÑA Paulina Reyes contestaron la demanda interesando la desestimación de la misma.

A destacar de los hechos de la contestación:

- No discute lo que dice la Ley de **Arrendamientos Urbanos**, pero invoca el art. 6 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y la Constitución Española, destacando que la parte actora, SAREB, es una entidad participada mayoritariamente por el Estado, a través del FROB.

- Niega que nos encontramos ante una situación de precario, pues han seguido pagando el alquiler de la vivienda (aporta justificantes bancarios de las transferencias realizadas a SAREB, S.A. de los meses de enero a septiembre de 2023).

- Han venido abonando mensualmente la renta pactada vigente en cada momento, en concreto 350,00 euros mensuales. Se abonaba a comienzos de 2021 a la mercantil ACAMPICO, S.L., anterior propietaria de la vivienda, dado que en ningún momento se les comunicó el cambio de propiedad. Posteriormente, en fecha 29 de abril

de 2022 se ingresaron 3.500 euros en una cuenta del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Zaragoza, correspondientes a 10 mensualidades. Los meses siguientes se ingresaron nuevas cantidades en el juzgado de Primera Instancia número Ocho de Zaragoza. En fecha 29 y 30 de septiembre y 20 de octubre de 2022 se realizan sendas transferencias por importe de 1.400 euros, los dos primeros en el Juzgado de Primera Instancia número 8 en un procedimiento de ejecución hipotecaria y la tercera en el Juzgado Decano. Y una transferencia a SAREB, S.A. en fecha 5 de diciembre de 2022.

- Perciben en este momento la prestación del subsidio de desempleo para mayores de 52 años, es decir, unos 840,00 euros entre ambos. Por ello habrá de valorarse su situación de vulnerabilidad.

3.La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, con imposición de costas a la demandante.

A destacar de sus fundamentos:

- Tratándose de un arrendamiento de vivienda del año 2014 que no está inscrito en el Registro de la Propiedad, ni antes ni después de la constitución de la hipoteca, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 13 LAU en la redacción vigente en el momento en que se celebró el contrato, el cual establecía expresamente que el contrato de arrendamiento

quedará extinguido y que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

- Que lo anterior debe entenderse, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario concierten un nuevo contrato de arrendamiento. Que la parte demandada introduce en el proceso la prueba documental que justifica su ocupación mediante precio, lo que excluye su condición de precaristas, en que se fundamentan las pretensiones de la actora.

- Por ello debe entenderse que en el momento en que terminó el contrato

con el Decreto de adjudicación se produjo su tácita reconducción. La tácita reconducción da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su propio consentimiento, objeto y causa (art. 1261 CC). Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al 1581.

- Finalizado el contrato el día 20 de enero de 2021, se produjo la tácita reconducción, al no constar suficientemente demostrado por la actora, conforme al art. 217.2 LEC, haber precedido requerimiento en el periodo de 15 días posterior a su vencimiento, ni con posterioridad, habiéndose aceptado, además, por la actora el pago de la renta correspondiente al mes de diciembre de 2022, según se justifica con justificante de transferencia.

4.Por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. se interpuso recurso de apelación, siendo motivos/argumentos del recurso:

- INFRACCIÓN DE LOS ARTS. 13 y 7.2 DE LA LAU, ART. 1566 CC Y LA JURISPRUDENCIA EXISTENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO Y JURISPRUDENCIA MENOR DE LAS AUDIENCIAS, Y ASIMISMO LA DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS APLICABLE A ESTE SUPUESTO A SENSU CONTRARIO.

* La propia sentencia que aquí se recurre reconoce la extinción del contrato ex art. 13 LAU. Pero interpreta erróneamente y en contra de lo que el mismo declara que, en virtud de los pagos efectuados por el demandado después de la extinción del contrato se produjo su tácita reconducción por aplicación del 1566 CC.

* Dicho pronunciamiento no es conforme a Derecho puesto que, en casos de enajenación forzosa y en aplicación del artículo 13 de la LAU en su versión vigente a fecha de celebración de contrato, los contratos de arrendamiento se extinguen IPSO IURE u OPE LEGIS. Y asimismo el art. 7.2 LAU establece tal y como reconoce el propio Juzgador de instancia, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, por lo tanto, es ilógico plantear la posibilidad de que se dé una tácita reconducción de un contrato que no existe.

* En cuanto a los pagos en los que se ampara el Juzgador de instancia para interpretar erróneamente que estos justifican la ocupación produciéndose una tácita reconducción, resulta que hay pagos efectuados supuestamente a la anterior propietaria y pagos en autos de ejecución hipotecaria (un año después de la adjudicación). Y la SAREB nunca ha mostrado una actitud tendente a la formalización de un nuevo contrato.

* Entiende que debe declararse la extinción del contrato a fecha de adjudicación del inmueble por ejecución hipotecaria, sin que se haya producido en ningún momento la tácita reconducción.

- ERROR EN LA INTERPRETACION Y VALORACION DE LA PRUEBA.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

* Los supuestos pagos por ocupación que ha aportado la parte contraria, no justifican en ningún caso una ocupación mediante precio, sino que supuestamente ha pagado una contraprestación por ocupación indebida de la vivienda con el contrato ya extinguido, resultando que SAREB no ha recibido en ningún momento ninguno de los citados pagos.

* Los pagos efectuados lo fueron al anterior propietario, y ello hasta el año 2022, momento en el cual comenzaron a efectuarse supuestamente consignaciones en la cuenta de autos del procedimiento de ejecución hipotecaria, por lo que más si cabe, no consta ninguna actitud de SAREB tendente a aceptar ninguna novación contractual, sino que, de forma unilateral, y un año después de haber adquirido SAREB la vivienda, ha efectuado consignaciones sin conocimiento alguno de SAREB.

- IMPUGNACION DEL PRONUNCIAMIENTO DE CONDENA EN COSTAS. Atendiendo al error interpretativo e infracción de derecho en que entiende incurre del Juzgador a quo, la estimación del presente recurso con revocación de la sentencia impugnada y la estimación sustancial de la demanda interpuesta por SAREB, de ser así, conllevará en consecuencia y por aplicación del mismo principio la revocación de dicho pronunciamiento y la imposición de costas a la parte demandada.

5.Por DON Jenaro y DOÑA Paulina Reyes se formuló oposición al recurso de apelación, siendo motivos/ argumentos de la oposición:

- Se remite a los argumentos de la sentencia apelada.

* La interpretación que hace la sentencia de instancia es totalmente correcta en lo que respecta al artículo 1566 del Código Civil.

* Los demandados nunca fueron parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria, por lo que difícilmente pudieron tener conocimiento del mismo ni de sus posibles consecuencias. Por ello pagaban las rentas al arrendador ACAMPICO, S.L. y meses después del decreto de adjudicación a SAREB, que nada dijo en los quince días posteriores a la adjudicación judicial. Por lo tanto, es perfectamente aplicable al presente caso lo previsto en el artículo 1566 CC.

* Al no requerir el desalojo de la vivienda a mis representados el efecto producido es el de la tácita reconducción: mis representados siguieron viviendo en la vivienda y pagando la renta que venían pagando con anterioridad y la parte actora se aquietó, no requiriendo a mis representados para que la desalojaran.

* Aunque señala la parte recurrente que su representada nunca ha mostrado una actitud tendente a la formalización de un nuevo contrato es más cierto que tampoco comunicó fehacientemente a mis representados su voluntad de no continuar en la relación arrendaticia.

- Reitera que no fueron parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria, por lo que les resultaba imposible conocer sus obligaciones para con la recurrente. Por ello siguieron pagando durante un tiempo a la mercantil ACAMPICO, S.L. Hasta el momento en que tienen conocimiento de que esta sociedad ya no es propietaria de la vivienda que tenían alquilada. A partir de entonces consignan las cantidades en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Zaragoza, en el cual se había tramitado el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1117/2018 en virtud del cual le fue adjudicada la vivienda a la actora. Con posterioridad ha seguido abonando la renta a la actora, requiriendo a ésta a través del juzgado para que facilitara un número de cuenta en el que seguir ingresando la renta mensual pactada.

* Señala la recurrente que su representada nunca ha recibido ninguno de esos pagos. Los consignados en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Zaragoza siempre han estado a su disposición, pudiendo en cualquier momento reclamar su entrega. Los abonados a ACAMPICO. S.L. los pudo reclamar por ser indebidos y suponer un enriquecimiento injusto por parte de esta mercantil. Desde diciembre de 2022 han pagado a la recurrente. Con fecha 24 de junio de 2024 hicieron el pago de los meses de noviembre y diciembre de 2023 y enero a junio de 2024, una vez que la recurrente aportó un número de cuenta bancaria. Con posterioridad, ha seguido pagando puntualmente los meses de renta, conforme éstos han seguido venciendo.

- La sentencia recurrida viene a aplicar lo previsto en el artículo 394 LEC.

SEGUNDO. - Resolución del recurso.

1.El contrato de arrendamiento fue suscrito el 1 de noviembre de 2014

La Ley De **Arrendamientos Urbanos** de 1994 en la redacción vigente al tiempo de la suscripción del contrato establecía en su art. 13 titulado resolución del derecho del arrendador.

"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 Sentencia del Tribunal Supremo, Civil sección 1 del 15 de noviembre de 2021 (ROJ: STS 4141/2021) efectuó un pormenorizado estudio del precepto, su evolución y consecuencias con los siguientes argumentos:

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. Como pusimos de manifiesto en las citadas sentencias 577/2020, 109/2021 y 379/2021:

"Con anterioridad a la vigencia de la actual LAU de 1994, la jurisprudencia de esta Sala, en una 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...".

En una segunda etapa, esta sala cambió su doctrina y consideró subsistente el arrendamiento posterior a la hipoteca, salvo simulación o fraude.... 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. Como advertimos en esas mismas sentencias, el panorama normativo cambió con la LAU de 1994, que contempló expresamente la situación del arrendatario en tales casos en su art. 13, en el que, para los supuestos de arrendamientos de vivienda, 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 art. 9.1.

Bajo este 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, bajo este régimen jurídico resultaba claro que la enajenación forzosa de la finca arrendada, en caso de que la ejecución hubiera tenido lugar durante los cinco primeros años de su vigencia, no determinaba la extinción del contrato de arrendamiento, sino la subrogación del adjudicatario de la finca en la posición del arrendador hasta el vencimiento del citado plazo.

2.3. En el caso de la litis, en el momento de adjudicarse a la entidad actora la finca litigiosa en procedimiento de ejecución hipotecaria, el texto vigente del citado art. 13 LAU 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. 13.1 de la LAU quedó redactado de la forma siguiente: (se transcribe el precepto)

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".

En la mencionada sentencia, en estricta aplica de las normas sobre irretroactividad, se sostiene la aplicabilidad del precepto en la redacción vigente no al tiempo de la adjudicación, sino al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento.

Y la STS, Civil sección 1 del 01 de marzo de 2021 (ROJ: STS 753/2021), reiteró los efectos de la aplicación del precepto y argumentó sobre la situación de precario subsiguiente a la extinción del contrato:

"...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".

...

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 análogo sentido el auto del TS, Civil sección 1 del 08 de junio de 2022 (ROJ: ATS 9289/2022 y en nuestras Sentencias AP Zaragoza, Civil sección 4 del 28 de octubre de 2024 (ROJ: SAP Z 2445/2024) y AP Zaragoza, Civil sección 2 del 23 de enero de 2023 (ROJ: SAP Z 194/2023).

2.Con el Decreto de Adjudicación de fecha 20 de enero de 2021 se produjo la extinción ope legis del contrato de arrendamiento no inscrito. Por ello no le era exigible al adjudicatario una expresa manifestación de voluntad de extinción de un contrato ya extinguido por ley. Su silencio no supone una tácita reconducción. El antiguo arrendador carecía de derecho para cobrar rentas de un inexistente arrendamiento. Los arrendatarios pasaron a ostentar la cualidad de precaristas.

Lo que debería haberse probado por los demandados es si tras la extinción del contrato se concertó con la adjudicataria un nuevo contrato de arrendamiento, siquiera fuera verbal.

Y a juicio de esta Sala tal prueba no existe.

No se han aportado a las actuaciones testimonio del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Tan solo constan: i) transferencias al antiguo arrendador entre enero de 2021 y junio de 2021, la práctica totalidad de ellas cuando ya no ostentaba derecho alguno de cobro; ii) transferencias al juzgado que conoce del procedimiento de ejecución entre abril de 2022 y septiembre de 2022, de las que no consta si sus importes se ofrecieron a la adjudicataria, en concepto de que y si se admitieron o rechazaron, habiendo afirmado la SAREB que no ha recibido en ningún momento ninguno de los citados pagos; siendo de destacar que la transferencia de 29/4/222 lo fue por importe de 3.500 euros, lo que equivaldría a 10 mensualidades de la renta que venía pagando o dicho de otro modo estaría satisfaciendo importes adeudados desde julio de 2021 incluido; iii) transferencia al Juzgado Decano que se dice en calidad de renta el 29/9/2022 por importe conjunto de 1.400 euros por negarse el propietario a su cobro; iv) una transferencia de fecha 5/12/2022 por importe de 350 euros, a nombre y cuenta de la SAREB por el concepto renta vivienda y que como se puede comprobar es de fecha posterior a la interposición de la demanda negando la existencia de contrato de arrendamiento y la cualidad de arrendatarios de los demandados; v) una transferencia de fecha 24/6/2024 por importe de 2.800 euros, a nombre y cuenta de la SAREB por el concepto Mauricio 2023 nov y dic 2024 enero a junio y que, reiteramos, como se puede comprobar es de fecha posterior a la interposición de la demanda negando la existencia de contrato de arrendamiento y la cualidad de arrendatarios de los demandados

Así pues, en el presente caso hemos de estar: a la extinción ope legis de la relación contractual arrendaticia; a la existencia de una situación de precario por parte de los antiguos arrendatarios; ante la falta de prueba la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento; ante la existencia de consignaciones que no consta hayan sido percibidas por la adjudicataria/demandante en concepto de cobro de rentas, a las que no tendría derecho por la inexistencia de relación contractual (STS, Civil sección 1 del 01 de marzo de 2021 -ROJ: STS 753/2021-).

Siendo cuestión distinta que, desde la extinción del contrato tras el Decreto de adjudicación, la permanencia o prolongación en el uso de la finca debe considerarse indebida y contraria a las reglas de la buena fe, aunque debemos evidenciar que no consta en las actuaciones que se notificara al demandado la existencia de una nueva titularidad dominical o que se le requiriera de desalojo, por lo que, en ausencia de otra prueba, atendidas las consignaciones, remontaremos a julio de 2021 su conocimiento. Desde dicha fecha estimamos que la propietaria es acreedora de indemnización de los daños y perjuicios causados a partir de ese momento a razón de 350 euros al mes hasta la efectiva recuperación de la posesión por parte de la SAREB, a determinar en ejecución de sentencia, atendida la constancia de transferencias por los demandados a Juzgado, Decanato y a cuenta de la propia SAREB ignorando lo acontecido con las mismas (percepción por la Sareb, devolución a consignantes, mantenimiento en las cuentas judiciales).

TERCERO. - Costas procesales.

Estimado en parte el recurso, que supone parcial estimación de la demanda, no se impondrán a ninguno de los litigantes las costas procesales causadas, ni en primera, ni en esta segunda instancia (arts. 394.2 y 398 LEC. Con devolución del depósito constituido para recurrir.

Vistos los artículos citados, así como los demás de general y pertinente aplicación, y por todo lo que antecede,

FALLAMOS

Estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A; revocamos sentencia apelada; y con parcial estimación de la demanda interpuesta por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. contra DON Jenaro y DOÑA Paulina Reyes :

- Declaramos la extinción del contrato de arrendamiento 1 de noviembre de 2014, desde el dictado del Decreto de adjudicación nº 54/2021, de fecha 20 de enero de 2021 del Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Zaragoza en autos de Ejecución hipotecaria 1117/2018.

- Condenamos a DON Jenaro Y DOÑA Paulina Reyes a que, dentro del plazo legal, dejen las fincas libres, vacuas y expeditas a disposición de la demandante, y sin derecho a ninguna clase de indemnización, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificare dentro del plazo legal.

- Condenamos a DON Jenaro Y DOÑA Paulina Reyes , al pago del importe de 350 euros al mes desde julio de 2021 hasta hasta la efectiva recuperación de la posesión por la demandante, en concepto de indemnización por ocupación indebida, debiendo concretarse en ejecución de sentencia los posibles importes ya percibidos previamente por la SAREB atendida la constancia de transferencias por los demandados a Juzgado, Decanato y a cuenta de la propia SAREB, ignorando lo acontecido con las mismas.

- No imponemos a ninguno de los litigantes las costas procesales causadas ni en primera, ni en esta segunda instancia.

Devuélvase el depósito prestado para recurrir.

Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que se deberá interponer, en su caso, por escrito ante este Tribunal en el plazo de veinte días desde la notificación de la presente sentencia.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ