

CASACIÓN núm.: 3901/2023

Ponente: Excmo.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña.

**TRIBUNAL SUPREMO  
Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 1374/2024**

Excmos. Sres.

En Madrid, a 21 de octubre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por  
, representada por la procuradora

bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> María Gil Puerto, contra la sentencia núm. 104/2023, de 24 de febrero, dictada por la Sección 9.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Alicante, en el recurso de apelación núm. 976/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal núm. 617/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Orihuela, sobre desahucio por precario. Han sido partes recurridas:

representados por la procuradora  
y bajo la dirección letrada de

representados por el procurador  
letrado de

bajo la dirección

representados por el procurador  
y bajo la dirección letrada de .

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-*Tramitación en primera instancia.*

1.- La procuradora en nombre y representación de , interpuso demanda de juicio verbal en el ejercicio de la acción de desahucio por precario contra los ignorados y desconocidos ocupantes de las siguientes fincas:



En la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«a) Se condene a la parte demandada a cesar en la perturbación del ejercicio del derecho de propiedad sobre las fincas nº 21.991, 21.992, 21.993, 21.994, 21.995, 21.997, 21.987, 21.988, 21.989, 21.990, 21.996 y 21.998 inscritas en el Registro de la Propiedad , de la que es titular registral mi mandante.

»b) Se requiera a la parte demandada para que proceda a desocupar las fincas referidas anteriormente, dejándolas libres, expeditas y a disposición de su titular, con expreso apercibimiento de lanzamiento, para el caso de no atender al requerimiento judicial señalándose fecha y hora para tal efecto.

»c) Que se condene a la parte demandada al pago de las costas judiciales del presente procedimiento.»

**2.-** La demanda fue presentada el 19 de abril de 2021 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Orihuela, se registró con el núm. 617/2021. Una vez admitida a trámite, se emplazó a las partes demandadas.

**3.-** El procurador en representación de

contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«La desestimación íntegra de la demanda, con expresa imposición de las costas a la actora».

4.- El procurador en representación de contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] dicte resolución desestimatoria de la demanda de desahucio con imposición de costas a la actora»

5.- EL procurador en representación de

contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] dicte Sentencia declarando no haber lugar a la demanda seguida frente a mi representado desestimando íntegramente la misma con expresa condena en costas a la parte demandante.»

6.- La procuradora en representación de , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] dicte sentencia en la que se desestime la demanda con expresa condena en costas»

7.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Orihuela dictó sentencia n.º 179/ 2022, de 20 de junio, con la siguiente parte dispositiva:

«Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por la representación procesal de la entidad . frente a

debo DECLARAR y DECLARO no haber lugar al desahucio de los demandados por precario; ABSOLVIENDO a los demandados de los pedimentos formulados en su contra.

»Todo ello sin expresa imposición de las costas del proceso».

**SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia.**

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la procuradora . , en representación de e impugnada por el Procurador en

representación de

**2.-** La resolución de estos recursos correspondió a la sección 9.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Alicante, que lo tramitó con el número de rollo 976/2022 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 24 de febrero de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

«Desestimando el recurso de apelación interpuesto por " \_\_\_\_\_  
representada por la Procuradora \_\_\_\_\_ y desestimando la impugnación  
formulada por \_\_\_\_\_  
representados por el Procurador \_\_\_\_\_ contra la  
sentencia de fecha 20 de junio de 2022 dictada en los autos de juicio verbal de desahucio por  
precario nº 617/2021 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Orihuela, debemos confirmar y  
confirmamos dicha resolución, sin imposición de las costas procesales de esta alzada a las  
partes apelante e impugnante y pérdida del depósito constituido para recurrir, en su caso.».

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

**1.-** La procuradora \_\_\_\_\_ en representación de \_\_\_\_\_  
, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción del art. 14 de la LAU en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y del artículo 1571 del Código Civil.

»Segundo.- Infracción del art. 13 de la LAU en relación con los artículos 155.4 y 188 de La ley Concursal (actuales 211 y 518 del TRLC) en cuanto al concepto de enajenación forzosa de la adquisición producida en sede concursal en virtud de autorización judicial».

**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 la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 24 de enero de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Reo II Spain SL contra la sentencia dictada 24 de febrero de 2023 por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Novena) en el rollo de apelación nº 976/2022, dimanante del juicio verbal

nº 671/2021 (de desahucio por precario, artículo 250.1. 2º de la LEC) del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Orihuela».

3.- Se dio traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición, lo que hicieron mediante la presentación de los correspondientes escritos.

4.- Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 16 de octubre de 2024, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

1.- . era propietaria de diversos pisos que arrendó entre enero de 2014 y enero de 2019.

2.- La arrendadora fue declarada en concurso de acreedores por auto de 27 de junio de 2019. Y en el concurso se dictó un auto de 11 de agosto de 2020 aprobatorio del plan de liquidación, conforme a la oferta vinculante de

Como consecuencia de ello, resultó adjudicataria, por dación en pago, de los pisos arrendados, con cancelación de todas las garantías hipotecarias que pesaban sobre ellos.

3.- El 30 de octubre de 2020, vendió los activos adquiridos, entre ellos los pisos litigiosos, a

4.- formuló una demanda de desahucio frente a los ocupantes de los mencionados pisos, por carecer de justo título, puesto que los contratos de arrendamiento suscritos con la primitiva arrendadora no habían sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

5.- Previa oposición de los demandados, la sentencia de primera instancia desestimó la demanda, al entender, resumidamente, que los contratos de arrendamiento solo quedan extinguidos si la transmisión del inmueble se hace en los supuestos del art. 13 LAU (que no incluye la venta efectuada en el seno



de un procedimiento concursal). Por el contrario, resulta de aplicación el art. 14 LAU, que permite al adquirente la posibilidad prevista en el art. 1571 CC. Por lo que entendió que los demandados no estaban en situación de precario.

**6.-** El recurso de apelación de la parte demandante fue desestimado por la Audiencia Provincial. En lo que ahora interesa, consideró que no resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 13.1 LAU, con la consiguiente extinción de los contratos de arrendamiento, dado que, pese a no estar inscritos los contratos en el Registro de la Propiedad, no hay previsión normativa para equiparar la adquisición por la sociedad apelante con una enajenación forzosa producida en un procedimiento de ejecución hipotecaria o mediante sentencia judicial, sin que quepa una interpretación analógica o extensiva a supuestos no previstos en el precepto. Para que resultara aplicable el art. 13.1 LAU las fincas tendrían que haber sido ejecutadas hipotecariamente, aun en el seno del concurso, como permiten los arts. 148 y 149 del Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR).

**7.-** interpuso un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

**SEGUNDO.-** *Primer y segundo motivos de casación. Planteamiento. Admisibilidad. Resolución conjunta*

**1.-** El recurso de casación se formula en dos motivos. En el primero, la parte recurrente denuncia la infracción del art. 14 LAU (en su redacción dada por la Ley 4/2013), en relación con los artículos 34 LH y 1571 CC. En el motivo segundo, denuncia la infracción del art. 13 LAU (en su redacción dada por la Ley 4/2013), en relación con los artículos 155.4 y 188 de la Ley Concursal -LC- (actuales arts. 211 y 518 TRLR).

**2.-** En el desarrollo de ambos motivos alega la existencia de jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales y la falta de pronunciamiento de la sala sobre la equiparación de la dación en pago autorizada en sede concursal a los supuestos de venta forzosa del art. 13 LAU (en su redacción dada por la Ley 4/2013) y, entender, en consecuencia, que el contrato de arrendamiento



existente entre los arrendatarios y el anterior propietario queda extinguido cuando este nuevo propietario desconoce la preexistencia de arrendatarios en la vivienda y, por tanto, es un tercero de buena fe.

**3.-** Al oponerse al recurso de casación, los recurridos han opuesto su inadmisibilidad, por no justificarse el interés casacional. Sin embargo, dicha objeción no puede ser atendida, pues sobre la cuestión litigiosa no existe ningún pronunciamiento de la sala, lo que por sí mismo justifica el interés casacional.

**4.-** Habida cuenta la conexidad expositiva entre ambos motivos, se resolverán de forma conjunta, para evitar inútiles reiteraciones.

**TERCERO.-** *Decisión de la Sala. Estimación del recurso de casación*

**1.-** Como correctamente identificó la Audiencia Provincial, la cuestión litigiosa consiste en decidir si la adquisición de la propiedad de las fincas por la recurrente debe considerarse como uno de los supuestos contemplados en el art. 13.1 LAU, al ser asimilable a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, o, por el contrario, del supuesto de enajenación de la vivienda arrendada del art. 14 LAU, que no da lugar *per se* a la extinción del contrato de arrendamiento.

**2.-** Por las fechas en que se celebraron los contratos de arrendamiento objeto del procedimiento, las redacciones de los mencionados preceptos de la LAU que resultarían de aplicación serían las procedentes de la reforma llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

Respecto del art. 13.1 LAU («Resolución del derecho del arrendador»), sería:

«Art. 13.1: 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».

Y la del art. 14 LAU («Enajenación de la vivienda arrendada»), sería:

«1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 LH, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

»2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1571 CC. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

**3.- A su vez, la redacción aplicable por razones temporales del art. 155.4 LC era:**

«La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

»Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial .actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

»La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».



El precepto habla de dación en pago para referirse al caso en que el acreedor impagado sólo puede ejercitar la responsabilidad real contra la finca hipotecada -dándose por pagado en toda la deuda con lo que obtenga de dicha ejecución, o, en última instancia, adjudicándose en pago si la subasta queda desierta-, sin poder ejercitar además –por la parte de deuda no cubierta con lo obtenido en subasta- la responsabilidad personal propia de todo deudor con el resto de sus bienes, incluso los futuros.

**4.-** En atención a tales disposiciones legales aplicables, se discute en el recurso de casación y en la oposición si el listado a que hace referencia el art. 13.1 LAU tiene o no carácter exhaustivo. Hasta ahora no ha existido pronunciamiento al respecto de la sala, que sí ha interpretado este precepto, respecto de su literalidad referida a la ejecución forzosa, en las sentencias 577/2020, de 4 de noviembre, 109/2021, de 1 de marzo, y 379/2021, de 1 de junio, en las que declaramos que cuando se produce la enajenación forzosa de una finca arrendada con arrendamiento no inscrito, se daría el supuesto contemplado de la pérdida por extinción del título que legitimaba la posesión de los ocupantes que, en consecuencia, se hallarían en situación de precario.

**5.-** En la exposición de motivos de la precitada ley 4/2013, se justificaba la reforma del art. 13 LAU la manera siguiente:

«Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

»La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario».

Cuando el tan citado art. 13.1 LAU utiliza el término o concepto amplio de resolución del derecho del arrendador, debemos entender por tal la



desaparición del patrimonio del arrendador, por un acto o negocio jurídico no dependiente de su voluntad, del derecho que posibilitó el arrendamiento (en este caso, la propiedad de los inmuebles) y su consiguiente ingreso en el patrimonio jurídico de un tercero. Por lo que el derecho del arrendador se «resolverá» no sólo en los cuatro casos específicamente previstos en la redacción aplicable del precepto (retracto convencional, sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial y opción de compra), sino en otros que supongan la pérdida del derecho sobre el inmueble que permitía arrendarlo, por un acto o negocio jurídico ajeno a su voluntad.

**6.-** En este contexto, la dación en pago a que se refería el art. 155.4 LC y se refiere actualmente el art. 211 TRLC, es funcionalmente similar a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria. Y ello, porque se produce en el marco de un proceso universal en el que se da lugar a la enajenación de activos, por lo que realmente no tiene carácter voluntario (la LC la trata como una modalidad de «realización», lo que en nuestro Derecho es sinónimo de procedimiento de apremio) y aunque se plantee como una alternativa a la ejecución forzosa, reúne los requisitos implícitos en el art. 13.1 LAU, en cuanto que supone la transmisión con aprobación judicial del derecho sobre el inmueble que permitía a su titular darlo en arrendamiento.

**7.-** Como consecuencia de lo expuesto, debe estimarse el recurso de casación.

#### **CUARTO.-** *Asunción de la instancia*

Al haberse estimado el recurso de casación, debe asumirse la instancia a fin de resolver el recurso de apelación de la demandante que, por los mismos fundamentos jurídicos que han dado lugar a la casación, debe ser estimado, con la consiguiente revocación de la sentencia de primera instancia y estimación de la demanda.

#### **QUINTO.-** *Costas y depósitos*



- 1.- La estimación del recurso de casación conlleva que no deba hacerse expresa imposición de las costas causadas por él, de conformidad con lo dispuesto por el art. 398.2 LEC.
- 2.- La estimación del recurso de apelación comporta que tampoco proceda hacer expresa imposición de las costas por él motivadas, conforme al mismo art. 398.2 LEC.
- 3.- Pese a la estimación de la demanda, no procede hacer expresa imposición de las costas de la primera instancia, como permite el art. 394.1 LEC, por tratarse de un caso jurídicamente dudoso y no haber hasta ahora jurisprudencia de la sala sobre la materia.
- 4.- Asimismo, procede ordenar la devolución de los depósitos constituidos para los recursos de casación y de apelación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, LOPJ.

## 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 contra la sentencia núm. 104/2023, de 24 de febrero, dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante, en el recurso de apelación núm. 976/2022, que casamos y anulamos.
- 2.º- Estimar el recurso de apelación interpuesto por contra la sentencia núm. 179/2022, de 20 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Orihuela, en el juicio verbal de desahucio por precario núm. 617/2021, que revocamos.
- 3.º- Estimar la demanda formulada por



y demás ocupantes de las fincas registrales núms. 21.991, 21.992, 21.993, 21.994, 21.995, 21.997, 21.987, 21.988, 21.989, 21.990 y 21.998 del Registro de la Propiedad de

dando lugar al desahucio de los demandados.

**4.º-** No hacer expresa imposición de las costas causadas por el recurso de casación ni de las causadas en ambas instancias y ordenar la devolución de los depósitos constituidos para la formulación de los recursos de apelación y de casación.

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.