



Roj: **STS 4040/2021 - ECLI:ES:TS:2021:4040**

Id Cendoj: **28079110012021100743**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/11/2021**

Nº de Recurso: **6177/2020**

Nº de Resolución: **773/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 773/2021**

Fecha de sentencia: 08/11/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6177/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 03/11/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, sección 10.<sup>a</sup>

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

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 6177/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 773/2021**

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 8 de noviembre de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la demandada D.<sup>a</sup> Leticia , representada de oficio por el procurador D. Javier Jáñez Gutiérrez bajo la dirección letrada de oficio de D. Jaime Pérez de Sevilla Bautista, contra la sentencia dictada el 8 de junio de 2020 por la sección 10.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de



Madrid en el recurso de apelación n.º 129/2020, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 371/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Navacarnero sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por expiración del plazo y reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la entidad demandante Encasa Cibeles S.L.U., representada por el procurador D. Enrique Thomas de Carranca y Méndez de Vigo bajo la dirección letrada de D.ª Marta Caldevilla Robledo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-El 16 de mayo de 2018 se presentó demanda interpuesta por Encasa Cibeles S.L.U. contra D.ª Leticia solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1º. La extinción del contrato de arrendamiento que liga a las partes sobre finca sita en Navacarnero, CALLE000 , Nº NUM000 , C.P. 28600, con plaza de garaje nº NUM001 , como anejo vinculado e inseparables a la vivienda y, consecuentemente, decreta el desahucio y condene a la demandada a dejar la vivienda, plaza de aparcamiento y trastero libres, vacíos y a disposición de la propietaria, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica.

"2º. La obligación de la demandada de proceder al pago de las cantidades devengadas por el uso indebido de vivienda desde la finalización del contrato y expresadas en el cuerpo de este escrito por valor de SEISCIENTOS TRECE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (613,56 €), en unión a aquellas otras cantidades que puedan continuar acumulándose desde la fecha de presentación de esta demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomando como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. La cantidad resultante deberá incrementarse en el interés legal que se devengue desde la presente interpelación judicial.

"3º. La imposición expresa de las costas a la demandada, aunque mediase allanamiento, en razón a su temeridad y mala fe con que actúa".

**SEGUNDO.**- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Navacarnero, dando lugar a las actuaciones n.º 371/2018 de juicio verbal, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda planteando la excepción de "prejudicialidad no penal" por estar pendiente de resolverse en vía contencioso-administrativa la nulidad de la transmisión a la demandante del conjunto de viviendas en la que se integraba la litigiosa (se aducía que ya había recaído sentencia de fecha 21 de mayo de 2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 29 de Madrid anulando dicha transmisión), pidiendo en consecuencia la suspensión de este procedimiento civil hasta que dicha cuestión de la nulidad de la venta fuera definitivamente resuelta en vía contencioso-administrativa y solicitando en todo caso la íntegra desestimación de la demanda por razones de fondo, con imposición de costas a la parte demandante.

**TERCERO.**- Por auto de 13 de febrero de 2019 el citado juzgado de Navacarnero acordó suspender el curso del procedimiento civil hasta que fuera firme la referida sentencia de 21 de mayo de 2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 29 de Madrid.

Interpuesto por la demandante contra dicho auto recurso de apelación, al que se opusieron la demandada y el Ministerio Fiscal y que se tramitó con el n.º 333/2019 de la sección 10.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó auto de 4 de junio de 2019 por el que, estimando el recurso, acordó desestimar la cuestión prejudicial planteada y la continuación del presente procedimiento civil por sus trámites, sin imponer las costas a ninguna de las partes.

**CUARTO.**- Seguido el procedimiento por sus trámites y celebrada la vista, en la que la parte demandante fijó la cantidad reclamada en 3.222,32 euros, la magistrada-juez del mencionado juzgado de Navacarnero dictó sentencia el 19 de noviembre de 2019 con el siguiente fallo:

"Estimo la demanda presentada por la representación procesal de ENCASA CIBELES S.L. frente a D.ª Leticia y en consecuencia:

"- Declaro extinguido el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre las partes sobre la finca sita en CALLE000 nº NUM000 , cp 28600 de Navacarnero, así como de la plaza de garaje nº NUM001 como anejo vinculado e inseparable de la vivienda.

"- Condeno a la demandada al pago de 3.322,32 euros en concepto de rentas debidas por el uso indebido de la vivienda correspondientes a los meses de Junio de 2018 a Octubre de 2019 sin perjuicio de las ulteriores rentas que resulten impagadas hasta el lanzamiento del demandado o, en su caso, entrega efectiva de las llaves, más los intereses pactados.



"- Condeno a la demandada a dejar libre, vacuo, expedito y a disposición del arrendador el inmueble arrendado, con apercibimiento de que si no lo hiciera, será lanzado a su costa el día 6 abril 2020 a las 10:30 horas, requiriéndole para que RETIRE LAS COSAS que no sean objeto del arrendamiento, apercibiéndole que en caso contrario, se considerarán bienes abandonados; debiendo presentar la parte demandante solicitud de ejecución con antelación necesaria para que pueda respetarse la fecha de lanzamiento establecida.

"Con expresa condena en costas de la parte demandada".

**QUITO.-** Interpuesto por la demandada contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la parte demandante y que se tramitó con el n.º 129/2020 de la sección 10.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó sentencia el 8 de junio de 2020 desestimando el recurso y confirmando la sentencia apelada con imposición de costas a la apelante.

**SEXTO.-** Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandada-apelante interpuso recurso de casación al amparo del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, compuesto de un solo motivo con el siguiente encabezamiento:

"MOTIVO ÚNICO.- Al amparo del art. 477.3 de la LEC, por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo establecida en el contenido del Auto de 29 de noviembre de 2019 dictado en el Recurso de Casación nº 5491/2019 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera".

**SÉPTIMO.-** Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes, el recurso fue admitido por auto de 21 de abril de 2021, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición al recurso solicitando la inadmisión del recurso y, subsidiariamente, su desestimación, con imposición de costas a la parte recurrente.

**OCTAVO.-** Por providencia de 20 de octubre del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 3 de noviembre siguiente, en que ha tenido lugar por el sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El presente litigio versa sobre la resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda de protección pública por expiración del plazo, habiéndose estimado en ambas instancias las acciones de desahucio y reclamación de rentas de la entidad hoy recurrida (Encasa Cibeles, S.L.U, en adelante Encasa), que se subrogó por compraventa de fecha 25 de octubre de 2013 (doc. 2 de la demanda) en el contrato de arrendamiento litigioso de fecha 14 de febrero de 2008 (doc. 5 de la demanda) suscrito entre la demandada-recurrente y el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

**SEGUNDO.-** En otro litigio promovido por Encasa respecto de otra de las viviendas de protección pública arrendadas por el IVIMA y luego adquiridas por Encasa, la sentencia de pleno 95/2021, de 23 de marzo, resolvió desestimar el recurso de casación interpuesto por Encasa (cuya demanda había sido entonces desestimada) razonando, en síntesis y en lo que ahora interesa (fundamento de derecho cuarto), que ante la "realidad indiscutible" de la firmeza del pronunciamiento de la jurisdicción contencioso-administrativa declarando la nulidad de la adquisición por Encasa de la vivienda arrendada ( sentencia de fecha 21 de mayo de 2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 29 de Madrid en actuaciones de juicio ordinario n.º 50/2010, folios 153 y siguientes de las actuaciones de primera instancia), que comporta además la nulidad de su subrogación en la posición de arrendadora, "se ha producido una falta sobrevenida de acción por nulidad del título en que dicha acción se fundaba". La sentencia de pleno concluía en estos términos:

"No se trata, por tanto, de una innovación que haya privado definitivamente de interés legítimo las pretensiones de la demanda y que pueda conducir a la terminación del litigio ( arts. 413 y 22 LEC), sino de una falta sobrevenida de acción que determina la desestimación del recurso en cuanto interpuesto por quien, a causa de la nulidad de su título, carece de la condición de propietario y arrendador".

**TERCERO.-** Esta doctrina es aplicable al presente asunto porque no se discute, y en todo caso consta documentalmente acreditado (folios 41 y 110 de las actuaciones de primera instancia), que la vivienda de promoción pública objeto del arrendamiento litigioso, sita en Navalcarnero (finca registral n.º NUM002 del Registro de la Propiedad n.º 1 de dicha ciudad), es una de las 2.935 viviendas pertenecientes a 32 promociones ubicadas en distintas zonas de la Comunidad de Madrid cuya adjudicación a Encasa en virtud de la referida escritura de 25 de octubre de 2013 ha sido declarada nula por sentencia que ya era firme cuando se dictó la sentencia recurrida, todo lo cual comporta que proceda:

1.º- Rechazar las causas de inadmisión del recurso de casación alegadas por la parte recurrida, consistentes en la falta de respeto a la base fáctica de la sentencia recurrida y en la inexistencia de interés casacional,



toda vez que el recurso plantea la misma cuestión jurídica resuelta por la citada sentencia de pleno sobre la pérdida sobrevenida de acción de Encasa por carecer de la condición de propietario y arrendador a causa de la nulidad de su título.

2.º- Estimar el recurso de casación de la demandada, casar la sentencia recurrida y, en funciones de instancia, estimar el recurso de apelación de la demandada y desestimar la demanda, pues la decisión de la jurisdicción contencioso-administrativa de declarar la nulidad del título de Encasa ya era firme cuando se dictó la sentencia recurrida y, en contra de lo razonado por el tribunal sentenciador, consecuencia de aquella decisión es la pérdida sobrevenida de acción de la demandante por carecer de la condición de dueño de todas las viviendas incluidas en la transmisión nula, entre las que figura la que es objeto del arrendamiento litigioso.

**CUARTO.-** Conforme al art. 398.2 LEC, no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, dada su estimación, ni las de la segunda instancia, dado que el recurso de apelación de la demandada ha sido estimado.

Y conforme al art. 394.1 LEC, procede imponer las costas de la primera instancia a la demandante, dado que la demanda se desestima íntegramente por una falta sobrevenida de acción alegada ya por la demandada al contestar a la demanda aportando los documentos que la sustentaban.

**QUINTO.-** Conforme a la d. adicional 15.ª.8 LOPJ procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

## 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 la demandada D.ª Leticia contra la sentencia dictada el 8 de junio de 2020 por la sección 10.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 129/2020.

2.º- Casar la sentencia recurrida para, en funciones de instancia, estimar el recurso de apelación de dicha parte y desestimar íntegramente la demanda.

3.º- No imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación ni las de la segunda instancia e imponer a la demandante las costas de la primera instancia.

4.º- Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

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

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

Así se acuerda y firma.