

**Juzgado de lo Contencioso-
Administrativo nº 26 de Madrid**

C/ Gran Vía, 19 , Planta 6 - 28013
45028025

NIG: 28.079.45.3-2012/0015926

Procedimiento Abreviado 390/2012

Demandante/s: D./Dña.

LETRADO D./Dña. ANASTASIO HERNANDEZ DE LA FUENTE, CL/:

Demandado/s: COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID



(01) 30558075305

23-5-16.

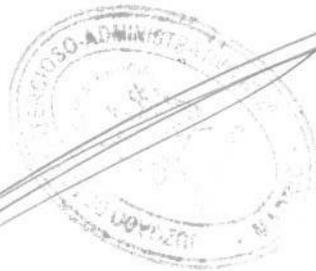
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el Procedimiento Abreviado 390/2012, interpuesto por D./Dña. _____ contra COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID se ha dictado la SENTENCIA de fecha 9 de mayo de 2016, cuya copia se adjunta.

Y para que conste y sirva de NOTIFICACIÓN a **Letrado D./Dña. ANASTASIO HERNANDEZ DE LA FUENTE**, expido la presente.

En Madrid, a 10 de mayo de 2016.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA



Letrado D./Dña. ANASTASIO HERNANDEZ DE LA FUENTE
CL/:

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 26
C/ GRAN VÍA, 19-6ª PLANTA. MADRID.**

ASUNTO: PAB 390/12

DEMANDANTE: _____

DEMANDADO: INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID

SENTENCIA nº 157/2016

En Madrid, 9 de mayo de 2016.

La Ilma. Sra. Dña. Juana Patricia Rivas Moreno, Magistrado Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 26 de Madrid, habiendo visto los presentes autos de procedimiento abreviado 390/12, seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente, D. Juan Vaquero Gómez y de otra, el Instituto de la Vivienda de Madrid, sobre no renovación de contrato de arrendamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO.

Primero.- Por el Procurador D. Ignacio Aguilar Fernández, en nombre y representación de D. _____, y bajo la dirección letrada de Dña. _____, se presentó escrito de demanda con fecha 23 de julio de 2012, cuya tramitación correspondió en reparto a este Juzgado, contra la resolución 2392/AD/2011 de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 16 de diciembre de 2011, que acordó la no renovación del contrato que D. _____ tenía suscrito con el Instituto de la Vivienda de Madrid, respecto de la vivienda sita en (_____ C/ _____ y sus anejos, y contra la resolución 388//SG/2012 del Director Gerente del IVIMA de 25 de mayo de 2012, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la anterior.

Segundo.- Subsanaos los defectos de la demanda, fue admitida a trámite mediante decreto de 5 de septiembre de 2012, se reclamó el expediente, y se señaló día para la celebración del juicio, al que se citó a las partes.

Recibido el expediente se dio traslado del mismo al recurrente, a fin de que pudiera formular alegaciones en la vista.

El 1 de diciembre de 2014 se acordó la suspensión del procedimiento, en tanto se resolvía la solicitud de asistencia jurídica gratuita formulada por el recurrente

El 1 de septiembre de 2015 se dictó resolución reanudando el procedimiento, al haberle denegado el derecho a la asistencia gratuita, requiriendo al recurrente a fin de que compareciera asistido de Letrado de libre designación.

Tercero.- El día señalado para la vista, 7 de octubre de 2015, comparecieron las partes, haciéndolo el recurrente sin Letrado, solicitando la actora un aplazamiento del juicio, hasta que pudiera nombrar un profesional que el asistiera, a lo que no se opuso la parte contraria, concediéndole un plazo de diez días.

Con fecha 19 de octubre de 2015, compareció en el Juzgado Dña. _____

_____, manifestando actuar en representación del recurrente, su esposo, según escritura de poder de representación otorgada por el mismo a su favor el 9 de octubre de

2015; y otorgó poder apud acta, en nombre del mismo, a favor de Dña. Alejandra Jacinto Uranga, a quien designó como Letrada.

El día 19 de abril de 2016, volvió a comparecer en el Juzgado , manifestando actuar en representación del recurrente, su esposo, otorgando poder de representación, apud acta, en nombre del mismo, a favor de D. Anastasio José Manuel Hernández de la Fuente, a quien designó como Letrada.

Cuarto.- Al nuevo señalamiento, celebrado el día 27 de abril de 2016, comparecieron las partes, ratificándose el actor en su demanda, y oponiéndose la parte demandada, en base a los hechos y fundamentos que expuso en el acto.

Se dio por reproducido el expediente a petición de las partes, y, tras formular sus conclusiones, en las que fundamentalmente se ratificaron en sus argumentos, se declararon los autos conclusos para dictar sentencia.

Quinto.- En este procedimiento se han seguido los trámites establecidos por la Ley.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Primero.- Se impugna por D. la resolución 2392/AD/2011 de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 16 de diciembre de 2011, que acordó la no renovación del contrato que D. tiene suscrito con el Instituto de la Vivienda de Madrid, respecto de la vivienda sita en la calle , y sus anejos, y contra la resolución 388/SG/2012 del Director Gerente del IVIMA de 25 de mayo de 2012, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la anterior.

Segundo.- La parte señala en la demanda los siguientes hechos:

Que (tiene suscrito con el Instituto de la Vivienda de Madrid un contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en la calle , (Madrid).

Que residía en la citada vivienda desde el año 1985, si bien, no fue hasta el 27 de febrero de 1992, que le fue adjudicada por el IVIMA en régimen de arrendamiento, y se suscribió el correspondiente contrato.

Que el contrato fue resuelto por sentencia de desahucio del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid, pero el actor continuó en el uso ininterrumpido de la vivienda, suscribiendo un acuerdo de pago de las rentas debidas y rehabilitando el contrato, si bien se dispuso de la firma de un nuevo contrato el 24 de febrero de 2003.

Que en la vivienda, convive con el recurrente, , doña , y dos hijos menores de edad, , así como , y de la que .

Que el 16 de diciembre de 2011, sin previa apertura de expediente o procedimiento alguno, ni de comunicación de ningún tipo, la Dirección Gerencia del Instituto de Vivienda de Madrid dictó resolución por la que resolvió la no renovación del contrato al recurrente, comunicándoles que, llegada la fecha de vencimiento, deberían abandonar la vivienda. La resolución se notificó el 4 de enero de 2012.

Que en el antecedente segundo de la resolución, se indicaba que *“personado en el domicilio el Equipo de Seguimiento de Inmuebles en fecha 28/09/2011 (tarde), en diferentes horarios, se ha constatado un comportamiento inapropiado por parte de los ocupantes de esta vivienda con el resto de los vecinos que dificulta la convivencia*

normal en la comunidad a la que pertenece su vivienda, habiendo sido corroboradas las evidencias observadas por la información facilitada por los vecinos en el mismo sentido”.

Que por las imputaciones que se hacían en el antecedente de hecho segundo de la resolución, con las que no estaba conforme, el actor solicitó del IVIMA, a través de la Letrada, vista del expediente; si bien, ésta constató que no figuraba informe alguno elaborado por el Equipo de Seguimiento de Inmuebles, ni comunicación alguna de los vecinos. Ante ello, procedió a solicitar por escrito del IVIMA que se le diera vista de dicha documentación y se uniera al expediente, a lo que no se contestó. Por tanto se desconocía en qué términos se configura ese supuesto comportamiento inapropiado, quien lo alega, que datos tomó el equipo de seguimiento para constatarlo, o cualquier otro que permita verificarlo, analizarlo y ejercitar la oportuna defensa.

Que se interpuso recurso de reposición contra la resolución, aportando un escrito firmado por los vecinos del inmueble y bloques colindantes, debidamente identificados, que afirmaban la correcta relación mantenida y el correcto comportamiento del recurrente.

Que [redacted], que es su vecino de planta, y se atribuye la condición de presidente de la comunidad, tiene enemistad manifiesta con el actor y su familia, y por su actitud frente a los hijos menores ha tenido que ser denunciado en varias ocasiones por la esposa del recurrente.

Se señalaba que, en todo caso, lo que se le estaba imputando era una actuación contemplada en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial como causa de sanción o resolución del contrato de arrendamiento, y tenían que seguirse los trámites establecidos legal y reglamentariamente.

Que se aportó también con el recurso de reposición, certificación del trabajo desarrollado por el recurrente en el Ayuntamiento [redacted], hasta que le fue reconocida incapacidad permanente absoluta, y de la pensión que recibe.

Tercero.- La parte destacaba que, antes de transcurrido el plazo de interposición del recurso de reposición, el IVIMA inició la ejecución y notificó al actor, mediante comunicación de 24 de enero de 2012, que a partir del mes de febrero de 2012, la facturación de recibos se iba a interrumpir por la no renovación del contrato.

Y el Director Gerente del IVIMA, el 25 de mayo de 2012, dictó la resolución que es objeto de recurso, que desestima la reposición. Señalando en la misma que el recurso se tramitó como reclamación previa a la vía civil, aunque fue notificada advirtiendo al recurrente que ponía fin a la vía administrativa, por lo que se interponía recurso contencioso administrativo.

Cuarto.- La administración demandada señaló en el juicio que el contrato se resolvió por causas objetivas, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos de 29/1994, que establece que, después de 5 años, las prórrogas son facultativas. Pudiendo ser notificada con un mes de antelación la extinción del contrato. Y en este caso, se cumplieron los plazos y la notificación. No obstante, como se trata de una administración pública, se justificó la decisión, a mayor abundamiento, en el informe que aparece a los folios 27 y 2 del expediente.

Quinto.- El contrato, sin embargo, unido al expediente, prevé en la estipulación segunda que su duración será de un año, *“prorrogándose automáticamente por períodos anuales, salvo que se incumpla los requisitos exigidos por la legislación sobre viviendas de protección oficial de promoción pública”* (estipulación 2ª).

En estos términos, la resolución que acuerda la no renovación del contrato, no puede considerarse conforme a derecho, ya que se hace por extinción del plazo, cuando en el contrato se pactó su renovación **automática**.

Las causas de resolución del contrato, en este caso, deben entenderse limitadas a aquellos supuestos en que el arrendatario incumpla los requisitos establecidos por la legislación sobre viviendas de protección oficial de promoción pública, o a los supuestos de resolución previstos en el artículo 27 de la Ley Arrendamientos Urbanos, 29/1994:

"Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7."

Sin perjuicio de las acciones que puedan iniciarse por la propia comunidad de propietarios, de conformidad con el art 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, que señala que:

" 2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que

proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento".

Sexto.- Efectivamente, la causación de daños, y otros quebrantamientos de la convivencia pacífica, tales como los que se especifican por el Equipo de Seguimiento de Inmuebles (folios 27 y 28 de expediente), pueden justificar la resolución del contrato.

Ahora bien, como se ha dicho, la administración acuerda la no renovación del contrato en la llegada de la fecha de vencimiento, y esa causa no es aplicable, dada la renovación automática pactada.

Y, aunque se menciona como antecedente que el Equipo de Seguimiento de Inmuebles constató un comportamiento inapropiado por parte de los ocupantes de la vivienda con el resto de los vecinos, (haciéndose en el mismo, referencias a quejas concretas por parte de los vecinos contra los inquilinos), la resolución no fundamenta la no renovación en esta causa concreta, siendo incorporado este informe en la fase de recurso.

Siendo que, además, a falta de acuerdo del arrendatario, la resolución del contrato de arrendamiento por esta causa ha de ser declarada por la Jurisdicción civil, tras demanda interpuesta al efecto por el IVIMA.

Séptimo.- Por tanto, procede la estimación de la demanda, anulando la resolución que acuerda la no renovación del contrato, que seguirá produciendo efectos para ambas partes, hasta que se resuelva legalmente, debiendo el recurrente abonar el importe de las rentas, por todo el periodo que haya disfrutado del inmueble.

Octavo.- De conformidad con el art. 139 de la L.J.C.A.:

"Artículo 139

1. *En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.*

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonada las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonando debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad".

En este caso, por tanto, procede imponer las costas a la parte demandada, hasta un máximo de 250 euros.

Vistos los artículos citados y demás general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando como estimo el recurso formulado por _____
contra la resolución 2392/AD/2011 de la Dirección Gerencia del Instituto de
la Vivienda de Madrid de 16 de diciembre de 2011, que acordó la no renovación
del contrato que D. _____ tienen suscrito con el Instituto de la
Vivienda de Madrid, respecto de la vivienda y sus anejos sita en la calle _____ nº
de _____ y contra la resolución 388/SG/2012 del Director Gerente

del IVIMA de 25 de mayo de 2012, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la anterior, debo declarar y declaro la misma nula, por no ser conforme a derecho, por no ser causa de resolución del contrato la extinción del término pactado, al proceder su prórroga automática, sin perjuicio de lo indicado en el fundamento sexto.

Todo ello, con imposición de las costas del recurso a la parte demanda, hasta da un máximo de 250 euros.

Notifíquese a las partes la presente resolución, haciéndoles saber que contra la misma **no cabe recurso** ordinario alguno.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

E/La Magistrada Juez

DILIGENCIA.- La extiendo yo, la Letrada de la Administración de Justicia, para hacer constar que, en el día de la fecha, me ha sido entregada la precedente sentencia debidamente firmada para su notificación a las partes y publicidad establecida legalmente, uniendo a los autos certificación literal de la misma y archivando el original.

Doy fe