

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 92 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 2 - 28013

Tfno:

Fax:

42020302

NIG: 28.079.00.2-2018/0154951

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio por expiración del plazo - 250.1.1) /2018

Demandante: ENCASA CIBELES S.L.U.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. JUAN PEDRO MARCOS MORENO

SENTENCIA Nº 76/2019

En Madrid a 11 de abril de 2019.

Vistos por la Ilma. Sra. Dña. Mª del Mar Ilundain Minondo, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia nº 92 de Madrid, los presentes autos de JUICIO VERBAL Nº /18, seguidos ante este Juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

I. Que procedente del turno de reparto, tuvo entrada en este Juzgado demanda de desahucio por expiración de plazo y reclamación de cantidad promovida por ENCASA CIBELES, S.A, frente a D.

II.-Tras examinarse de oficio la jurisdicción y competencia objetiva, así como la territorial, se admitió a trámite la demanda, dándose traslado a la parte demandada con emplazamiento para contestación en el plazo de diez días.

Dentro de dicho plazo la parte demandada contestó, oponiéndose a la demanda.

III.- Solicitándose la celebración de vista, se señaló día y hora a tal efecto, citándose a las partes.

IV.- A la vista concurrieron ambas partes. La parte actora ratificó la demanda. La parte demandada ratificó su contestación.

Se resolvieron las cuestiones previas de prejudicialidad civil y penal, se procedió a la impugnación documental y a la fijación de los hechos controvertidos, proponiéndose por las partes las pruebas que tuvieron por conveniente, exclusivamente documental ya aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- La entidad actora de este procedimiento pretende que se declare resuelto, por expiración del término contractual, el contrato de arrendamiento de vivienda concertado entre el demandado y el IVIMA en fecha 7 de junio de 2007, pretensión a la que acumula la de pago de las rentas devengadas desde junio de 2018. El contrato de autos tiene por objeto la vivienda sita en la calle Villaluenga de la Sagra nº , portal y sus anejos.

Sostiene la actora que el plazo contractual expiró el 6 de junio de 2018 sin que se haya suscrito un nuevo contrato ni se haya desalojado la finca.

El demandado se opone a la demanda alegando con carácter previo prejudicialidad penal y civil, ya resueltas en la vista y documentadas en auto de esta fecha, así como cuestiones que forman parte del fondo del asunto: la falta de legitimación de la actora para el ejercicio de la acción de desahucio por la anulación de la venta del inmueble por los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo nº 2 y 29 de Madrid, la naturaleza pública de la relación arrendaticia, constituida al amparo del Decreto 100/86 de la CAM, que conlleva la imposibilidad de extinción sino por incumplimiento, que el contrato está en situación de prórroga anual desde el 7 de junio de 2018 y que la cláusula de

extinción del contrato es abusiva. También se opone a la reclamación de cantidad alegando que las rentas han sido pagadas.

2º.- Debe desestimarse la falta de legitimación activa alegada, que se fundamenta en la anulación de la venta del inmueble en la vía contencioso-administrativa, pues como es notorio, las sentencias de los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo nº 2 y 29 de Madrid no son firmes, por lo que no puede entenderse por el momento privada la parte actora de la cualidad de propietaria del inmueble en relación al cual acciona. En consecuencia la actora, como adquirente de la vivienda y actual titular del contrato de arrendamiento por subrogación, está plenamente legitimada para el ejercicio de la acción de desahucio.

3º.- Otra cuestión que se plantea, al hilo de la oposición de la parte demandada, es la legislación aplicable al contrato de arrendamiento. La demandante funda su demanda en la LAU y en el art. 1569 CC pero la parte demandada considera aplicable el Decreto 100/1986, de 22 de octubre, que establece un régimen de duración bianual con prórrogas forzosas si se mantienen los requisitos de acceso del inquilino, así como el Decreto 11/2005, de 27 de enero, que remite a dicha normativa en el extremo referido a la duración de los contratos de arrendamiento, considerando que aunque este Decreto fue sustituido por el 74/2009, este no incluyó ninguna disposición transitoria que modificase el anterior nivel de protección, estableciendo una duración de 15 años desde la calificación definitiva de la vivienda como VPO. El régimen jurídico aplicable depende de que la vivienda arrendada sea de promoción pública o simplemente de protección pública u oficial. Las primeras, en cuanto al arrendamiento, entran en el ámbito de aplicación del Decreto 100/1986, que regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, que solo pueden ser cedidas en arrendamiento a personas

cuyos ingresos anuales, unidos a los de los familiares que con ellas conviven, sean inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, y cuyo art. 3.1 dispone: "La duración de los contratos de arrendamiento de las viviendas de Promoción Pública será de dos años, y se prorrogará por períodos bianuales sucesivos, en el caso de que los arrendatarios continúen reuniendo el requisito exigido en el artículo 1 del presente Decreto y no sean titulares o posean otra vivienda por compraventa, arrendamiento o cualquier otro título, dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid".

Esta disposición queda vigente, pues la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 11/2005 prevé que "Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid y las Empresas Municipales de Vivienda y Suelo para las que se haya solicitado su calificación provisional entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 2004, podrán calificarse al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero, si así lo solicita el promotor, como Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra sobre las mismas", por lo que se entiende que, salvo esa posibilidad expresamente prevista, sigue subsistente todo el régimen propio de aquéllas.

La sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2017 dice: "En primer lugar, la Disposición Adicional Primera, apartado 8, de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, mantiene la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial de promoción pública respecto, entre otras cosas, al plazo de duración del contrato, y, en el presente caso, la duración del contrato y su prórroga está contenida en las estipulaciones Segunda y Tercera del contrato, así como en el artículo 3 del Decreto 100/1986 .

En segundo lugar, es por tanto la legislación administrativa la que fija el plazo de duración de estos contratos (de viviendas afectadas por operaciones municipales de suelo, que garantizan el realojamiento adecuado a las familias), y la que establece un sistema de prórroga

forzosa bianual por el hecho de que el arrendatario mantenga las condiciones exigidas en el artículo 1 de la Ley (ingresos anuales inferiores a 2'5 veces el salario mínimo interprofesional anual) y que no sea titular o posea otra vivienda por compraventa o arrendamiento o cualquier otro título, dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid, lo que excluye que estemos ante un plazo indefinido, indeterminado o inexistente contrario a la temporalidad que es esencial al contrato de arrendamiento, puesto que viene determinado por las propias estipulaciones contenidas en el contrato litigioso y las condiciones que deben darse para acogerse a la prórroga bianual.

En tercer lugar, la concurrencia de estos requisitos no ha sido invocada en la demanda, que ha sido planteada exclusivamente sobre la base de la extinción del plazo pactado, conforme a la normativa propia del Código Civil, y de modo referencial al artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre el cumplimiento del "plazo de preaviso mínimo recogido en el Artículo 10 de la LAU", sin poner en duda la concurrencia de los requisitos exigidos en el referido Decreto, por lo que la prórroga del arrendamiento es forzosa para el arrendatario, puesto que sigue cumpliendo los presupuestos que le dieron derecho a acceder a la vivienda, y sin que la invocación de la estipulación 6 del contrato pueda servir de argumento para entender que cualquiera de las partes puede dar por terminado el contrato "avisando con un mes de antelación" estado como está supeditado a que las "leyes lo permitan", lo que supone que no es en cualquier momento y en cualquier circunstancia cuando el arrendador puede desalojar al arrendatario, sino cuando dejen de cumplirse los requisitos que le autorizan a permanecer en la vivienda o cuando lo autorice la ley".

Hay que tener en cuenta, además, como señala la SAP de 13 de junio de 2018, que la aplicación de la normativa administrativa específica es prioritaria y preferente, tanto por el principio de especialidad, que

desplaza a cualquier otra norma más genérica, como, en relación a las previsiones del contrato, por la imperatividad de sus normas,

En el caso de autos no cabe duda de que la vivienda alquilada es de promoción pública, así se expresa en el propio contrato de arrendamiento (estipulación primera), por lo que resulta ser de aplicación el citado Decreto 100/1986, siendo de aplicación la prórroga bianual en tanto el arrendatario no deje de cumplir los requisitos de la concesión, lo que en este procedimiento no se ha acreditado.

Procede en consecuencia la desestimación de la demanda.

4º.- En cuanto a la acción de reclamación de cantidad acumulada, los documentos nº 9 a 11 aportados por el demandado acreditan el pago de la cantidad reclamada en la demanda, procediendo igualmente su desestimación.

5º.- Las costas se imponen a la parte demandante, art 394.1 LEC.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que desestimando la demanda formulada por ENCASA CIBELES, S.A., absuelvo a D. _____, condenando a la parte actora al pago de las costas.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación que se interpondrá en plazo de 20 días desde su notificación.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución, es entregada en el día de hoy en esta Secretaría para su notificación dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a los autos, quedando el original archivado en el Libro correspondiente. Madrid, once de abril de dos mil diecinueve. Doy fé.

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 a 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.