Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimocuarta

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933893/28,3828

37007740

N.I.G.:

Recurso de Apelación 601/2020

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 42 de Madrid

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1)

APELANTE: ENCASA CIBELES S.L.U.

PROCURADOR Dña.

APELADO: Dña

PROCURADOR D.

SENTENCIA

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

D. JUAN UCEDA OJEDA

Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA

En Madrid, a trece de mayo de dos mil veintiuno.

Siendo Magistrado Ponente Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 42 de Madrid, en los que aparece como parte apelante ENCASA CIBELES S.L.U. representada por la Procuradora Dña. [] y defendida por la Letrada Dña. [] y como parte apelada Dña. [] y D. [] representados por el Procurador D. [] y defendidos por la letrada Dña. [] todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 13/03/2020.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 42 de Madrid se dictó Sentencia de fecha _____ cuyo fallo es del tenor siguiente:

“Que DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la procuradora D.ª _____ en nombre y representación de ENCASA CIBELES, S.L., ABSUELVO a _____ de todos los pedimentos de la demanda, sin imposición de costas a ninguna de las partes.”.

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante ENCASA CIBELES S.L.U, al que se opuso la parte apelada Dña. _____ y D. _____ y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC, se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 11 de mayo de 2021.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada.

La sentencia dictada en la primera instancia desestima la demanda presentada por Encasa Cibeles, S.L., contra doña _____ y don _____ en la que se planteaban en forma acumulada acciones de desahucio por falta de pago de la renta y de reclamación de cantidad en relación con el contrato de arrendamiento de vivienda concertado el 15 de Diciembre de 2008 con los demandados por la anterior propietaria del inmueble.

Razona dicha resolución que la demandante adquirió la vivienda litigiosa el 25 de Octubre de 2013 dentro de la operación de enajenación de inmuebles articulada por el IVIMA mediante concurso restringido, adjudicándose los mismos mediante Resolución de la Dirección-Gerencia del IVIMA de 29 de Agosto de 2013 a Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A., que los adquirió a través de la mercantil ahora demandante. Asimismo, resulta acreditado que mediante Sentencia 313/19 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, actualmente firme, se declaró la nulidad de la referida Resolución.

Por lo expuesto, el contrato en que la demandante funda su legitimación vino precedido de Resolución administrativa después revocada, resultando que el juicio de desahucio no es cauce adecuado para analizar la falta de legitimación activa opuesta por los demandados, que por su naturaleza compleja habrá de resolverse en el juicio correspondiente.

SEGUNDO.- Primer motivo de recurso. Legitimación activa.

Frente al expresado pronunciamiento interpone recurso de apelación Encasa Cibeles, S.L., alegando que la sentencia infringe el art. 38 de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 10 L.E.c. Argumenta que la vivienda litigiosa está inscrita en el Registro de la Propiedad como del pleno dominio de la demandante, por lo que resulta de aplicación el principio de legitimación registral enunciado en el art. 38 L.H., con cita de doctrina jurisprudencial en apoyo de la pretensión.

Destaca que no se ha declarado la nulidad de la compraventa de la vivienda arrendada, por lo que no puede resultar afectada la legitimación activa para el ejercicio de las acciones planteadas. En el acto de la vista se adujo que, siendo Encasa Cibeles, S.L. arrendadora, ostenta legitimación activa para promover desahucio por falta de pago.

Se destaca que la vivienda objeto del contrato dejó de ser de protección pública desde Noviembre de 2015, mediante su descalificación. Asimismo, que Encasa sigue ostentando la titularidad de la vivienda, y que los pagos parciales producidos por los demandados en virtud del contrato se han seguido produciendo, incurriendo en actos propios de la condición de arrendadora ostentada por Encasa Cibeles, S.L.

TERCERO.- Resolución.

La cuestión planteada a propósito de la incidencia de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que declara la nulidad del procedimiento administrativo que culminó en el otorgamiento de la escritura de compraventa de la vivienda litigiosa, otorgada por el Instituto de la Vivienda de Madrid el 25 de Octubre de 2013, ha sido definitivamente resuelta por el Tribunal Supremo mediante Sentencia de 28 de Febrero de 2021, en el sentido de que la nulidad de la compra, así como de la subrogación de la demandante en la posesión de arrendadora, provoca una falta sobrevenida de acción.

Declara dicha resolución que *“La realidad indiscutible es la firmeza del pronunciamiento de la jurisdicción contencioso-administrativa que declara la nulidad de todo el procedimiento que culminó en el otorgamiento de dicha escritura, nulidad fundada en la falta de justificación de la no necesidad de las viviendas para el cumplimiento de los fines del IVIMA.*

Además, es especialmente relevante que el fundamento jurisprudencial de la nulidad sea la doctrina de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (sentencias 1792/2017, de 7 de noviembre, y 518/2018, de 20 de marzo) de que al arrendatario de una vivienda protegida no le es indiferente quién sea el arrendador, "dadas las futuras, pero ciertas, consecuencias negativas derivadas de la desaparición de los beneficios y fines sociales inherentes a la actuación que corresponde al IVIMA. Nos encontramos ante un interés legítimo amparado por el ordenamiento jurídico, que consiste en la defensa del mantenimiento de las condiciones sociales del arrendamiento, con el disfrute de los beneficios propios de la actuación del IVIMA -cuya esencia radica en la vinculación de su actividad al cumplimiento de los fines para los que fue creada- como son la bonificación temporal de la renta, prórrogas y otros beneficios e incentivos sociales en relación a la vivienda arrendada que es claro que no subsistirán a partir del momento en el

que pierdan vigencia las condiciones del arrendamiento. Así pues, la anulación de los acuerdos impugnados reportaría un beneficio al recurrente, que podría seguir disfrutando del régimen público de la vivienda arrendada, esto es, conllevaría una ventaja o beneficio para su esfera de intereses", doctrina en la que a su vez se funda el auto de la propia Sala 3.ª del Tribunal Supremo que inadmitió el recurso de casación de Azora Gestión S.L. contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de mayo de 2019.

En consecuencia, procede concluir que en virtud de la nulidad de la adquisición de la vivienda por Encasa Cibeles S.L., 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. Hasta tal punto es así que la propia recurrente, en su demanda, lo que pedía era que dejase la vivienda "a disposición del propietario", que en este momento no puede ser otro que el IVIMA, con la particularidad de que este organismo, en atención a sus fines y a las circunstancias de la demandada, podría no haber promovido el desahucio por expiración del plazo.

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."

Por todo lo expuesto procede desestimar el recurso, quedando sin efecto los restantes motivos que lo fundamentan.

CUARTO.- Costas.

Desestimando el recurso de apelación y de conformidad con el art. 398 L.E.c., procede condenar a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. EL REY

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. [REDACTED] en representación de Encasa Cibeles, S.L., contra la sentencia dictada en autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid, bajo el número [REDACTED] **DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** dicha resolución en todos sus pronunciamientos, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de esta Sección 14 APM, abierta en la entidad Banco Santander S.A., Sucursal 6114 de la Calle Ferraz, número 43 de Madrid, con el número IBAN ES55- 0049-3569-9200-0500-1274, que es la cuenta general o “buzón” del Banco de Santander, especificando la cuenta para esta apelación concreta: «2649-0000-00-601-20 excepto en los casos que vengan exceptuados por la ley, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

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

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

En Madrid, a dos de junio de dos mil veintiuno.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.