



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 45 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 6 - 28020

Tfno: 914932862

Fax: 914932864

42020302

NIG: 28.079.00.2-2019/0058522

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) 408/2019 (Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1))

Materia:

Demandante: ENCASA CIBELES SL

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: D./Dña.

y D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. JUAN PEDRO MARCOS MORENO

SENTENCIA Nº 159/2021

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. JUAN ANTONIO LARA DOMÍNGUEZ

Lugar: Madrid

Fecha: diecinueve de mayo de dos mil veintiuno

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por el Procurador Sr. _____, Procurador de los Tribunales de Madrid y de ENCASA CIBELES, S.A. se interpuso demanda de juicio verbal de extinción de arrendamiento por expiración del plazo contra D. _____ y Doña _____, en relación con la vivienda sita en el Ensanche de Vallecas, Calle _____ número _____, escalera _____, Piso _____, Puerta _____, de Madrid. Tras exponer los hechos y citar los fundamentos jurídicos que estimaba de aplicación acababa interesando que se dicte sentencia declarando: 1º. La extinción del contrato de arrendamiento que liga a las pares sobre la finca sita en Madrid, Ensanche de Vallecas, Calle _____, número _____, Escalera _____, Piso _____ Puerta _____, con plaza de garaje número _____, como anejo vinculado e inseparable a la vivienda, y consecuentemente, decreta el desahucio y condene a los demandados a dejar la vivienda y plaza de aparcamiento, vacío y a disposición de la propietaria, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica. 2º.- La obligación de los demandados de proceder al pago de las cantidades devengadas por el uso indebido de la vivienda desde la finalización del contrato y expresadas en el cuerpo de este escrito por valor de ochocientos doce euros con ochenta y ocho céntimos de euro, 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 con el interés legal que s devengue desde la interpelación judicial. 3º.- La imposición



expresa de las costas a la parte demandada, aunque mediase allanamiento, en razón a su temeridad y mala fe con que actúa.

Segundo.- Emplazados los demandados contestaron a la demanda oponiéndose en lo sustancial por entender que le resultaba de aplicación el régimen de duración del contrato previsto en la normativa administrativa de aplicación, en concreto el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, asimismo se invocaba la falta de legitimación activa derivada de la nulidad de la transmisión de la finca a la entidad a Encasa Cibeles, S.L. en virtud de contrato de compraventa de fecha 25 de octubre de 2013, decretada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid confirmando la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 29 de Madrid, de 21 de mayo de 2018. Por último se invocaba la abusividad de la cláusula a tenor de la condición de consumidores de los actores. Por lo expuesto y tras citar los fundamentos jurídicos que estimaba de aplicación acababa interesando que se dicte sentencia por la que se desestime la demanda con expresa imposición de las costas a la actora.

Tercero.- Convocadas las partes al juicio verbal tuvo lugar este el pasado día 10 de mayo aportando cada una de ellas la documental que estimó reforzaba su posición y que fue admitida, quedando los autos pendientes de esta resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Son hechos no controvertidos que D. _____ y Doña _____, resultaron adjudicatarios de un concurso convocado por el Instituto de la Vivienda de Madrid, por el que en definitiva acabarían suscribiendo el 12 de diciembre de 2008 un contrato de Arrendamiento de Vivienda de Protección Pública, según calificación de fecha 25 de noviembre de 2008 (documento nº 1 contestación).

De acuerdo con la estipulación segunda la duración del contrato de arrendamiento quedó sujeta a lo establecido en el artículo noveno de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, señalándose el plazo de vigencia en un año, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran acordarse de acuerdo con la ley arrendaticia, salvo que se incumplen los requisitos exigidos en la legislación sobre viviendas sometidas al régimen de protección pública.

El 25 de octubre de 2013 el Instituto de la Vivienda de Madrid transmitió la propiedad de la vivienda controvertida a la entidad Encasa Cibeles, S.L. por título de compraventa (doc. 2 de la demanda y de la contestación). Según se aclara en la referida escritura la transmisión de las viviendas fue precedida de una resolución de la Dirección Gerencia del IVIMA de 29 de agosto de 2013 a favor de AZORA GESTION, mercantil que haciendo uso de la facultad prevista en los Pliegos de Condiciones articuló la adquisición de los inmuebles a través de una sociedad de nueva constitución, que es la que comparece como comprador, es decir, Encasa Cibeles.

Mediante burofax remitido el 8 de octubre de 2018 la actora ENCASA comunicó a los actores su decisión de dar por concluido el contrato que expiraba el 11 de diciembre de 2018 (doc. 7 de la demanda).



Segundo.- El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en sentencia dictada el 14 de mayo de 2019 confirmó la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 29 de Madrid de 21 de mayo de 2018 que, en lo sustancial, anulaba totalmente y dejaba sin efecto alguno la resolución de la Gerencia del IVIMA de 29 de agosto de 2013, por la que se acuerda adjudicar a AZORA el contrato de “Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, garajes, trastero y locales”)), al que pertenece la que es objeto de este procedimiento y la resolución de aquel mismo órgano de fecha 25 de octubre de 2013 por la que se comunica que se ha transmitido la propiedad de la vivienda al arrendatario que interpuso el recurso (doc. 4 de la contestación).

Esta sentencia quedó firme como consecuencia de la inadmisión del recurso de casación acordada por Auto de 29 de noviembre de 2019, de la Sala 3º de los Contencioso Administrativo.

Tercero.- Llegados a este punto y a la vista de las alegaciones efectuadas en el acto de la vista la cuestión principal a dilucidar, por orden de importancia, es la legitimación activa de la demandada pues solo en caso afirmativo tendría sentido encarar la cuestión del plazo de duración del contrato.

Como es sabido y se reiteró también en la vista el Tribunal Supremo ha abordado la cuestión sobre este mismo caso, específicamente, en su STS, Civil sección 991 del 23 de febrero de 2021 (ROJ: STS 499/2021 - ECLI:ES:TS:2021:499) que ha establecido:

“CUARTO.- Decisión de la sala sobre la falta sobrevenida de legitimación activa de la parte recurrente.

Aunque la parte recurrente, en su escrito de oposición a la admisión de los referidos documentos, afirma "su posición de dueña", lo hace únicamente por constar todavía como titular registral de la vivienda arrendada, pero no porque niegue la nulidad de la compraventa entre ella y el IVIMA documentada en escritura pública de 25 de octubre de 2013.

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."

Cuarto.- Frente al contenido de esta resolución que ya ha sido aplicada por la AP de Madrid en la sentencia de 26 de febrero de 2021 de la Sección Undécima, se invoca por la actora la posibilidad de contradecirla, toda vez que tratándose de una única sentencia no forma jurisprudencia conforme a lo previsto en el artículo 1 del Código Civil.

Siendo ello posible a tenor del concepto de jurisprudencia del apartado 6 del artículo 1 del Código Civil, se advierte que esta sentencia ha sido dictada por el Pleno de la Sala, y que no constan votos particulares lo que anticipa que probablemente se trate del criterio definitivo.

Por otro lado para contradecir los argumentos del Tribunal Supremo se debería contar con otros ciertamente sólidos que no se nos han facilitado. Ciertamente hasta este momento la cuestión ha suscitado cierta controversia, con mayor rigor hasta que la sentencia del TSJM adquirió firmeza y no puede negarse la existencia de resoluciones de la AP de Madrid favorables a la tesis de la actora como las SAP Madrid de 22 de mayo de 2019, Sección 19ª o la SAP de 21 de mayo de 2019, Sección 20ª, si bien es cierto que entonces la STSJM no había alcanzado firmeza y que en esta última resolución no entra en la cuestión precisamente porque no se había acreditado que en el proceso contencioso administrativo seguido ante el



Juzgado nº 29, “ni en ningún otro se ha dictado resolución alguna que declararse la nulidad del acto en virtud del cual adquirió el dominio de la citada vivienda”, lo que obviamente ya no es así.

Y ciertamente la SAP Madrid de 14 de enero de 2021, Sección 20ª que efectivamente sigue el criterio de la actora como la SAP Madrid de 25 de febrero de 2021.

Sin embargo se estima que ha de prevalecer el criterio del Tribunal Supremo pues declarada la nulidad del título que habilita para el ejercicio de las acciones derivadas del dominio, y entre ellas la del desahucio, se produce la carencia sobrevenida de acción.

Es cierto que para ejercitar aquella acción no es preciso ser el dueño, sino disponer un título que legitime la posesión de la cosa (así el ejemplo clásico del usufructuario con facultad de arrendar la cosa, arts. 473 y 480 del CC), pero sucede que en este caso ese título es precisamente el de compraventa y tal compraventa ha sido anulada por el órgano competente que son los pertenecientes a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Tampoco resulta convincente la condición de titular registral de la finca, porque tal condición resulta inherente a la de dueño y, como en el caso anterior, esta proviene de la compraventa declarada nula. La cita del artículo 38 de la Ley Hipotecaria tampoco nos resulta convincente porque tal precepto se limita a establecer una presunción del dominio y la posesión de los derechos reales inscritos que como toda presunción puede ser destruida, como en este caso, nada menos que por una resolución judicial firme.

Por otro lado no parece posible extraer de tal precepto la conclusión de que los derechos pueden ejercitarse conforme al Registro pese a constar la nulidad del título puesto ni lo afirma esta disposición ni parece posible deducirlo de ninguna otra.

La eventual fórmula de la posesión mediata carece igualmente de recorrido. En primer lugar tal posesión que en el caso de ENCASA sería la inmediata que es la que se ejerce directamente sobre la cosa, se produce como consecuencia de una situación de facto derivada de la inejecución de la sentencia de nulidad, pero no como consecuencia de un convenio o acuerdo posterior a la anulación del título. En consecuencia ninguno de los actos de ENCASA podría obligar al IVIMA, conforme a lo previsto en el artículo 463 del CC, in fine, puesto que ni se le han otorgado facultades para desahuciar, ni se ha ratificado la acción ejercitada, de donde es evidente que ENCASA, en tal condición, no puede pedir la resolución del contrato de los demandados ni su lanzamiento. Menos aún, cuando aquella autorización o ratificación del IVIMA debería venir revestida de la correspondiente justificación, en tanto que entidad pública sujeta al interés social.

Ha de rechazarse asimismo la condición de legitimado activamente por el hecho de no haberse tramitado procesalmente la sucesión entre el IVIMA y ENCASA pues ello supondría tanto como dejar la efectividad de las sentencias judiciales en manos de una de las partes, en concreto del IVIMA. Por lo demás tampoco se puede obviar que la sentencia declarando la nulidad de los actos administrativos de los que deriva el título del actor es precisamente declarativa y por lo tanto no requiere de ningún otro requisito para hacerlo valer que, en su caso y cuando sea necesario, otorgar los documentos necesarios para que conste en los



Registros Públicos o, en el supuesto del demandado, acreditar que la sentencia existe y es firme.

Finalmente el auto dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 29 de fecha 1 de febrero de 2021 recaído en el incidente nº 13, debe entenderse en función de lo que verdaderamente resuelve que no es más que la imposibilidad de prohibir a ENCASA ejercitar acciones civiles porque ello contravendría el derecho a la tutela judicial efectiva y efectivamente podrán instar tales acciones, sin perjuicio de lo que la jurisdicción civil pueda acordar en cuanto a la legitimación de aquella una vez que perdió su condición de dueño, que como hemos visto y explicado determina la pérdida de la acción.

Quinto.- Por último es inevitable hacer constar que, en este caso, la cuestión de quien sea el dueño de la finca sí es relevante. No se trata de la sustitución de una persona particular o privada por otra, lo que difícilmente afectaría a la determinación de si continuar o no con el arrendamiento y como formalizarlo sino de sustituir a una persona jurídica priva por otra entidad de carácter público sujeta a los fines de interés público de la Institución y al cumplimiento de las reglas administrativas necesarias para formar su voluntad, mediante el oportuno acto administrativo en el que se explicita de forma concreta porqué el interés de D. _____ y Doña _____, de permanecer en la vivienda ha de supeditarse al interés general, lo que como tal acto administrativo tendrá una suerte de consecuencias procesales diferentes de las que tendría esa misma decisión adoptada en el ámbito privado.

Esto es lo que con toda claridad se nos dice por el Tribunal Supremo que tiene señalado que “al arrendatario de una vivienda protegida no le es indiferente quién sea el arrendador”, y declarada la nulidad de la adjudicación no hay motivo para que esa circunstancia no se traslade inmediatamente al arrendatario, siendo ello posible, como en este caso en el que ahora se dicta sentencia.

Sexto.- Procede en consecuencia dictar sentencia desestimatoria de la demanda, sin necesidad de entrar en ninguna otra cuestión y sin que proceda la imposición de las costas conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC habida cuenta de que la cuestión, verdaderamente, ha quedado resuelta por la STS de 23 de febrero de 2021, muy posterior a la interposición de la demanda y que ciertamente ha existido cierto debate sobre la misma puesto de manifiesto con las resoluciones aportadas e incluso el Acuerdo no Jurisdiccional de la AP de Madrid de 8 de octubre de 2020, solución en cuanto a las costas que también adopta el Tribunal Supremo en la sentencia dictada.

En su virtud,

FALLO

Que desestimando la demanda interpuesta por ENCASA CIBELES, S.L. debo absolver y absuelvo a D. _____ y Doña _____, de todas las pretensiones deducidas contra ellos. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de



Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2539-0000-03-0408-19 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 45 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2539-0000-03-0408-19

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

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.

