



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 290/2017, de 12 de mayo de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 309/2015

SUMARIO:**Contrato de arrendamiento de vivienda. Temporalidad del contrato. Desahucio.**

Arrendamiento de viviendas de la empresa municipal de vivienda y suelo de Madrid. Es la legislación administrativa la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial de promoción pública respecto, entre otras cosas, al plazo de duración del contrato de arrendamiento sobre las mismas, y la que establece en las estipulaciones segunda y tercera del contrato, así como en el Decreto de la Comunidad de Madrid 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública, un sistema de prórroga forzosa bianual por el hecho de que el arrendatario mantenga las condiciones exigidas en la norma (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. Al no estar en presencia de un contrato de arrendamiento con plazo indefinido, indeterminado o inexistente, que supondría aplicar las normas generales del Código Civil y de la Ley de Arrendamientos Urbanos para la expiración del plazo, no se pueden interpretar las estipulaciones del contrato de arrendamiento de manera contraria al arrendatario, que nada ha tenido que ver con su redacción, y permitir, a cualquiera de las partes dar por terminado el contrato con un preaviso de un mes o un año, según se haya determinado la renta, sino que lo que se deduce es que la duración del contrato es de quince años, conforme a su artículo 6 (referida al Decreto 100/1986), y que el arrendatario tiene derecho a prórrogas bienales sucesivas condicionadas al cumplimiento de los requisitos que se señalan.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), arts. 4.2, 9 y 10 y disp. adic. primera.8.

Código Civil, arts. 1.288, 1.556, 1.569, 1.577 y 1.581.

Decreto Madrid 100/1986 (cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública), arts. 1, 3 y 6.

PONENTE:

Don José Antonio Seijas Quintana.

SENTENCIA

En Madrid, a 12 de mayo de 2017



www.civil-mercantil.com

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal n.º 1119/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 44 de Madrid, cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Constantino y doña Adriana, representados ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña Pilar Huertas Camarero; siendo parte recurrida la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., representado por el Procurador de los Tribunales don Rafael Gamarra Megías.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.º El procurador don Rafael Gamarra Megías, en nombre y representación de don la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra don Constantino y doña Adriana, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia en el sentido siguiente:

«se declare la extinción del contrato de arrendamiento por expiración del término, así como haber lugar al DESAHUCIO de la vivienda, propiedad de la EMVS, sita en 2805 Madrid, C/ DIRECCION000 NUM000 PORTAL NUM001 PISO NUM002 (promoción "Sanchinarro 02"), con apercibimiento a la demandada DON Constantino Y D Adriana y cualesquiera otros que ocuparen la vivienda, que en caso de no desalojar la finca de forma voluntaria, se procederá a su lanzamiento en la fecha que sea señalada por el Juzgado, haciendo expresa condena al pago con las costas procesales a la demandada».

2.º Admitida a trámite la demanda se citó a las partes a la vista prevenida en la Ley, la cual tuvo lugar en el día señalado, con asistencia de ambas partes y con el resultado que obra en autos.

Segundo.

Previos los trámites procesales correspondiente y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Sr. magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Madrid, dictó sentencia con fecha 21 de enero de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue FALLO:

«Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda formulada por el procurador de los Tribunales don Rafael Gamarra Megías en nombre y representación de la entidad Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. contra don Constantino y doña Adriana representados por la procuradora doña Pilar Huerta Camarero y en consecuencia, debo absolver y absuelvo a los demandados de todas las pretensiones formuladas en su contra, imponiendo a la parte actora las costas causadas».

Tercero.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de entidad Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.. La Sección Octava de la



Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 13 de noviembre de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A." contra la sentencia de veintiuno de Enero de dos mil catorce dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Madrid, REVOCANDO íntegramente esa resolución, y con estimación íntegra de la demanda por ella formulada contra Don Constantino y Doña Adriana , sita en la DIRECCION000 nº NUM000 , portal NUM001 . piso NUM002 (promoción "Sanchinarro 02") de Madrid, declarando haber lugar al desahucio interesado, con apercibimiento a los demandados u ocupantes de la vivienda de que en caso de no desalojarla de forma voluntaria, se procedería al lanzamiento en la fecha fijada por el Juzgado, sin perjuicio todo ello de que por la propia empresa pública demandante, o a través de la administración competente, se articulen las medidas necesarias en orden a evitar supuestos de exclusión social.

»No procede la imposición de las costas procesales a ninguna de las partes.

»La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido por LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 1ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial».

Cuarto.

Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación de don Constantino y doña Adriana , con apoyo en el siguiente: Motivo: Único.- Infracción de los artículos 1 , 3 y 6 del Decreto 100/86 de 22 de octubre . Infracción del art. 1288 CC y de la jurisprudencia que cita derivada de las sentencias a favor y en contra dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid de 1 de julio de 2005 y 18 de septiembre de 2014 y en sentido contrario 21 de octubre y 13 de noviembre de 2014 .

Quinto.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo por auto de fecha 11 de enero de 2016 , se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que no hizo.

Séxto.

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 19 de abril de 2017, en que tuvo lugar

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A, formuló demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del término contra los arrendatarios de la casa sita al número NUM000 , Portal NUM001 , planta NUM002 , en Madrid. La demanda se fundamenta en el artículo 1569 del Código Civil , que establece como requisito del desahucio «haber



expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los contratos en los artículos 1577 y 1581», habiéndose cumplido igualmente el plazo de preaviso mínimo recogido en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

La relación entre arrendador y arrendatarios trae causa de un contrato de arrendamiento de Viviendas de Protección Oficial suscrito el 20 de junio de 2005, sometido a la regulación legal que de estas viviendas hace la Legislación aplicable -Estipulación Primera-, y en el que, entre otras estipulaciones de interés al presente recurso, se establece: -Estipulación Segunda- que la duración del contrato se determina por un tiempo de dos años; que la duración del contrato - Estipulación Tercera- «será establecido en el Decreto 100/86, de 22 de octubre, regulador del Arrendamiento de viviendas de Protección Pública, y en consecuencia, se prorrogará por periodos bianuales, en el caso de que el arrendatario continúe reuniendo el requisito exigido en el Art. 1 del citado Decreto , y no sea titular o posea otra vivienda por compraventa, arrendamiento o cualquier otro título dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid», y, finalmente, que «Las partes podrán dar por terminado el presente contrato, avisando mutuamente con un mes de antelación, cuando las leyes lo permiten» -Estipulación Sexta- .

La sentencia del Juzgado estimó la demanda. Considera que existe una evidente contradicción entre las cláusulas tercera y sexta sobre la duración del contrato y que debe resolverse integrando el contrato a partir de una interpretación favorable a la parte que nada ha tenido que ver con su redacción y ha ocasionado la aparente oscuridad o contradicción (artículo 1288 CC), de lo que deduce que la duración del contrato es de quince años, conforme a su artículo 6 (referida al Decreto 100/1986), y que el arrendatario tiene derecho a prórrogas bienales sucesivas condicionadas al cumplimiento de los requisitos que establece, que no han sido cuestionados, encontrándose en la actualidad en situación de prórroga.

No lo entendió así la sentencia de la Audiencia provincial que, al conocer del recurso de apelación formulado por la actora, revocó la del juzgado y declaró haber lugar al desahucio.

El recuso lo resuelve acudiendo al precedente que la misma sala había establecido en su sentencia 435/2014, de 21 de octubre , que dice lo siguiente:

«El mencionado contrato se celebró conforme al Decreto 110/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión en arrendamiento de las viviendas de promoción pública, cuya Exposición de Motivos indica claramente como el mismo es mero desarrollo de la legislación arrendaticia general, esto es, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, al declarar que "...estableciéndose ahora las condiciones básicas bajo las cuales los entes públicos titulares de viviendas de Promoción Pública cederán dichas viviendas en arrendamiento; regulando «ex novo» las subvenciones que dichos entes podrán disponer para facilitar a los arrendatarios el pago de las rentas y estableciendo, en suma, un marco claro de derechos y obligaciones en materia de conservación de las viviendas , dentro de las líneas básicas de la legislación arrendaticia general, que se completa, en determinadas circunstancias tasadas, con la facultad de los inquilinos de acceder a la propiedad de las viviendas mismas".

»Limitándose, por ello, a fijar tanto el contrato en la transcrita cláusula como el artículo 3 del Decreto 100/1986 un plazo bianual de duración del contrato, con prórrogas también bianuales siempre que se cumplan las condiciones exigidas en esa cláusula y precepto, dentro del marco de libertad que en ese extremo reconoce la LAU en su artículo 9.1 ("La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes"), y no como norma especial.

»Ahora bien, esa estipulación no puede ser entendida en el sentido de que el contrato deba ser prorrogado siempre e indefinidamente cuando el arrendatario cumpla con los requisitos económicos que le exige ese Decreto, tal y como tácitamente reconoce la sentencia apelada, al suponer una clara infracción del espíritu y preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994 de eliminar precisamente la prórroga forzosa reconocida en la precedente



Ley de 1.964. En concreto de sus artículos 9 y 10, ya que tras reconocer el primero esa libertad de pactos, a continuación la matiza, cuando regula, con carácter imperativo, y por tanto excluido del principio dispositivo de las partes (artículo 4.2) , la duración mínima de los contratos de arrendamientos de vivienda, concertados bajo su vigencia, de modo que de su lectura cabe distinguir los siguientes supuestos: a.- contratos cuya duración pactada es superior a cinco años; b.- contratos cuya duración es de cinco años; y c.- contratos cuya duración es inferior a cinco años, ya porque así lo han pactado las partes, ya porque han omitido la fijación de plazo, o se ha establecido como indeterminado, entendiéndose, en estos dos últimos casos, como celebrados por un año (artículo 9.2). Por tanto, resulta que cuando se pacte por un plazo inferior a cinco años, como sucede en el presente caso, por imperativo legal llegado el día del vencimiento del plazo contractual, por virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 "éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años. Y una vez transcurrido ese plazo de cinco años si no se produce la denuncia del contrato por el arrendador o el arrendatario en la forma establecida en el artículo 10. 1 (" Si llegada la fecha del vencimiento del contrato , una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo.."), la relación continuará por plazos anuales hasta un máximo de tres más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato , de lo que se colige que tal plazo es obligatorio para el arrendador y potestativo para el arrendatario, único que puede renunciar a ulteriores prórrogas anuales.

»Transcurrido ese segundo plazo trienal, como también sucede en el presente caso, surge el mecanismo de la tácita reconducción de los artículos 1556 y 1581 del Código Civil , de manera que la duración del contrato será por años o meses según se haya determinado la renta, al darse la extinción del contrato por cumplirse el plazo máximo previsto en la Ley; por lo que, en atención a la renta, el contrato se prórroga por anualidades salvo que el arrendador manifieste su voluntad en contrario».

Segundo.

Se formula recurso de casación por interés casacional, por jurisprudencia contradictoria de las Audiencia provinciales .Cita las sentencias de 1 de julio de 2005 y 18 de septiembre de 2014 de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21 ^a), que mantienen la aplicación del Decreto 100/86 y, consecuentemente, la misma solución adoptada en la sentencia del juzgado.

En sentido contrario, cita las sentencias de la sección octava de la misma Audiencia, de 21 de octubre y 13 de noviembre de 2014 , que consideran de aplicación los artículos 1556 y 1581 del CC , de manera que la duración del contrato será por años o meses, según se haya determinado la renta.

El recurso se estima.

1. Debe señalarse con carácter previo que sobre esta cuestión se han pronunciado numerosas sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid y que lo han hecho de forma contradictoria, bien es cierto que el criterio mayoritario al analizar contratos semejantes no es el que sostiene la sentencia ahora recurrida, sino el contrario (sentencias de 25 de junio de 2014 - Sección 19-; 17 de junio de 2009 - Sección 20-; de 22 de diciembre de 2014 - Sección 10-; 10 de diciembre de 2013 - Sección 12-; 17 de febrero 2015 -Sección 13 -, y 29 de febrero de 2016 - Sección 14^a-; 513/2016, de 16 de diciembre -Sección 11 - y 13/2017, de 24 de enero- Sección 21 -, entre otras).



Es de señalar también que sobre la misma cuestión esta sala admitió a trámite dos recursos: 2185/14 y 296/14 de los que desistió la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, y que en este recurso no ha formulado escrito de oposición. Ambos traían causa de las sentencias de fecha 25 de junio 2014 (sección 12) y 18 de septiembre 2014 (sección 19), resolviendo sobre la legislación a aplicar para la extinción del plazo contractual en los contratos suscritos con la citada arrendadora, y en los que expresamente se someten al Decreto 100/86 de 22 de octubre.

2. Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid formuló su demanda amparando su pretensión en el Código Civil, sin otra referencia a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que la cita del artículo 10 sobre cumplimiento del plazo de preaviso mínimo recogido en el mismo. Nada alegó sobre si a la relación arrendaticia vigente entre las partes le era o no de aplicación el Decreto 100/1986.

3. La solución jurídica al problema planteado no es otra que la que propia recurrente ha aceptado al mantener firme el pronunciamiento de las sentencias desestimatorias de su demanda y la que procede conforme a derecho.

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 circunstancias 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.

Tercero.

En consecuencia, la demanda de desahucio por expiración del plazo no puede prosperar, tal y como se fundamenta en la sentencia del juzgado, que se mantiene, con desestimación del recurso de apelación formulado por la parte ahora recurrida, a quien se



www.civil-mercantil.com

imponen las costas causadas en ambas instancias; sin hacer especial declaración de las del recurso de casación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución,

ESTA SALA HA DECIDIDO

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación legal de don Constantino y doña Adriana , contra la sentencia de fecha 13 de noviembre de 2014, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8.ª, en el recurso de apelación núm. 415/2014 .

2.º Casar la expresada sentencia, que declaramos sin valor ni efecto alguno, y en su lugar, desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte ahora recurrida contra la sentencia dictada por el juzgado de 1.ª instancia n.º 44 de Madrid, en autos núm. 1119/2013, que se mantiene en su integridad.

3.º Imponer a Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A las costas causadas en la 1.ª instancia y en apelación, y no hacer especial declaración sobre las del recurso de casación. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.