

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ065374

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 95/2021, de 23 de febrero de 2021

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3942/2018

SUMARIO:**Resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda de protección pública por expiración del plazo. Acción de desahucio. Vivienda vendida por el IVIMA al propietario demandante. Adquisición declarada nula por sentencia tras presentarse el escrito de oposición del arrendatario a la apelación.**

Procede admitir los documentos presentados por la parte recurrida con su escrito de oposición al recurso de casación, por tratarse de resoluciones judiciales de fecha posterior al escrito de oposición de la demandada-recurrida al recurso de apelación de la demandante y porque **dichas resoluciones pueden resultar condicionantes o decisivas para resolver el presente recurso al afectar al título con base en el cual la parte hoy recurrente interpuso su demanda**. Así, 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. 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 la escritura de compraventa, nulidad fundada en la falta de justificación de la no necesidad de las viviendas para el cumplimiento de los fines del IVIMA.

Es especialmente relevante que el fundamento jurisprudencial de la nulidad sea la doctrina de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de que **al arrendatario de una vivienda protegida no le es indiferente quién sea el arrendador**, dadas consecuencias 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.

En consecuencia, procede concluir que, en virtud de la nulidad de la adquisición de la vivienda, 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**. No se trata de una innovación que haya privado definitivamente de interés legítimo las pretensiones de la demanda y que pueda conducir a la terminación del litigio, 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.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.565, 1.566 y 1.569

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

Ley 1/2000 (LEC), arts. 10, 22, 271.2 y 3, 413.

Decreto Madrid 100/1986 (cesión en arrendamiento de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública), arts. 1 y 3.

Decreto Madrid 11/2005 (Reglamento de Viviendas con Protección Pública), art. 15 C) a), disp. trans. primera.

PONENTE:*Don Francisco Marín Castan.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO

Don RAFAEL SARAZA JIMENA
Don PEDRO JOSE VELA TORRES
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
Don JUAN MARIA DIAZ FRAILE

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 95/2021

Fecha de sentencia: 23/02/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3942/2018

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 20/01/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, sección 12.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3942/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 95/2021

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 23 de febrero de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la entidad demandante Encasa Cibeles S.L.U., representada por el procurador D. Manuel Díaz Alfonso bajo la dirección letrada de D. Eduardo Díaz-Meco Illescas, contra la sentencia dictada el 13 de junio de 2018 por la sección 12.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 57/2018, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 580/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 88 de Madrid sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por expiración del plazo. Ha sido parte recurrida la demandada D.^a María Rosario, representada de oficio por la procuradora D.^a M.^a Sandra García Fernández-Villa bajo la dirección letrada de oficio de D.^a Minia Corzo Pérez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Demanda

El 23 de junio de 2017 se presentó demanda interpuesta por Encasa Cibeles S.L.U contra D.^a María Rosario solicitando, previa celebración de vista, se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1º. La resolución del contrato de arrendamiento que liga a las partes sobre la finca situada en la Población de Madrid CALLE000, N° NUM000, CP 28051, con plaza de garaje n° NUM001 como anejo vinculado e inseparables a la vivienda, y, consecuentemente, decreta el desahucio y condene al demandado a dejar la vivienda, plaza de aparcamiento y trastero libres, vacíos y a disposición del propietario, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica.

"2º. La imposición expresa de las costas, a la demandada, aunque mediase allanamiento, en razón a la temeridad y mala fe con que actúa".

Segundo.

Contestación a la demanda

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 88 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 580/2017 de juicio verbal de desahucio, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda planteando la excepción de prejudicialidad penal, pidiendo en consecuencia la suspensión del procedimiento y solicitando en todo caso, previa celebración de vista, la íntegra desestimación de la demanda con imposición de costas a la parte demandante "con declaración expresa de temeridad y mala fe".

Tercero.

Sentencia de primera instancia

Celebrada la vista y denegada la suspensión del procedimiento, la magistrada-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 18 de octubre de 2017 desestimando la demanda con imposición de costas a la sociedad demandante.

Cuarto.

Recurso de apelación y sentencia de segunda instancia

Interpuesto por la entidad demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la parte demandada y que se tramitó con el n.º 57/2018 de la sección 12.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó sentencia el 13 de junio de 2018 desestimando el recurso y confirmando la sentencia apelada, con imposición de costas a la apelante.

Quinto.

Interposición de recurso de casación

Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandante-apelante interpuso recurso de casación al amparo del ordinal 3.º del art. 477.2, por existencia de interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, compuesto de un solo motivo con el siguiente enunciado:

"ÚNICO.- Motivo único del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso: (i) infracción de la Disposición Transitoria Primera y del artículo 15 C) a) del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid; ii) infracción del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; (iii) error en la aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de mayo de 2.017, citada en las Sentencias de ambas instancias, por estar referida a un supuesto distinto del enjuiciado".

Sexto.

Admisión del recurso y oposición de la parte recurrida

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes, el recurso fue admitido por auto de 1 de julio de 2020, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la inadmisión del recurso, y subsidiariamente su desestimación, con imposición de costas a la parte recurrente.

Séptimo.

Presentación de documentos por la parte recurrida

Con el escrito de oposición, y al amparo del art. 271.2 LEC, la parte recurrida adjuntó documentación consistente en diversas resoluciones judiciales. La parte recurrente se opuso a la admisión de los documentos.

Octavo.

Señalamiento para decisión por el pleno

Por providencia de 8 de octubre del 2020 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 24 de noviembre siguiente, pero comenzada la deliberación y prolongada durante más sesiones, el 1 de diciembre de 2020 se dictó providencia acordando que el asunto pasara a conocimiento del pleno de la sala, a cuyo efecto se señaló para votación y fallo el 20 de enero del corriente año, en que tuvo lugar por el sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Objeto del litigio y antecedentes relevantes para la decisión de esta sala

El presente litigio versa sobre la resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda de protección pública por expiración del plazo, habiéndose desestimado en ambas instancias la acción de desahucio de la entidad hoy recurrente (que se subrogó por compraventa en el contrato de arrendamiento litigioso) por tratarse de una vivienda "de promoción pública" a la que, por esta condición, sería aplicable el criterio de la sentencia de esta sala 290/2017, de 12 de mayo.

Los antecedentes relevantes para la decisión del recurso son los siguientes:

1. Se han declarado probados o no se discuten los siguientes hechos:

1.1.- Con fecha 6 de marzo de 2009 D.ª María Rosario suscribió con el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) un contrato de arrendamiento que tenía por objeto la vivienda (y garaje anejo), por entonces propiedad de dicha entidad pública, sita en Madrid, CALLE000 n.º NUM000, CP: 28051. La vivienda, perteneciente al grupo "DIRECCION000 parcela NUM002", tenía una superficie útil de 46,06 metros cuadrados y contaba con la calificación definitiva como vivienda con protección pública en virtud de resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 25 de noviembre de 2008.

1.2.- La cláusula segunda del contrato, relativa a la duración del arrendamiento, rezaba así:

"Arrendador y arrendatario se someten expresamente, por lo que respecta al plazo de duración del arrendamiento, a lo establecido en el artículo noveno de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos

Urbanos (B.O.E. nº 282 de 25 de noviembre), y señalan como plazo de vigencia el de UN AÑO, sin perjuicio de las prórrogas que se puedan producir, en virtud de lo dispuesto en la ley, salvo que se incumplan los requisitos exigidos en la legislación sobre viviendas sometidas al régimen de protección pública".

1.3.- Con fecha 25 de octubre de 2013 la entidad Encasa Cibeles S.L.U. (en adelante Encasa), constituida un mes antes y cuyo objeto era la compraventa de inmuebles de naturaleza urbana y su explotación en arrendamiento, suscribió con el IVIMA escritura de compraventa y subrogación hipotecaria (doc. 2 de la demanda) sobre un total de 2.935 viviendas pertenecientes a 32 promociones ubicadas en distintas zonas de la Comunidad de Madrid (cuya descripción se indicaba en los anexos 1 a 32 de la propia escritura) y en cuya virtud la sociedad compradora se subrogó como parte arrendadora en el referido contrato de arrendamiento.

En la escritura pública (expositivo IV) se hacía constar que mediante resolución de la Dirección General del IVIMA de 29 de agosto de 2013 (corrección de errores mediante resolución del mismo órgano de 11 de octubre de 2013) se había adjudicado a Azora Gestión S.G.I.I.C. el contrato de enajenación de las referidas viviendas y que esta había constituido Encasa Cibeles S.L., que comparecía en la escritura en su condición de comprador.

1.4.- Con fecha 13 de diciembre de 2016 Encasa requirió a la arrendataria comunicándole que el contrato finalizaría el 6 de marzo de 2017, extinguiéndose en esta fecha.

1.5.- La arrendataria contestó al requerimiento por escrito de fecha 28 de diciembre de 2016 alegando no reconocer la propiedad de la requirente por la existencia de indicios de criminalidad que ponían en duda la legalidad de la venta y que estaban investigándose por un juzgado de instrucción, y negando que el plazo del arrendamiento hubiera expirado. Aducía que este tipo de viviendas no se regían en cuanto a la duración del contrato por la LAU sino por la normativa administrativa específicamente aplicable, según la cual "una vez se adjudican las mismas, previo reconocimiento de la especial necesidad, y conforme a la concreta adjudicación de la concreta vivienda, esta solo finaliza en cuanto a sus prórrogas si cambiase dicha situación de especial necesidad".

2. Con fecha 23 de junio de 2017, Encasa interpuso la demanda del presente litigio, de resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por expiración del plazo, contra la citada arrendataria, solicitando se dictara sentencia por la que se declarase resuelto el contrato y se condenara a la demandada a dejar la vivienda y sus anejos "libres, vacíos y a disposición del propietario", con apercibimiento de lanzamiento.

Alegaba, en síntesis y en lo que ahora interesa: (i) que la demandante había adquirido la propiedad de la vivienda arrendada al comprársela al IVIMA, subrogándose como arrendadora en el contrato litigioso; y (ii) que de acuerdo con lo pactado en el contrato de arrendamiento, este se regía por la LAU, por lo que su plazo máximo de duración, con sus prórrogas, había finalizado el 6 de marzo de 2017, pues transcurrido el plazo de duración de un año establecido en el contrato, este se prorrogó legalmente hasta los cinco y, luego, por plazos anuales, hasta un máximo de tres años más (ocho años en total).

Fundaba jurídicamente sus pretensiones en los arts. 1565, 1566 y 1569 CC y 10 LAU (según la redacción originaria de este precepto, vigente cuando se celebró el contrato de arrendamiento).

3. La arrendataria se opuso a la demanda alegando, en síntesis: (i) prejudicialidad penal, por estar investigándose una posible conducta delictiva de la directora gerente del IVIMA que podía acarrear la nulidad del contrato de compraventa en el que la demandante fundaba su condición de arrendadora (se aducía la incoación de diligencias previas n.º 1004/2004 en virtud de querrela criminal admitida a trámite por auto de 25 de abril de 2014 del Juzgado de Instrucción n.º 48 de Madrid); y (ii) en todo caso, falta de expiración del plazo de duración máxima del contrato, ya que, al tener por objeto una vivienda "de protección oficial de promoción pública", su duración venía fijada por la legislación administrativa específicamente aplicable a este tipo de viviendas, que establecía "un sistema de prórroga forzosa bianual por el hecho de que el arrendatario mantenga las condiciones que dieron lugar a la concesión del contrato de alquiler".

En su fundamentación jurídica citaba el art. 3.1. del Decreto 100/1986, de la Comunidad Autónoma de Madrid, por el que se regulaba la cesión en arrendamiento de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública (BOCM de 31 de octubre), a cuyo tenor:

"La duración de los contratos de arrendamiento de las viviendas de Promoción Pública será de dos años, y se prorrogará por periodos 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".

4. La sentencia de primera instancia desestimó íntegramente la demanda e impuso las costas a la demandante.

Sus razones fueron, en síntesis, las siguientes: (i) inexistencia de prejudicialidad penal, por ser insuficientes las copias aportadas del auto de 25 de abril de 2014 y una noticia de prensa para acreditar los requisitos necesarios para su apreciación, en particular la íntima conexión entre el objeto del proceso civil y la cuestión penal; y (ii) falta de expiración del plazo de duración aplicable al contrato litigioso, por ser un contrato de arrendamiento de vivienda de protección pública, pero de promoción pública además, que no se regía en cuanto a su duración por la LAU y sus prórrogas (pese a lo que se indicaba en el contrato), sino por el art. 3 del Decreto 100/1986, tal y como declaró la sentencia de esta sala de 12 de mayo de 2017.

5. La sentencia de segunda instancia, desestimando el recurso de apelación de la demandante, confirmó la sentencia apelada con imposición costas a la apelante.

Sus razones son, en síntesis, las siguientes: (i) la controversia se reduce a determinar cuál es la legislación aplicable al contrato, si la LAU, como sostiene la sociedad demandante-apelante, o el Decreto 100/1986, como alega la demandada-apelada, pues de ello depende el éxito de la acción de desahucio por expiración del plazo; (ii) según la sentencia de esta sala de 12 de mayo de 2017, las viviendas de protección pública y promoción pública se rigen por el Decreto 100/1986, que contempla una duración de dos años y sucesivas prórrogas bianuales en el caso de que los arrendatarios sigan cumpliendo las condiciones de su art. 1, que determinaron la concesión del arrendamiento, y ello porque la d. adicional primera, apdo. 8, de la LAU mantiene la vigencia de ese régimen especial, y también porque el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de febrero), invocado por la apelante, remitía a dicha normativa en el extremo referido a la duración del arrendamiento; y (iii) en este caso es aplicable esa doctrina jurisprudencial porque "la vivienda alquilada a la demandada es de promoción pública, y no solo de protección pública" según toda la documentación aportada, pues, de un lado, en la escritura de compraventa aparecía el IVIMA como propietario y de esto se deduce que también era quien había promovido la construcción de las viviendas, locales y garajes anejos, y, de otro, también aparecía la condición de promotor del IVIMA en el expediente de calificación definitiva aportado como doc. 2 de la contestación a la demanda.

6. La demandante interpuso contra dicha sentencia recurso de casación por interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, compuesto de un solo motivo en el que, en síntesis, discrepa de la sentencia recurrida argumentando que la vivienda objeto del arrendamiento litigioso no es de promoción pública y que por esta razón no es aplicable el Decreto 100/1986, sino el Decreto 11/2005, ni tampoco la doctrina de la sentencia de esta sala 290/2017, de 12 de mayo.

La demandada-recurrida se opuso al recurso solicitando su desestimación tanto por causas de inadmisión como por razones de fondo.

7. En el propio escrito de oposición la demandada-recurrida, con base en el art. 271.2 LEC, interesó la admisión de prueba documental consistente en varias resoluciones judiciales, posteriores a su oposición al recurso de apelación, que determinarían la pérdida sobrevenida de la legitimación activa de la recurrente al haberse declarado nula la compraventa que le permitió subrogarse en la posición de arrendadora del IVIMA.

Tales resoluciones son las siguientes:

- Sentencia de fecha 21 de mayo de 2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 29 de Madrid en actuaciones de juicio ordinario n.º 50/2010 (doc. 1 adjuntado con el escrito de oposición), que declaró nula la resolución de la Dirección Gerencia del IVIMA de fecha 29 de agosto de 2013 por la que se acordaba adjudicar a Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva S.A., el contrato de "Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arriendo con opción a compra, garajes, trasteros y locales)" y la resolución dictada por el mismo órgano administrativo de fecha 25 de octubre de 2013 por la que se comunicó la transmisión a Encasa Cibeles, S.L. de la propiedad de la vivienda de la que era arrendatario quien era parte demandante en dicho procedimiento y, en consecuencia, la nulidad de la enajenación resultante de la primera resolución y la nulidad de la transmisión a Encasa del contrato de arrendamiento.

- Sentencia de fecha 14 de mayo de 2019, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Madrid, rec. n.º 567/2018 (doc. 2 del escrito de oposición), que, desestimando el recurso de apelación interpuesto acumuladamente por la Comunidad Autónoma de Madrid y por la entidad Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A., confirmó la referida sentencia del juzgado n.º 29.

- Auto de fecha 29 de noviembre de 2019 de la Sala 3.ª de este Tribunal Supremo que inadmitió los recursos de casación interpuestos por la Comunidad de Madrid y Azora Gestión S.L. contra la referida sentencia del TSJ de Madrid.

-Providencia de fecha 3 de marzo de 2020 de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo inadmitiendo el incidente de nulidad promovido por la Abogacía General de la Comunidad Autónoma de Madrid (doc. 4).

- Sentencia 57/2020, de 26 de mayo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Leganés en autos de juicio verbal n.º 597/2019 apreciando la falta de legitimación activa de Encasa en un caso que, según la parte recurrida, es idéntico al presente (doc. 5).

8. La parte recurrente se ha opuesto a la admisión de dichos documentos alegando: (i) que "no cumplen los requisitos de la excepción prevista en el apartado 2 del artículo 271 de la LEC, al ser sentencias o resoluciones judiciales o de autoridad administrativa dictadas o notificadas en fecha no anterior al momento de formular conclusiones [...] siendo todas posteriores al dictado de la sentencia de primera instancia de fecha 18 de octubre de 2017"; (ii) que, además, nada tienen que ver con el objeto del presente recurso de casación; (iii) que la legitimación activa de Encasa ha devenido firme al no ponerse en cuestión con anterioridad, habiendo precluido la posibilidad de alegarla; y (iv) que, en todo caso, Encasa no se ha visto privada de su condición de arrendadora por el hecho de perder la propiedad de la vivienda ya que el arrendador no tiene por qué ser propietario del inmueble arrendado al no ser el arrendamiento un acto de dominio sobre la cosa arrendada sino un acto de mera administración.

Segundo.

Motivo del recurso y oposición de la parte recurrida

El recurso de casación se compone de un solo motivo, fundado en infracción de la d. transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, del art. 15 C). a). del propio Reglamento y del art. 10 LAU, y lo que plantea es, en esencia, que la duración del contrato de arrendamiento litigioso se rige por el Decreto 11/2005, dado que la vivienda arrendada era de protección oficial pero no de promoción pública.

Se alega, en síntesis: (i) que en la Comunidad Autónoma de Madrid hay dos tipos de viviendas protegidas, las de protección oficial de promoción pública y las de protección pública, una modalidad del primer tipo, y que solo las primeras se rigen por el Decreto 100/1986, para lo que es preciso que se den dos requisitos, consistentes en que su superficie máxima sea de 90 metros cuadrados y que sean calificadas como de protección oficial; (ii) que la vivienda del presente caso se rige por el Decreto 11/2005, dictado en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid (BOCM de 13 de enero), tanto por haberse pactado (estipulación tercera) como por haber sido calificada como vivienda con protección pública (doc. 2 de la contestación a la demanda); (iii) que la d. transitoria primera del Decreto 11/2005 somete las viviendas con protección pública calificadas definitivamente al régimen de protección pública del Reglamento aprobado por dicho decreto, cuyo art. 15 C) a) se remite al art. 10 LAU en materia de plazos contractuales, como lo han entendido diversas sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid en contradicción con el criterio de la sentencia recurrida; (v) que, por tanto, la sujeción al Decreto de 1986 o al de 2005, tesis del motivo, va a depender de lo que se haya pactado en cada caso y de la calificación definitiva de la vivienda; y (vi) que lo anterior implica que no sea aplicable al caso la sentencia de esta sala de 12 de mayo de 2017, porque esta se refirió a un caso distinto en el que el contrato se pactó por dos años y quedó expresamente sometido al Decreto 100/1986 por tratarse de una vivienda de protección oficial y promoción pública.

La parte recurrida se ha opuesto al recurso alegando, en síntesis: (i) que el motivo es inadmisibles, en primer lugar por la pérdida sobrevenida de la legitimación activa de la recurrente conforme al art. 10 LEC y la sentencia de esta sala de 23 de diciembre de 2005 sobre examen de oficio de la legitimación, pues el título de adquisición ha sido declarado nulo, y en segundo lugar por incurrir en diversos defectos de forma, obviar la base fáctica de la sentencia recurrida (al ser un hecho probado que la vivienda objeto de litigio era de promoción pública) y carecer por todo ello de interés casacional; (ii) que en todo caso el motivo debe ser desestimado porque, partiendo de los hechos probados -que no cabe revisar en casación por no haberse cuestionado la valoración probatoria mediante un recurso por infracción procesal- la sentencia recurrida aplica correctamente la normativa que rige la duración de los contratos de arrendamientos de viviendas de promoción pública, en concreto el Decreto 100/1986; (iii) en primer lugar, porque en el contrato de arrendamiento se dijo que quedaba sujeto al Decreto 11/2005 tan solo en lo relativo a las "prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto" en esta última norma, debido a que no era una vivienda libre, pero no que no fuera aplicable el Decreto 100/1986 en cuanto a la duración del contrato, siendo prueba de esto último y de que el Decreto 11/2005 no era aplicable a la duración del arrendamiento el pacto de que la vivienda no podía venderse o alquilarse hasta que no pasaran 30 años, pese a que en dicho decreto el plazo de afección es de veinticinco años, y, sobre todo, que se pactara expresamente la remisión expresa a la LAU en cuanto al plazo de duración (art. 9) pero no en cuanto a sus prórrogas (art. 10), ya que estas no se permitían si se verificaba el incumplimiento por el arrendatario de los requisitos exigidos por la legislación sobre viviendas de protección pública (dado que se trataba de un alquiler social subvencionado), y en segundo lugar, porque el Decreto 100/1986 -aún en vigor- es una norma más específica que se aplica a viviendas con una superficie máxima de 90 metros cuadrados (la arrendada tenía solo 46,06 m2 útiles) mientras que el Decreto 11/2005 se aplica a viviendas de hasta 150 m2.

Tercero.

Admisión de los documentos aportados por la parte recurrida con su escrito de oposición al recurso

Conforme al art. 271 LEC, apdos. 2 y 3, procede admitir los documentos presentados por la parte recurrida con su escrito de oposición al recurso de casación: primero, por tratarse de resoluciones judiciales de fecha posterior al escrito de oposición de la demandada-recurrida al recurso de apelación de la demandante, escrito de oposición que se presentó el 13 de diciembre de 2017; y segundo, porque dichas resoluciones pueden resultar condicionantes o decisivas para resolver el presente recurso al afectar al título con base en el cual la parte hoy recurrente interpuso su demanda.

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.

Quinto.

Costas y depósito

Al haberse apreciado la falta sobrevenida de acción de la recurrente con base en alegaciones de la parte contraria y documentos aportados por esta después de la segunda instancia y de la interposición del recurso de casación, no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso.

Conforme a la d. adicional 15.ª 9. LOPJ, la parte recurrente perderá el depósito constituido.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandante Encasa Cibeles S.L.U. contra la sentencia dictada el 13 de junio de 2018 por la sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 57/2018.

2.º- No imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación.

3.º- Que la parte recurrente pierda el depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de la Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección 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.

