

SOS

Somos miembros de la Asociación "¡Yo no me voy!" y nuestro cometido es luchar contra la privatización de la vivienda pública. Desde hace casi dos años, nos estamos defendiendo de los ataques de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, ataques que cuentan con el beneplácito del Ayuntamiento de la capital. Estos señores están enviando a juicio a los vecinos por presunta expiración de contrato, y todo con el objetivo de desahuciarlos, lo que produce espanto y perplejidad porque la función de la EMVS debería ser social y, por tanto, contraria a los desahucios. Por fortuna, la Justicia está dando la razón a los vecinos, la mayoría de ellos personas muy ancianas, pero la EMVS no cesa en su empeño y sigue con las denuncias, provocando un sufrimiento enorme.

En busca de ayuda, nos hemos tomado la licencia de ponernos en contacto con usted y mandarle un dossier que habla más a fondo de lo que nos está sucediendo, incluyendo la última sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid. Esperamos que nuestro caso pueda parecerle interesante, ya que necesitamos dar difusión a semejante atropello. Muchas gracias por todo.

TELÉFONO DE CONTACTO 680 35 62 20

ASOCIACIÓN "¡YO NO ME VOY!"

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimonovena

C/ Ferraz, 41 - 28008

Tfno.: 914933816/86/87

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2014/0046413

Recurso de Apelación 306/2014



(01) 30172036218

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 47 de Madrid
Autos de Verbal Desahucio Expiración Término 1015/2013

APELANTE: Dña.

PROCURADOR: Dña. CELIA FERNÁNDEZ REDONDO

APELADO: EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S. A.

PROCURADOR: D. RAFAEL GAMARRA MEGÍAS

SENTENCIA N° 228

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. EPIFANIO LEGIDO LÓPEZ

D. MIGUEL A. LOMBARDÍA DEL POZO

Dña. MARÍA VICTORIA SALCEDO RUÍZ

En Madrid, a veinticinco de junio de dos mil catorce.

La Sección Decimonovena de 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 Verbal Desahucio Expiración Término 1015/2013 procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 47 de Madrid seguidos entre partes, de una, como demandante-apelada **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S. A.** representada por el Procurador D. RAFAEL GAMARRA MEGÍAS y defendida por Letrado y, de otra, como demandada-apelante **Dña.**

representada por la Procuradora Dña. CELIA FERNÁNDEZ REDONDO y defendida por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 17/10/2013.

VISTO, Siendo Magistrada Ponente Dña. MARÍA VICTORIA SALCEDO RUÍZ.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 47 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 17/10/2013, cuyo fallo es el tenor siguiente: *“Que, estimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador D. Rafael Gamarra Megías, en representación de la entidad “Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.” contra Dña. [redacted] debo declarar y declaro resuelto por expiración de término contractual el contrato de arrendamiento celebrado en fecha 17 de mayo de 2001 respecto de la vivienda sita en la calle [redacted] de Madrid, condenando a Dña. [redacted] a desalojar el inmueble, dejándolo vacuo y expedito, a disposición de la actora, y al abono de las costas procesales.”*

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, dándose traslado a la adversa que se opuso al mismo y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 23 de los corrientes.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la demanda de Juicio Verbal interpuesta en nombre y representación de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S. A. contra Dª [redacted] y de la que ha conocido el Juzgado de Primera Instancia nº 47 de Madrid, bajo el nº 1.015/13, se ejercita acción de desahucio por expiración del término pactado, respecto del contrato de

arrendamiento de la vivienda sita en Madrid, calle alegaba la reclamante en el escrito inicial que la citada vivienda le había sido adjudicada en régimen de alquiler a la demandada mediante contrato privado de fecha 17 de mayo de 2001, aludía al contenido de las cláusulas contractuales tercera (que preveía que la duración del arriendo se prorrogaría por periodos bianuales sucesivos) y séptima (que establecía la posibilidad de dar por terminado el arriendo a instancia de cualquiera de las partes con un preaviso de un mes y cuando las leyes lo permitan) y señalaba que, con fecha 10 de abril de 2013, había requerido a la demandada comunicando su voluntad de dar por concluido el contrato con fecha 17 de mayo de 2013, ofertándole al mismo tiempo la posibilidad de formalizar nuevo contrato sobre la misma vivienda, para lo cual debía aportar determinada documentación.

La demandada formuló oposición en el acto de la vista señalando, en síntesis, que la adjudicación de la referida vivienda lo fue en compensación por un desalojo forzoso anterior, en concreto de la vivienda sita en Madrid, calle alude al contenido de los Exponen del contrato cuya resolución se pretende, incidiendo en el carácter de la EMVS (pretende posibilitar la reordenación y regeneración de la ciudad) y la finalidad con la que se realizan las adjudicaciones (garantizar un realojamiento adecuado de las familias en relación con su capacidad económica), niega haber mostrado una actitud obstativa y de absoluta pasividad como se dice de contrario al respecto del requerimiento realizado y señala que cumple los presupuestos del artículo 1 del Decreto 100/1986 para mantenerse en el arriendo.

Con fecha 17 de octubre de 2013, dictó sentencia el Juzgado antes citado, estimando la demanda formulada, declarando resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por expiración del término contractual y condenando a la demandada a desalojar el inmueble, dejándolo vacuo y expedito a disposición de la actora y al pago de las costas procesales.

SEGUNDO.- Interpone recurso de apelación contra la citada sentencia la demandada y condenada en la misma, D^a quien después de referirse al origen del contrato, como ya hiciera en la instancia, alude a los preceptos del Código Civil que regulan los contratos y la interpretación de sus cláusulas, incidiendo en las estipulaciones del contrato objeto de la litis en virtud de las cuales se acciona, e indica la normativa que es de aplicación -el Decreto 100/86, de 22 de octubre, por

el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública-, siéndolo sólo el Código Civil y la Ley de Arrendamientos Urbanos de forma supletoria, para terminar señalando que la pretensión de la contraparte de querer firmar un nuevo contrato constituye una muestra de su intención, que no es otra que resolver un contrato que tiene vocación de permanencia.

La parte demandante ha formulado oposición al recurso, solicitando la confirmación de la sentencia de instancia.

Examinadas las alegaciones contenidas en el recurso, en relación con la cuestión debatida, la Sala no puede sino mostrar su entera conformidad con las mismas, lo que sin duda ha de llevar a la estimación del recurso y a la revocación de la sentencia, con la correlativa desestimación de la acción de desahucio ejercitada.

La parte demandante formula su pretensión al amparo de lo dispuesto en el artículo 1569.1 del Código Civil, que faculta al arrendador a desahuciar judicialmente al inquilino cuando haya *"expirado el plazo convencional"*. Si atendemos al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes contendientes, en fecha 17 de mayo de 2001, (documento nº 1 de la demanda), comprobamos que el mismo se suscribió por un tiempo de dos años (cláusula segunda 1), pero es lo cierto que en la cláusula tercera se prevé una ampliación a ese término previsto inicialmente, en concreto se dice expresamente que *"La duración del contrato de arrendamiento de vivienda, se prorrogará por periodos bianuales sucesivos, en caso de que el arrendatario continúe reuniendo el requisito exigido en el Art. 1º del Decreto 100/1986 antes citado, y no sea titular o posea otra vivienda por compraventa, arrendamiento o cualquier otro título jurídico dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid"*; el requisito que se prevé en el artículo 1 del citado Decreto es el relativo a los ingresos anuales para poder ser cesionario de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública (inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional).

Es decir, quien haya sido adjudicatario de una vivienda de protección oficial de promoción pública, pero siga cumpliendo los presupuestos que le dieron derecho a acceder a la misma, tanto en cuanto a ingresos económicos como a la falta de disposición de otra vivienda por cualquiera de los títulos citados, transcurrido el plazo de dos años previsto en el

Decreto 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, tendrá derecho a prórrogas sucesivas por periodos bianuales, según dispone el artículo 3 del citado Decreto y reza en el propio contrato suscrito. El pleito no se ha suscitado en torno a la no concurrencia de tales presupuestos sino sobre la base de la extinción del plazo pactado, plazo que si bien se cumplió el 16 de mayo de 2003, es evidente que quedó prorrogado, por lo que el contrato habrá de mantenerse mientras no se justifique que la demandada no cumple los requisitos para mantenerse en el arriendo.

No puede aferrarse para accionar la reclamante, a lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato *“Las partes podrán dar por terminado el presente contrato, avisando mutuamente con un mes de antelación, cuando las leyes lo permitan”*; no cabe duda que esta estipulación debe interpretarse en sus propios términos y en el relación con las otras. En la misma se prevé una mera formalidad -preaviso de un mes-, necesaria para dar por terminado el contrato, pero es evidente que ello no es en cualquier momento y circunstancia; en cualquier momento no puede serlo, porque las estipulaciones 2 y 3 establecen un plazo de duración del contrato de dos años y de prórrogas sucesivas bianuales si concurren en el cesionario los requisitos antes mencionados, y en cualquier circunstancia tampoco, porque para la efectividad de la extinción se precisa que las leyes lo permitan.

Debemos fijarnos ahora en el requerimiento efectuado por la demandante a la demandada, mediante carta de fecha 10 de abril de 2013 (documento nº 2 de la demanda), en el que si bien comunica su intención de dar por terminado el contrato que les une, no duda en poner a disposición de la destinataria de la misiva la posibilidad de formalizar un nuevo contrato sobre la misma vivienda; se desconoce con que finalidad, si es con la de aumentar la renta de forma distinta a la prevista en la cláusula segunda apartados 2) y 3) del contrato o para burlar los derechos que, en su caso, le puedan corresponder a la adjudicataria en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto antes citado; propuesta, en definitiva, que no casa con la finalidad que, en cuanto órgano técnico de la gestión directa del Ayuntamiento de Madrid, en materia de vivienda, tiene la EMVS y se refleja en los Exponen del contrato objeto de la litis.

En definitiva y como se dijo al inicio del presente fundamento, el recurso debe ser estimado.

TERCERO.- Estimado el recurso de apelación y desestimada, en consecuencia, la demanda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394-1 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas causadas en la primera instancia se imponen a la demandante, sin que quepa hacer pronunciamiento alguno de las causadas en esta alzada.

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación.

III.- FALLAMOS

Que estimando el recurso interpuesto por la representación procesal de **D^a** contra la sentencia de fecha 17 de octubre de 2013 dictada en los autos de Juicio Verbal seguidos con el nº 1.015/13 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 47 de los de Madrid, debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** dicha resolución, dejándola sin efecto, y en su lugar, desestimando la demanda promovida por la **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S. A.** debemos absolver y absolvemos de la misma a la demandada, con imposición a la demandante de las costas de la instancia, y sin hacer expreso pronunciamiento de las causadas en esta alzada.

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 depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina Nº 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid , con el número de cuenta 2837-0000-00-0306-14, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

A los efectos previstos en los artículos 471 y 481-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se hace saber a la parte que, de necesitarla, podrá solicitar de este Tribunal la certificación de la sentencia que previenen tales preceptos. De no verificarlo así se entregará al recurrente, en su caso con el emplazamiento para ante el Tribunal Supremo.

Asimismo se deberá aportar debidamente diligenciado el modelo 696 relativo a la tasa judicial correspondiente a los recursos de que se trate, en los casos en que proceda.

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

PUBLICACIÓN.- 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.