

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 08 DE MAJADAHONDA

Avda. de los Claveles, 12 , Planta Baja - 28220

Tfno: 914229438

Fax: 914229440

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) /2017

Materia: Contratos en general

Demandante: HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI SA

Demandado: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. FELIPE BERMEJO VALIENTE

SENTENCIA Nº 135/2018

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. INMACULADA GONZÁLEZ CERVERA

Lugar: Majadahonda

Fecha: veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho

Vistos por Dña. María Inmaculada González Cervera, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Ocho de esta ciudad, los presentes autos de juicio verbal de desahucio de vivienda por expiración del plazo, registrado con el número /2017, y seguidos a instancia de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI S.A., representada por el Procurador Sr. Muñoz Nieto contra D^a , representado por el procurador Sr. Bermejo Valiente.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI S.A., se presentó en fecha de 27 de septiembre de 2017 demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del término contractual, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que constan en su escrito, y que aquí se dan íntegramente por reproducidos, terminaba suplicando que, previos los trámites legales oportunos, se dictara sentencia por la que se declare la extinción del contrato de arrendamiento que liga a las parte sobre la finca situada en la calle Doctor Pérez Gallardo nº5, de Majadahonda decretando el desahucio y condenando al demandado a dejar libre y vacía la vivienda y a disposición del propietario, con imposición de costas a la demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se tuvo por personado y parte al demandante y se dio traslado al demandado para su contestación lo cual verificó dentro del plazo legal mediante escrito presentado por el Procurador Sr. Bermejo Valiente, convocando a las partes a la celebración del correspondiente juicio verbal para el día 19 de septiembre de 2018. El día y hora señalado, asistió a la vista la parte actora y la demandada. El Letrado de la parte

actora se ratificó en el escrito de demanda y la parte demandada en su escrito de contestación solicitando el recibimiento del pleito a prueba. Recibido el pleito a prueba, la parte actora propuso documental unida a los autos y más documental que fue admitida, y la parte demandada documental y testifical. Finalizado el acto quedaron las actuaciones pendientes del dictado de Sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la parte demandante al amparo de los artículos 1565, 1566 y 1569 del CC y 10 de la LAU acción de resolución contractual del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 1 de septiembre de 2006 por expiración del plazo contractual sobre la finca sita en la calle Doctor Pérez Gallardo nº5, [REDACTED] de Majadahonda, contrato suscrito entre el demandado como arrendatario y la entidad AZARENT 2000 S.L. como arrendadora la cual en virtud del escritura de compraventa de 29 de octubre de 2014 trasmitió la propiedad de la finca arrendada a la ahora demandante, interesando que se acuerde el desahucio del demandado.

La parte demandada se opone alegando que el burofax remitido por la demandante es insuficiente en cuanto a su contenido para resolver el contrato y además está fuera de plazo, añade que el plazo del contrato no ha expirado y subsidiariamente interesa que sea de aplicación la tática reconducción del art. 1566 del CC. No se discute por la parte demandada la realidad ni los términos del contrato siendo controvertido si debe considerarse o no terminado el plazo de duración del arrendamiento fijado en el contrato y en dicho caso si el burofax remitido en cuanto a su contenido y fecha de remisión es suficiente para dar por finalizado el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO.- La primera cuestión controvertida en el presente procedimiento se centra determinar si debe considerarse expirado el plazo de duración del arrendamiento, extremo que se halla en íntima relación con la legislación aplicable al contrato. Importa, en primer término, resaltar que el contrato de arrendamiento concertado el 1 de septiembre de 2006 entre la sociedad mercantil AZARENT 2000 S.L., como arrendadora, y la ahora demandada como arrendataria, recae sobre una vivienda calificada de protección pública. En su cláusula primera se expone que "dicha vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, de la Comunidad de Madrid ". A su vez la cláusula tercera establece que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

Efectivamente el edificio al que pertenece la vivienda objeto de las presentes actuaciones obtuvo resolución de calificación definitiva de la de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de febrero de 2006 calificado bajo la tipología de viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento al amparo del Decreto 228/1998 de 30 de diciembre de 1998 en relación con la DT Primera del Decreto 11/2005.

En cuanto a la naturaleza de la empresa promotora de las viviendas la misma tiene carácter privado siendo el promotor de la promoción, propietario y por tanto el arrendador AZARENT 2000 S.L., una sociedad privada, que con posterioridad vendió la promoción a HISPANIA

REAL SAU. Además se ha acreditado documentalmente según información de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación que actualmente se ha extinguido el régimen de protección oficial por haberse cumplido el plazo de 10 años previsto en el art. 4 del RD 228/1998 de 30 de diciembre en relación con el art. 8.2.a) del Decreto 11/2005 según el cual por el mero trascurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto, las viviendas quedarán sometidas al régimen general común.

Respecto del marco legal aplicable al alquiler litigioso, no se puede desconocer que la vivienda sobre la que se pretende resolver el contrato es una vivienda de protección pública respecto de la cual se ha extinguido el régimen de protección oficial, y cuya promotora fue una empresa privada. Dicho esto, mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, se crea la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la vivienda de protección oficial en cuanto permitía satisfacer necesidades específicas ajustadas a la realidad social de la Comunidad de Madrid, y por la que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000. Por Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, que recoge también el régimen jurídico de la vivienda con protección pública se establece el sistema de financiación cualificada para el período 1997-2000. Y su artículo 35.2 dispone: "los contratos de arrendamiento de celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos". Dicho Decreto fue a su vez derogado por el Decreto 11/2001, de 25 de enero, en cuyo artículo 26.2 se establece: "los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos". Este decreto fue modificado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, que aprueba el Reglamento de Viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid. En su artículo 15 se disponen las cláusulas que deberán incluir los contratos, y con carácter específico para los de arrendamiento "que el contrato se celebra al amparo de la LAU y se somete al régimen jurídico de la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda". Dicho Reglamento fue a su vez derogado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, el cual a su vez ha sido modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio.

El Decreto 11/2001, de 25 de enero disponía específicamente que los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que en los Decretos 11/2005, de 27 de enero, que modifica el anterior, ni en el 74/2009, de 30 de julio, se regule específicamente respecto de la duración de los contratos de arrendamiento. Siendo así de aplicación la LAU que en su art. 10 establece: "Si llegada la fecha de 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, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años 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. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido".

En este caso, el contrato de arrendamiento estableció un periodo de duración de cinco años a partir de la puesta a disposición del inmueble del arrendatario prorrogándose a su terminación obligatoriamente por un periodo de igual de cinco años más salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de no prorrogar el mismo o no cumpla las condiciones requeridas para ser adjudicatario en este momento de la prórroga, acorde con el régimen establecido en la Ley de Arrendamientos

Urbanos, por lo que, desde el punto de vista civil no puede quebrantar aquello que ha quedado válidamente pactado con el hoy demandado, con arreglo a lo dispuesto en los art. 1255 del Código Civil y 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y ello sin que se considere de aplicación la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de mayo de 2017 pues no estamos ante una vivienda de promoción pública. En el mismo sentido se pronuncia la SAP Madrid de fecha 10 de mayo de 2018 que desestima el recurso contra la Sentencia dictada por este Juzgado de fecha 28 de junio de 2017 en un caso similar al presente con la misma parte actora.

Por todo ello se consideraría que el plazo contractual ha expirado.

Ello no obstante, la segunda cuestión controvertida pasa por determinar si se ha dado debido cumplimiento por parte de la propiedad a lo dispuesto en el art. 10 LAU comunicando fehacientemente al inquilino su voluntad de no prorrogar el contrato. Pues bien, en el presente caso por la parte demandante se remitió un burofax a la arrendataria el día 23 de noviembre de 2016 en el que se le recuerda que el contrato de arrendamiento de la vivienda que actualmente tiene arrendada vence, sin especificar la fecha de finalización y sin que conste su recepción. Siendo así las cosas se considera que la arrendadora no ha notificado con al menos un mes de antelación al inquilino su voluntad de no renovar el contrato ya que según lo anteriormente dicho el contrato habría expirado el 31 de agosto de 2016 y el burofax se remitió el 23 de noviembre de 2016. Sostiene la actora que trascurridos los diez años desde la suscripción el contrato entró en tácita reconducción y se prorrogó un año más siendo la fecha de extinción la de 31 de agosto de 2017, fecha que ni siquiera se comunica en el burofax a la parte arrendataria lo cual provocaría a la misma indefensión, insistiendo respecto del burofax remitido que no se acredita su recepción por la arrendataria, ni que se haya intentado en más ocasiones o que aquella haya adoptado una actitud evasiva u obstativa a su recepción que evidenciase mala fe por su parte. En definitiva, no se considera cumplido este requisito por lo que la demanda debe ser desestimada.

TERCERO.- De conformidad con el art. 394 de la LEC se imponen las costas a la parte demandante al haberse desestimado la demanda.

Por todo lo expuesto,

FALLO

Que DESESTIMO la demanda presentada a instancia de HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS SOCIMI S.A., representada por el Procurador Sr. Muñoz Nieto contra D^a [REDACTED], representado por el procurador Sr. Bermejo Valiente y en consecuencia ABSUELVO a la parte demandada de las pretensiones contra ella ejercitadas.

Con imposición de costas a la parte demandante.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación, ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Así por esta mi sentencia, de la que se deducirá testimonio para su unión a los autos quedando el original en el legajo, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.