

# AP - Alava, Sección 1, nº 150/2014, de 13/06/2014, Rec 157/2014

- **Orden:** Civil
- **Fecha:** 13 de Junio de 2014
- **Tribunal:** AP - Alava
- **Ponente:** Madaria Azcoitia, Iñigo
- **Núm. Sentencia:** 150/2014
- **Núm. Recurso:** 157/2014
- **Núm. Cendoj:** 01059370012014100001

## Encabezamiento

### AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALAVA. SECCIÓN PRIMERA ARABAKO PROBINTZIA AUZITEGIA. LEHEN SEKZIOA

AVENIDA GASTEIZ 18-2ª planta - C.P./PK: 01008

Tel.: 945-004821

Fax / Faxes: 945-004820

NIG PV / IZO EAE: 01.02.2-13/017317

NIG CGPJ / IZO BJKN :01.059.42.1-2013/0017317

#### **A.vrb.des.f.p.L2/E\_A.vrb.des.f.p.L2 157/2014 - B**

O.Judicial origen / *Jatorriko Epaitegia*: UPAD Civil - Juzgado de

1ª Instancia nº 1 de Vitoria-Gasteiz/Zibileko ZULUP-Gasteizko

Lehen Auzialdiko 1 zenbakiko Epaitegia

Autos de Juicio verbal desahucio 1586/2013 (e)ko autoak

Recurrente / Errekurtsogilea: Francisco Procurador/a/ Prokuradorea: JORGE F. VENEGAS GARCIA  
Abogado/Abokatua: JOSU SAMANIEGO RUIZ DE INFANTE Recurrido/a / Errekurritua: ALOKABIDE S.A.  
Procurador/Prokuradorea: JESUS MARTIN ARRIETA VIerna Abogado/a/ Abokatua: ANDONI ECHEVARRIA  
ARABAOLAZA

#### **APELACIÓN CIVIL**

La Audiencia Provincial de Vitoria-Gasteiz compuesta por los Ilmos. Sres. D. Iñigo Madaria Azcoitia, Presidente, D. Iñigo Elizburu Aguirre y D. Edmundo Rodríguez Achútegui, Magistrados, han dictado el día trece de junio de dos mil catorce.

#### **EN NOMBRE DEL REY**

la siguiente

#### **S E N T E N C I A N º 150/14**

En el recurso de apelación civil, Rollo de Sala nº 157/14, procedente del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vitoria-Gasteiz, Autos de Juicio Verbal Desahucio nº 1586/13, promovido por **D. Francisco** dirigido por el Letrado D. Josu Samaniego Ruiz de Infante y representado por el Procurador D. Jorge Venegas García, frente a la sentencia 22/14 dictada en fecha 11.02.14 Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Iñigo Madaria Azcoitia.

## Antecedentes

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vitoria-Gasteiz se dictó sentencia cuyo FALLO es del tenor literal siguiente:

*'Que **ESTIMO ÍNTEGRAMENTE** la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales, Jesús María Arrieta Vierna, en nombre y representación de ALOKABIDE S.A. y, en consecuencia, **declaro resuelto el contrato de***

*arrendamiento que le liga con la parte demandada, por impago de rentas, y condeno a Francisco a que firme que sea esta sentencia deje libre, vacua y a disposición de la actora el bien arrendado **sito en la calle PASEO000 NUM000 - NUM001 de Vitoria**, la cual tiene como anejos el garaje NUM002 sito en el sótano - NUM003 y el trastero NUM004.*

*Y **estimo la acción acumulada** en reclamación de rentas ejercitada, **condenando a Francisco** a abonar a la actora la cantidad de **5.52436 euros** en concepto de rentas de arrendamiento más las que se vayan devengando hasta el total desalajo, más los intereses legales desde la fecha de la interposición de la demanda, 20 de noviembre de 2013.*

*Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo [576](#) de la [LEC](#).*

*Procede la condena en costas a la parte demandada, ex artículo [394.1 LEC](#).*

**SEGUNDO.**-Frente a la anterior resolución, se interpuso recurso de apelación por la representación de **D. Francisco**, recurso que se tuvo por interpuesto con fecha 24.03.14, dándose el correspondiente traslado a la contraparte por diez días para alegaciones, presentando la representación de la Sociedad **ALOKABIDE, S.A.**, escrito de oposición al recurso planteado de contrario, elevándose, seguidamente, los autos a esta Audiencia Provincial con emplazamiento de las partes.

**TERCERO.**- Comparecidas las partes y recibidos los autos en la Secretaría de esta Sala, con fecha 09.05.14 se mandó formar el Rollo de apelación, registrándose y turnándose la ponencia y al haberse aportado cierta documental, se pasó el Ponente a fin de resolver sobre la misma, dictándose auto con fecha 14.05.14, por providencia de 29.05.14 se señaló para deliberación, votación y fallo el día 5 de junio de 2014.

**CUARTO.**-En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales fundamentales.

## Fundamentos

**PRIMERO.**-La sentencia de instancia estima la demanda de desahucio por falta de pago, al considerar que el demandado no prueba el pago de la renta o las circunstancias de la procedencia de la enervación.

Frente a la sentencia se alza en apelación el demandado. Alega que opuso tener satisfechas las rentas vencidas. Destaca que la demanda se funda en el contrato de 1 de febrero de 2012, que es continuación del suscrito el 1 de febrero de 2007. Cita el Decreto 39/2008, para el cálculo de la renta de alquiler de viviendas de protección oficial, y la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre precios máximos, así como criterios manifestados públicamente en sede del Parlamento Vasco, de que el límite de renta de alquiler es del 30% de los ingresos considerados. Con ello y bajo los cálculos correspondientes considera que en el curso del año 2012 abonó 1.340 euros de más y en 2013 la renta se calculó

inadecuadamente y no se atendieron las solicitudes de revisión de la renta, aunque se contestó que se revisarían el 1 de febrero de 2013. Invoca indefensión al haberse denegado la suspensión del juicio interesada para formalizar una contestación por escrito, dado el escaso plazo desde que se notificó la designación de abogado y el día señalado para el juicio. Alega la existencia de una cláusula de arbitraje. Finalmente alega que no se adeuda cantidad alguna.

La actora se opuso al recurso e interesó al inadmisión del mismo, dada la falta de pago de las rentas vencidas, como exige el art. [449.1 LEC](#).

**SEGUNDO.**- El 1 de febrero de 2007 D. Francisco suscribió con Alokabide, S.A. un contrato de arrendamiento de vivienda social, de protección oficial, de promoción privada edificada en derecho de superficie, sita en PASEO000 nº NUM000, NUM001 de Vitoria-Gasteiz. La duración del contrato se fijó en un año, con prórrogas forzosas para el arrendador hasta los cinco años. La renta se fijó en 331'94 euros mensuales, y se estableció su revisión al final de cada año de contrato, mediante la aplicación, al precio máximo de venta actualizado de las Viviendas Sociales de Promoción Privada, del porcentaje que corresponda en función de los ingresos de la parte arrendataria. El contrato tenía un anexo en virtud del cual las cuestiones que pudieran suscitarse en su interpretación y aplicación serían sometidas a arbitraje de derecho.

El 1 de febrero de 2012 Alokabide, S.A., transcurridos cinco años desde el contrato anterior, propuso un nuevo contrato sobre la misma vivienda que firmó el Sr. Francisco. En el documento firmado no consta la anterior cláusula de revisión y adecuación anual de la renta a la normativa correspondiente en relación con los ingresos.

El arrendatario con fechas de 11 y 21 de junio de 2012, presentó escritos ante la arrendataria en los cuales solicitaba una revisión y nuevo cálculo de la renta, dado que sus ingresos en 2011 fueron de 10.300 euros. El 16 de octubre de 2013 presentó nuevo escrito en el cual justificaba los ingresos correspondientes a 2012, con un total de 2.943'91 euros, reiterando que recibe RGI y sólo tiene trabajos esporádicos, y por ello solicita regular y actualizar la renta.

El 13 de junio de 2012, Alokabide, S.A. contestó la solicitud del arrendatario señalando que el importe de la renta 'se ha calculado en función de la tarifa a aplicar, de acuerdo a la legislación vigente'. Asimismo el 10 de diciembre de 2013 se dió respuesta, señalando que se estaba estudiando la solicitud de revisión.

La demanda de desahucio por falta de pago se presentó el 20 de noviembre de 2013, por impago de las rentas correspondientes a los meses de febrero a octubre de 2013.

**TERCERO.-** De forma imperativa, el art. [250.1.1º](#), en relación con el 248 [LEC](#) establece que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

Consecuentemente, sólo existe un juicio de desahucio, establecido en la [LEC](#), en los arts. 437 y siguientes, aunque con relevantes modificaciones, siendo sus características (en casos, como el presente, en que se acumula la reclamación de rentas impagadas):

a) Se trata de un sumario, con conocimiento limitado, pues sólo se permite al demandado alegar y probar el hecho del pago o la concurrencia de las circunstancias precisas para la procedencia de la enervación ( art. 444.1), aunque -a diferencia del art.

1579.2 [LEC/1881](#) - no se limitan los medios de prueba utilizables. Consecuentemente se excluyen las cuestiones que afecten a la propiedad, a la nulidad del título y, en general, las cuestiones 'complejas' derivadas, no de las alegaciones del demandado, sino del contenido del contrato ( [STC 136/96](#) ; [SSTS 12.3.85](#) , [27.11.92](#) , [14.12.92](#) , [10.5.93](#) , [16.6.94](#) ).

b) Como tal sumario carece de fuerza de cosa juzgada (art. 447.2). Ahora bien, si ciertamente permite un plenario posterior, en éste no puede pretenderse una mera reproducción o renovación del desahucio (entre otras [STS 7.11.80](#) ) y conviene en este punto recordar la jurisprudencia del Tribunal Supremo ( [SSTS 19.12.61](#) , [5.6.87](#) , [28.2.91](#) ) que atribuye al desahucio, sumario, al menos 'en parte' excepción de cosa juzgada: habrá determinados aspectos del primer proceso que proyecten su eficacia sobre el segundo, máxime cuando no existe limitación de prueba, sólo de hechos (motivos de oposición). Se reserva solo aquellas cuestiones 'complejas' que requieran una previa declaración de derechos.

c) Se basa en una causa resolutoria: la falta de pago de 'las rentas o cantidades debidas por el arrendatario', definidas y firmes ( art. 1555.1 [CC](#) ).

Es decir, aunque esta concreción del juicio de desahucio se trate de un juicio sumario y a consecuencia de ello en tanto nos encontremos con cuestiones complejas afectantes al título se debe entender que las mismas salen del ámbito de este procedimiento y se deberá acudir al juicio declarativo correspondiente. Así, 'las complejidades capaces de producir la incompatibilidad con los estrictos trámites del juicio de desahucio, son las que surjan de la naturaleza del contrato, no la que crea el propio demandado con argumentos defensivos ( [STS 23-6-1970](#) ); debe precisarse como es frecuente por las resoluciones de las diversas Audiencias Provinciales, que: 'la complejidad de las actuaciones incompatibles con los trámites del juicio verbal de desahucio no es la que crea o pueda crear artificiosamente el propio interesado, como argumento defensivo, sino la que surge de la naturaleza del contrato -natural y lógicamente del propio contrato en relación a la cuestión debatida- del que dimana el litigio.'

También es cierto que dicha complejidad se debe interpretar de forma restrictiva para evitar que de dicho modo las partes puedan dilatar un proceso y la complejidad alegada debe tener una base fáctica suficiente para poder estimar la excepción de inadecuación de procedimiento 'lo que no sucederá cuando de la prueba practicada resulte que la complejidad que se denuncia o expone no pasa de ser una mera alegación sin fundamento alguno y que, incluso, en ocasiones se plantea con el único fin de dilatar la resolución de la cuestión litigiosa.'

En este sentido también la S.AP. de Barcelona, Sec. 13ª, de 27 de julio de 2012 y la S.AP de Segovia de 28 de septiembre de 2012 .

**CUARTO.-** La demandante, al amparo del art. [449 LEC](#) opone la inadmisión del recurso, al no justificar el apelante el pago de las rentas reclamadas y las posteriores vencidas. Cuestión formal que sin embargo no puede resolverse en el supuesto de autos como cuestión previa y desde la mera objetividad, pues el demandado alegó el pago como excepción de fondo frente al desahucio y lo hizo desde la invocación de la normas que regulan la determinación del precio legal máximo de la renta en el alquiler de viviendas de protección oficial, pues considera que el cálculo de la renta reflejada en el contrato de 1 de febrero de 2012 no se ajusta a dicho máximo y por tanto ha pagado rentas en exceso. Exceso que computa como pago de rentas posteriores.

La renta aplicable en relación con las viviendas de protección oficial es una cuestión de orden legal, regulada por normas administrativas, antes citadas, en las cuales intervienen tanto elementos objetivos, sobre el valor o precio máximo de venta de tales viviendas e índice aplicable para el arrendamiento, como elementos subjetivos relativos a los requerimientos exigibles al arrendatario y las circunstancias económicas y familiares de éste, en orden a regular el importe de la renta.

Por tanto la determinación de la renta no es mera concurrencia de la oferta y la aceptación en el ámbito de la libertad de pactos del art. [1255](#) del [Código Civil](#) , sino que se trata de una cuestión de orden público, cuyos límites son intangibles para las partes, hastan el punto que la normativa reguladora de arrendamientos urbanos, [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), en su disposición Adicional Primera, 5, impone una sanción de nulidad en relación con las 'cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.'

Sanción de nulidad que permite deducir la improcedencia de cualquier acción de desahucio o reclamación de

rentas vencidas si realmente existen dudas razonables y una concreta impugnación sobre la determinación de la renta que se fijó en el contrato.

La arrendadora no justifica cuáles han sido los mecanismos de cálculo de la renta, ni señala las bases o variables personales del arrendatario tenidas en cuenta para su determinación. Se remite a lo pactado en el contrato, sin tener en cuenta el carácter legal del importe de la renta y la necesidad de que el contrato se ajuste a esa determinación normativa.

El demandado insiste en sus argumentos y en el carácter irregular de la cantidad fijada como renta en el contrato. A tal efecto aporta prueba, declaraciones de impuesto sobre la renta correspondientes a los ejercicios 2010, 2011 y 2012, y afirma que la demandante calculó la renta del contrato de 2012 teniendo en cuenta los ingresos de 2010, no los de la anualidad inmediatamente anterior, 2011. Además señala que el contrato de 2007 establecía una cláusula expresa de revisión anual de la renta, en relación con los ingresos del arrendatario, que sin embargo no consta en el documento de 1 de febrero de 2012. Pese a ello en el curso del año 2012 consta que el arrendatario insistió en la necesidad de que se revisara la renta dada la importante reducción de ingresos que le afectaba. No consta que la demandante diera una respuesta suficientemente fundada y razonada, se limitó a expresar que la renta se había calculado conforme a la legislación vigente pero no explicaba, ni lo hace en el juicio, cuáles fueron las variables tenidas en cuenta. Por ello podemos entender que realmente los cálculos y referencias que el demandado hace sobre la renta que se debió aplicar en el año 2012 y en el 2013, no están suficientemente desacreditados y por tanto no confirmada la regularidad de la renta fijada en el contrato y por ello, desde esa naturaleza legal que se reconoce a la renta aplicable en viviendas de protección oficial, produciéndose una duda razonable que incide en una cuestión compleja que debe resolver la propia demandante, y en tanto no conste claramente resuelta y acreditada la regularidad de la renta fijada en el contrato, sobre la cual el demandado ha justificado dudas razonables, que desborda el contenido del juicio de desahucio por falta de pago.

A ello debemos añadir que la concreción del contenido contractual, a la vista de los documentos firmados en el año 2007 y 2012, no permite deducir con claridad si

realmente se produjo una novación extintiva, con todos sus efectos, incluida la extinción del compromiso de arbitraje, o simplemente se concretó una simple modificación no extintiva del contrato, si tenemos en cuenta que el objeto del arrendamiento y los elementos personales son los mismos, el límite máximo de la renta es de determinación legal, por tanto indisponible para las partes, y no existe solución de continuidad en el uso de la vivienda. Por tanto la complejidad del contrato, en cuanto pueda influir en la determinación de la renta y la necesidad de su revisión anual, motivada en la situación patrimonial del arrendatario, bien por pacto o por simple determinación legal, introduce un nuevo aspecto jurídico de relevancia que asimismo desborda el estrecho cauce del juicio de desahucio.

Por ello se debe rechazar la cuestión formal opuesta por la apelada, sobre la admisión a trámite del recurso, y estimar el recurso de apelación interpuesto por el demandado, declarando improcedente la acción de desahucio, dada la concurrencia de una cuestión compleja que surge de la propia naturaleza del contrato, y consecuentemente desestimar formalmente la demanda de desahucio y acumulada de reclamación de rentas promovida por Alokabide, S.A..

**QUINTO.-** La estimación del recurso y la formal desestimación de la demanda son razones suficientes para no hacer especial declaración sobre las costas en ambas instancias, conforme resulta de los arts. [394](#) y [398 LEC](#) .

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación

## Fallo

ESTIMANDO EL RECURSO DE APELACIÓN FORMULADO POR D. Francisco CONTRA LA SENTENCIA Nº 22/14 DICTADA EN EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO SEGUIDO BAJO Nº 1586/13 ANTE EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚM. UNO DE VITORIA-GASTEIZ, DEBEMOS REVOCAR LA MISMA Y EN SU LUGAR DESESTIMAMOS FORMALMENTE LA DEMANDA INICIAL PROMOVIDA POR ALOKABIDE, SIN ESPECIAL DECLARACIÓN SOBRE LAS COSTAS EN AMBAS INSTANCIAS .

Conforme a la Disposición Adicional 15 de la [LOPJ](#) , dése el destino legal al depósito constituido para recurrir.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** contra esta resolución cabe recurso de CASACIÓN ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, si se acredita interés casacional. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación ( artículos 477 y 479 de la LECn ).

También podrán interponerse recurso extraordinario por INFRACCIÓN PROCESAL ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo por alguno de los motivos previstos en la LECn. El recurso habrá de interponerse mediante escrito presentado ante este Tribunal dentro de los VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación ( artículo 470.1 y Disposición Final decimosexta de la LECn ). Para interponer los recursos será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros si se trata de casación y 50 euros se si trata de recurso extraordinario por infracción procesal, sin cuyos requisitos no serán admitidos a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Tribunal tiene abierta en el grupo Banesto (Banco Español de Crédito) con el número 0008-0000-04-0157-14. Caso de utilizar ambos

recursos, el recurrente deberá realizar dos operaciones distintas de imposición, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un ' Recurso' código 06 para recurso de casación, y código 04 para el recurso extraordinario por infracción procesal. .

La consignación deberá ser acreditada al interponer los recursos ( DA15ª de la [LOPJ](#) )

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Con certificación de esta sentencia, remítanse los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución.

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

**PUBLICACIÓN.-**Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo la Secretario Judicial doy fe.