

Id Cendoj: 28079110012010100499
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1984/2003
Nº de Resolución: 497/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Arrendamiento de vivienda de protección oficial. Efectos de la cláusula que establece una renta superior a la permitida administrativamente.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Julio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Salamanca, como consecuencia de autos de juicio 265/2002, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Salamanca, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia Provincial por la representación procesal de Don Mariano , aquí representada por el Procurador Don Alvaro José de Luis Otero. Habiendo comparecido en calidad de recurrida la Procuradora Doña Mirían Alvarez del Valle Lavesque, en nombre y representación de doña Noelia .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La Procuradora Doña Angela González Mateos, en nombre y representación de Don Victorio , interpuso demanda de juicio ordinario, contra Doña Noelia y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que estimando íntegramente la demanda, se efectúen los siguientes pronunciamientos:1.-Se condene a la demandada a abonar a nuestro representado la cantidad de once mil trescientos ochenta y nueve euros con once céntimos (11.389,11 euros) más los intereses legales, a que se refiere el expositivo sexto, descontando en su caso las cantidades que acredite haya abonado la demandada.2.- Se declare que la vivienda propiedad de la demandada, conocida por 4 b, goza de los beneficios de la protección oficial, a efectos de renta, correspondiendo abonar actualmente la cantidad de 287,84 euros mensuales en concepto de renta. 3.- Se condene a la demandada a la expedición de los recibos de renta. 4.-Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

2.- La Procuradora Doña Elena Jiménez, en nombre y representación de Doña Noelia , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con expresa condena al pago de las costas al demandante.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Salamanca, dictó sentencia con fecha 8 de abril de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. González Mateos, en nombre y representación de Don Mariano , debo absolver a Doña Noelia de los pedimentos contra ella formulados, con expresa imposición de costas al actor.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Don Mariano , la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Salamanca, dictó sentencia con fecha siete de julio de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el demandante Don Mariano , representado por la Procuradora Doña Angela González Mateos, contra la*

sentencia dictada por el Ilmo.Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de esta Ciudad con fecha 6 de abril de 2003 en el juicio Ordinario del que dimana el presente rollo, la debemos confirmar y confirmamos íntegramente, con imposición al mismo de las costas causadas en esta segunda instancia.

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de D. Mariano con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO.-** Infringe la resolución recurrida el *decreto de 24 de Junio de 1968* que aprobó el reglamento del *real Decreto 2960/1076 de 12 de noviembre* texto refundido de viviendas de protección oficial y *Decreto de 10 de noviembre de 1978-12 disposición transitoria Quinta de la Ley de 9 de mayo de 1985* y *Ley de Arrendamientos de fecha 24 de diciembre de 1964*, disposiciones de concordantes relativas a normas de protección oficial. **SEGUNDO.-** Vulnera la resolución recurrida el *artículo 428 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 6 de abril de 2010 se acordó:

-No admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Mariano , contra la sentencia dictada con fecha 7 de julio de 2003, por la Audiencia Provincial de Salamanca , en el rollo de apelación nº 349/2003, diamante de los autos de Juicio Ordinario nº 265/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Salamanca, respecto a la infracción alegada en el motivo segundo del escrito de interposición.

-Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don Mariano , contra la sentencia dictada con fecha 7 de julio de 2003, por la Audiencia Provincial de Salamanca , en el rollo de apelación nº 349/2003, dimanante de los autos de Juicio Ordinario nº 265/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Salamanca, respecto a las infracciones alegadas en el motivo primero del escrito de interposición.

Dése traslado a otra parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora Doña Mirian Alvarez del Valle Lavesque, en nombre y representación de Doña Noelia presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 1 de Julio del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -El recurso que se formula en interés casacional tiene como objeto la determinación de los efectos que se derivan, en un contrato de arrendamiento de viviendas de protección oficial concertado en el año 1988, de la inclusión de una cláusula que fija una renta superior a la permitida administrativamente.

La sentencia recurrida considera que aunque el *apartado 5 de la Disposición Adicional Primera de la LAU de 1994* , relativa al régimen de viviendas de protección oficial, dispone que, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable por las viviendas de protección oficial, el mismo no puede aplicarse al contrato de arrendamiento en cuestión, al haberse concertado en el año 1988, es decir, antes de la promulgación de la vigente LAU; y aunque es cierto que la legislación reguladora del régimen de las viviendas de protección oficial, vigente a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, prohibía el percibo de renta superior a la legalmente prevista, la infracción de tal prohibición no determina la nulidad del contrato, ni siquiera de la cláusula que fijaba la renta a pagar, sino que únicamente daría lugar a la correspondiente sanción administrativa. Consecuentemente, desestima la demanda formulada por la parte ahora recurrente que, en su condición de inquilino, interesó, entre otros pedimentos, la reducción de la renta de una de las viviendas alquiladas, dada la condición de vivienda de protección oficial de la misma, con declaración de nulidad de la cláusula correspondiente del contrato, entendiéndose que la contravención de las prohibiciones que se establecen en la regulación del régimen de las viviendas de protección oficial, supone la nulidad de la obligación relativa al precio pactado con excesividad (Sentencias 3 de diciembre de 1993, 15 de marzo de 1986, 21 de noviembre de 1996, 29 de febrero de 1991).

SEGUNDO.- El recurso se articula en dos motivos. En el primero se alega la infracción del *Decreto de*

24 de junio de 1968 , que aprobó el Reglamento, Real Decreto de 2960/1976, de 12 de noviembre , que aprobó el Texto Refundido de la legislación de viviendas de protección oficial (arts. 28 y 29), el Decreto de 19 de noviembre de 1978, el art. 12 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de 9 de mayo de 1985, y el apartado cinco de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 , y la vulneración del principio constitucional de igualdad. Alega le recurrente que no admite duda la calificación jurídica de la vivienda arrendada como de protección oficial y, como tal, sujeta a la prohibición expresa de cobro de sobreprimas o precios no autorizados, normas de carácter imperativo que deben ser respetadas y cuya contravención debe acarrear la nulidad parcial del contrato, añadiendo que existen innumerables Sentencias del Tribunal Supremo que establecen que el percibo de renta superior en este supuesto ha de declararse nula (Sentencia de 24 de julio de 1968); la imposibilidad de percibir renta superior a la fijada en la cédula de calificación (Sentencias de 9 de noviembre de 1977, 17 de abril de 1978, 12 de junio de 1979, 28 de febrero de 1966), y la sanción de nulidad parcial de la cláusula que fija el sobreprecio, con independencia de la sanción administrativa (Sentencias 3 de diciembre de 1993, 15 de marzo de 1986, 21 de noviembre de 1996, 29 de febrero de 1991).

El motivo segundo, ha sido inadmitido por plantear cuestiones que exceden del ámbito del recurso de casación (Infracción de los arts. 428 y 218 de la LEC , relativos a la fijación de los hechos controvertidos y a la exhaustividad, congruencia y motivación de las sentencias).

TERCERO.- Tiene declarado la sentencia de esta Sala de 14 de mayo de 2009 (recurso 1907/2004) lo siguiente: "En la actualidad la Disposición Adicional Primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 establece un régimen especial para los arrendamientos de viviendas de protección oficial como una suerte de excepción a los demás contratos sujetos a su regulación, en el que se incluye, entre otras, una regla de duración del régimen legal de estas viviendas y otra de nulidad civil de los contratos que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable. No se puede poner en duda, por tanto, que esa Disposición Adicional es una fuente normativa que va a afectar a cualquier contrato con independencia de la fecha de su calificación, incluso a los anteriores a los que la jurisprudencia daba cobertura. A partir de la entrada en vigor de la Ley no es ni ética ni jurídicamente sostenible admitir que existen dos suertes de contratos de arrendamientos, unos amparados en una jurisprudencia permisiva y otros sujetos a la regla sancionatoria impuesta por la Disposición Adicional Primera de la Ley de 1994 , en unos momentos en que esta Sala ha establecido una nueva doctrina que pretende acomodar ambas realidades jurídicas, civil y administrativa, para impedir que se pueda seguir manteniendo la irrelevancia civil de la infracción de normas administrativas, aplicando las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez (SSTS 30 de septiembre y 29 de octubre de 2008). La cláusula es nula y obliga a las partes a acomodar la renta a las previsiones contenidas en la propia Disposición Adicional, con devolución de lo pagado en exceso, salvo para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la ley a los que esta nulidad sobrevenida impide reclamar lo pagado con exceso, pero no adaptar la renta pactada a las previsiones establecidas en cada caso hasta ese momento; doctrina que establece esta Sala en virtud del recurso formulado".

Nada tiene que ver lo resuelto con la retroactividad o irretroactividad de la norma de aplicación a esta suerte de viviendas pues ninguna otorga validez a una renta que sobrepase el precio establecido en las disposiciones reguladoras de las mismas. Lo que se produce es simplemente un cambio de orientación jurisprudencial, permisivo en un tiempo con esta suerte de situaciones, que en modo alguno impide seguir aplicando a estos contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial "la normativa que viniera siendo de aplicación", conforme al régimen jurídico establecido en la Disposición Transitoria Quinta de la LAU , y es evidente que esta normativa prohíbe el cobro de sobreprimas o precios no autorizados, con la proyección civil apuntada en la citada sentencia.

Ahora bien, por documentación aportada por el propio recurrente, se conoce que la vivienda arrendada ha quedado libre en precios de renta desde el día dos de junio de 1993, en virtud de lo dispuesto en el R.D. 727/1993, de 14 de Mayo , por lo que el asunto deja de tener interés casacional demandado al haberse producido con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley haciendo innecesaria la adaptación pretendida en la forma que resulta de la citada resolución.

CUARTO.- Conforme al artículo 398.1 , en relación con el artículo 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , procede imponer las costas de este recurso de casación a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Desestimar el recurso formulado por la representación procesal de Don Mariano , frente a la

sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Salamanca, de fecha 7 de julio de 2003 , con expresa imposición de las costas al recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios.-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Rafael Gimeno-Bayon Cobos.Firmado y Rubricado.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.