

## **EL ARRENDATARIO DE UNA VPO NO PUEDE SER DESAHUCIADO POR LA EXPIRACIÓN DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**STS (Sección 1ª) Núm. 290/2017, de 12 de mayo de 2017 (RJ 2017\2052)**

**Rubén Campos Martín**

*Estudiante del Grado en Derecho  
Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 5 de junio de 2017*

### **1. Supuesto de hecho**

El 20 de junio de 2005 la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) suscribió un contrato de arrendamiento para una vivienda de protección oficial (VPO) con Don Constantino y Doña Adriana. En el mencionado contrato se incluyeron estipulaciones tales como: (i) la estipulación tercera, la cual señalaba que *“la duración del contrato será establecido en el Decreto 100/86 (...) se prorrogará por periodos bianuales, en el caso de que el arrendatario continúe reuniendo el requisito exigido en el art. 1 del Decreto 100/1986 de 22 de octubre y no sean titulares o posean otra vivienda por compraventa, arrendamiento o cualquier otro título, dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid”*; y (ii) la estipulación sexta, la cual indicaba que *“las partes podrán dar por terminado el presente contrato, avisando mutuamente con un mes de antelación, cuando las leyes lo permiten”*.

Pues bien, la EMVS planteó demanda de desahucio contra los arrendatarios fundada en la expiración del plazo del arrendamiento de acuerdo al art. 1569.1ª CC, no sin antes cumplir el preaviso mínimo de dos meses avisando de su voluntad de finalización del alquiler a la parte arrendataria (art. 10 Ley de Arrendamientos Urbanos, 29/1994).

Así las cosas, el Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda pues consideró la existencia de contradicción entre las estipulaciones tercera y sexta en relación a la duración del contrato de arrendamiento de manera que dicha contradicción entre las cláusulas oscuras

debía resolverse con una interpretación favorable al arrendatario en tanto en cuanto este no ha participado en la redacción de las estipulaciones ni ha contribuido en su oscuridad (art. 1288 CC). Finaliza deduciendo que la duración del contrato resulta afectada por prórrogas bianuales mientras el arrendatario cumpliera el requisito del art. 1 del Decreto 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión, en arrendamientos, de las Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, esto es, que los arrendatarios carecieran de ingresos superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional anual<sup>1</sup> y no fuera titular o poseyera una vivienda en la Comunidad de Madrid -estipulación tercera y art. 3 del D. 100/1986-. En definitiva, la duración del arrendamiento sería de 15 años conforme al art. 6 del D. 100/1986 -este artículo establece que transcurridos 15 años de vigencia del contrato de arrendamiento la vivienda será ofrecida en venta a sus arrendatarios-.

La EMVS interpuso recurso de apelación contra la sentencia dictada en instancia, el cual fue estimado por la Audiencia Provincial de Madrid declarando la estimación íntegra de la demanda, esto es, declarando haber lugar al desahucio de los arrendatarios. La AP entendió que la prórroga recogida en la estipulación tercera del contrato no podía ser entendida como una prórroga forzosa del contrato de manera indefinida en tanto en cuanto el arrendatario cumpla los requisitos mencionados anteriormente pues si fuera así supondría la contradicción al espíritu de la LAU que elimina la prórroga forzosa reconocida en la LAU de 1964. Por lo tanto, la AP entiende que la duración del contrato debe observarse bajo la mirada de los artículos 9 y 10 de la LAU.

Los arrendatarios, Don Constantino y Doña Adriana, interpusieron recurso de casación ante el Tribunal Supremo instando por interés casacional de la jurisprudencia contradictoria de las distintas Secciones de la AP de Madrid.

## **2. Doctrina contradictoria mantenida por las distintas Secciones de la Audiencia Provincial de Madrid**

Efectivamente, el TS se hizo eco de la doctrina contradictoria mantenida por las distintas Secciones de la Audiencia Provincial de Madrid a la hora de resolver sobre similares contratos de arrendamiento de VPO.

Principalmente, la contradicción entre las distintas Secciones recaía sobre el régimen jurídico de aplicación en la extinción del plazo del arrendamiento en los contratos celebrados para VPO con estipulaciones como las señaladas anteriormente. Pues bien,

---

<sup>1</sup> El límite de ingresos anuales por encima de los cuales no se podría acceder a una VPO son: 2005: 17.955 €; 2006: 18.931,5 €; 2007: 19.971 €; 2008: 21.000 €; 2009: 21.840 €; 2010: 22.166,5 €; 2011: 22.449 €; 2012: 22.499 €; 2013: 22.585,5 €; 2014: 22.585,5 €; 2015: 22.701 €; 2016: 22.932 €; 2017: 24.766 €.

existían algunas secciones de la AP de Madrid que resolvían conforme a los mandatos del art. 9.1 y 10 de la LAU sobre la duración mínima de los arrendamientos -la duración pactada en este contrato fue de dos años, siendo esta duración inferior a 5 años, a saber según lo dispuesto en el art. 9.1 de la LAU al finalizar los primeros dos años se produciría una prórroga anual hasta que el contrato alcanzare una duración mínima de 5 años, a continuación, una vez cumplidos 5 años, salvo denuncia del arrendador (art. 10 de la LAU) el contrato se prorrogaría anualmente por otros tres años más-, de este modo, las sentencias que resolvían amparándose en dichos artículos dictaban fallo estimatorio sobre la extinción del contrato de arrendamiento y el consecuente desahucio de los arrendatarios pues no existía cabida de la prórroga forzosa sino cuando el arrendatario decidiera poner fin al contrato.<sup>2</sup>

Sin embargo, otras Secciones de la AP de Madrid, de forma mayoritaria, entendían la sumisión a la regulación del D. 100/1986 y, en consecuencia, a las estipulaciones del contrato pues el contenido de las mismas son meras reproducciones del contenido del mencionado Decreto.<sup>3</sup>

### **3. La respuesta del TS: unificación de doctrina**

El Tribunal Supremo al resolver el recurso de casación ante él planteado, entendió que (i) la duración de los contratos de arrendamiento de VPO se rige por las normas particulares que regulan las VPO según lo establecido en la Disposición adicional primera de la LAU -*“8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, (...)”*-. En este sentido, la duración del alquiler está fijada por el art. 3 del D. 100/86 y la estipulación tercera del contrato. (ii) El TS aclaró que la prórroga bianual venía condicionada a que el arrendatario cumpliera con el requisito recogido en el art. 1 del D. 100/86 y a que no fuera titular o poseyera una vivienda en la Comunidad de Madrid. Finalmente, (iii) comprendió que la EMVS no podía instar la extinción del arrendamiento en base a la estipulación sexta, sino que la extinción está supeditada a que las “leyes lo permitan”, de este modo la EMVS no puede instar la extinción del contrato en cualquier circunstancia sino únicamente cuando el arrendatario dejare de cumplir los requisitos previstos en el D. 100/86 (económico y no ser titular o poseer una vivienda en la Comunidad de Madrid).

En definitiva, el TS expuso que la prórroga de la duración del arrendamiento es forzosa mientras los arrendatarios continúan cumpliendo los requisitos para acceder a una VPO y, por lo tanto, comprendió que la estipulación sexta carecía de efectos pues vinculaba la

---

<sup>2</sup> Vid: FJ Segundo. SAP de Madrid, nº 38/2015. (JUR 2015/88018); FJ Segundo SAP de Madrid, nº 258/2015. (JUR 2015/186063)

<sup>3</sup> Vid: FJ Tercero. SAP de Madrid, nº 598/2014. (JUR 2015/72556); FJ Segundo. SAP de Madrid, nº 228/2014. (JUR 2014/238839); FJ Tercero. SAP de Madrid, nº 434/2014. (JUR 2014/289016).



resolución precedida de un preaviso de un mes a que “las leyes lo permitieran”, y en virtud del art. 3 del D. 100/86 no concurrían los requisitos para que esta resolución pudiera producirse. En suma, el TS entiende que el arrendador únicamente puede instar el desahucio del arrendatario cuando este último deje de cumplir los requisitos necesarios para acceder a la vivienda de protección oficial por lo que el contrato deberá mantenerse mientras no se pruebe la carencia de los requisitos del arrendatario. Por lo tanto, el TS confirmó íntegramente la sentencia dictada en primera instancia y casó la sentencia de la Audiencia Provincial.