



Roj: **SAP M 6464/2005 - ECLI: ES:APM:2005:6464**

Id Cendoj: **28079370102005100368**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **10**

Fecha: **01/06/2005**

Nº de Recurso: **140/2004**

Nº de Resolución: **385/2005**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN LUIS GORDILLO ALVAREZ-VALDES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 10

MADRID

SENTENCIA: 00385/2005

AUDIENCIA PROVINCIAL DE

MADRID

Sección 10

1280A

C/ FERRAZ 41

Tfno.: 913971937/913971947 Fax: 913971935

N.I.G. 28000 1 7002028 /2004

Rollo: RECURSO DE APELACION 140 /2004

Autos: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 286 /2002

Órgano Procedencia: JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 6 de LEGANES

De: Pilar

Procurador: FELIX GUADALUPE MARTIN

Contra: Franco

Procurador: MARIA LOURDES CANO OCHOA

PONENTE: ILMO. SR. D. JUAN LUIS GORDILLO ALVAREZ VALDÉS

**SENTENCIA**

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. JOAQUIN NAVARRO ESTEVAN

D. JOSÉ GONZÁLEZ OLLEROS

D. JUAN LUIS GORDILLO ALVAREZ VALDÉS

En MADRID , a uno de junio de dos mil cinco.

La Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos nº 286/02, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Leganés , seguidos entre partes, de una, como demandante- apelante Dª Pilar , representada por el Procurador D. Felix Guadalupe Martín y defendido por Letrado, y de otra como demandado-apelado D. Franco



, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lourdes Cano Ochoa y defendido por Letrado, seguidos por el trámite de juicio ordinario.

VISTO, siendo Magistrado Ponente el Ilmo.Sr. D. JUAN LUIS GORDILLO ALVAREZ VALDÉS.

## I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Leganés, en fecha 5 de noviembre de 2004, se dictó sentencia , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: FALLO:"Que DESESTIMANDO INTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por la procuradora Sra Gutierrez Ramírez en nombre y representación de DOÑA Pilar y contra DON Franco representado por el procurador Sr. Aragón Martín DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO AL DEMANDADO DE LAS PRETENSIONES FORMULADAS CONTRA EL y ESTIMANDO INTEGRAMENTE LA RECONVENCIÓN formulada por DON Franco CONTRA DOÑA Pilar DEBO CONDENAR Y CONDENO A DOÑA Pilar A ABONAR A Franco LA CANTIDAD DE CINCO MIL QUINIENTOS TRECE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS (5.513,544) Esta cantidad devengará los intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial y desde la fecha de la sentencia los intereses de mora procesal del artículo 576 de la LEC . Y CON EXPRESA CONDENA DE LAS COSTAS CAUSADAS EN ESTE PROCEDIMIENTO A LA PARTE ACTORA Y RECONVENIDA."

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante. Admitido el recurso de apelación en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la parte apelada. Elevándose los autos ante esta Sección, para resolver el recurso.

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de fecha 5 de noviembre de 2004, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 21 de febrero de 2005.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales, excepto el término para dictar sentencia ante la carga de trabajo que pesa sobre el Ponente.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Sala acepta y hace suyos los de la sentencia apelada.

PRIMERO.- Esgrimiéndose como motivo del recurso de apelación la violación por inaplicación de los artículos 400 y 404 del Código Civil , el mismo es de obligado periclitamiento toda vez que, como indica la Juez a quo, el art. 54 del Real Decreto 3148/1978 establece unos límites a la disposición de viviendas de promoción pública, no concurriendo los requisitos estipulados en dicho precepto para que pueda acontecer la transmisión.

Igualmente, alegándose la indebida aplicación del precepto citado como del art. 51 del RD 3148/1978 , ya que la norma en cuestión tiene rango reglamentario, dictada en desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre , el cual no establece ninguna traba a la libre transmisibilidad de las viviendas, tal argumento no puede ser objeto de acogida cuando los aquí litigantes adquirieron la vivienda objeto de autos con expresa limitación a la facultad de disposición de la misma "de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación de Viviendas de Protección Pública (Régimen General)" -cláusula séptima del contrato privado al folio 72-, ratificándose dicha limitación en la escritura pública de venta -cláusula quinta, al folio 19 vuelto-, en la cual incluso se hace alusión al R.D. 3148/1978 ; es decir, el que la limitación al dominio venga establecida en una norma sin rango de Ley no puede ser opuesta por quien al adquirir la vivienda asumió tal prohibición de disponer incluso como pacto contractual.

SEGUNDO.- Por otra parte, el argumento de reconocerse en la sentencia la validez de las compraventas llevadas a cabo sin respetar la prohibición de disponer concluyendo: "también sería válida la venta llevada a cabo por la Juzgadora al adjudicatario de la vivienda en pública subasta", también es de obligado rechazo pues, como bien razona la Juez de Instancia,; "y otra cosa muy diferente que por resolución judicial se acuerde la venta de una vivienda cuando esta resolución sería contraria a derecho", es decir, parece pretenderse que el Juzgador resuelva la pretensión ejercitada obviando una prohibición establecida bajo el pretexto de no haberse declarado la nulidad de ventas de vivienda de protección oficial por un precio superior al legal.

TERCERO.- La Sala, si bien conocedora de que la actual normativa de viviendas de protección pública ha evolucionado respecto a la limitación de la facultad de disponer, así el art. 14.4 del Decreto de la Comunidad Valenciana (que no considera cesión intervivos en el caso de sentencias de separación o divorcio cuando



en el convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges, en el caso de adquisiciones conjuntas mediante la adjudicación del bien a uno de los adquirentes), o el art. 14.5 de la Ley 24/2003 de Aragón (que exige autorización de la Administración cuando hubiese sido adquirido por los futuros contrayentes o personas integrantes de parejas de hecho con aportaciones de ambos y concurriese la ruptura del vínculo de afectividad), previniendo el art. 10.2 del R.D. 1721/2004 que la Comunidad Autónoma puede dejar sin efecto la prohibición de disponer en cada caso concreto en supuestos como "por otros motivos justificados", lo cierto es que en el supuesto de autos no cabría entender la procedencia de la solicitud de venta en pública subasta cuando, además de no haber transcurrido el término de la prohibición de disponer, no solo no consta la autorización de la Administración, sino tampoco la cancelación del préstamo recibido; condiciones reflejadas no solo en la escritura de venta sino también en la inscripción registral.

CUARTO.- Esgrimiéndose igualmente que la cláusula quinta del contrato les vino impuesta al adquirir una vivienda de protección oficial, el argumento deviene inacogible cuando los adquirentes voluntariamente prestaron su consentimiento a la adquisición de una vivienda de protección oficial, asumiendo la regulación existente sobre las mismas y en concreto la relativa a la prohibición de disponer, reflejada tanto en el contrato privado como en la escritura pública de compra.

QUINTO.- Invocándose como último motivo del recurso la violación por inaplicación de lo dispuesto en el apartado primero del art. 394 de la LEC, la Sala no aprecia las "serias dudas de derecho" que se esgrimen, pues la actora era conocedora de la prohibición de disponer existente. Por ello la imposición de costas es ajustada a derecho.

SEXTO.- Desestimándose el recurso, las costas de esta alzada se imponen a la parte apelante ( art. 398 LEC ).

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones normativas de general y pertinente aplicación.

### III.- F A L L A M O S

Que DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Felix Guadalupe Martín, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Pilar , contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Leganés, con fecha 25 de noviembre de 2003 , debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la expresada resolución, todo ello con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.