



Roj: **SAP M 14280/2017 - ECLI: ES:APM:2017:14280**

Id Cendoj: **28079370082017100319**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **8**

Fecha: **02/11/2017**

Nº de Recurso: **632/2017**

Nº de Resolución: **457/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JESUS GAVILAN LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

C/ Santiago de Compostela 100, Planta 1ª -28035

Tfno.: 914933928

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2016/0199139

**Recurso de Apelación 632/2017 A**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 67 de Madrid

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 1213/2016

**APELANTE:** DÑA. Caridad (representada por su hija Dña. Frida )

PROCURADOR: D. FEDERICO PINILLA ROMEO

**APELADO:** D. Pedro Miguel

PROCURADOR: DÑA. BELÉN AROCA FLÓREZ

**APELADO:** D. Bienvenido

PROCURADOR: DÑA. SUSANA FERNÁNDEZ-CAÑADAS PAREDES

**SENTENCIA Nº 457/17**

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ**

**Dª. LUISA Mª HERNÁN PÉREZ MERINO**

**Dª. CARMEN MÉRIDA ABRIL**

En Madrid, a dos de Noviembre de dos mil diecisiete. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Juicio Verbal (Desahucio Falta Pago 250.1.1.) nº 1213/16, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como demandante-apelante, **DÑA. Caridad** , (en su nombre y representación su hija DÑA. Frida ), representadas ambas por el Procurador D. Federico Pinilla Romeo; de otra, como demandados-apelados, **D. Pedro Miguel** , representado por la Procuradora Dña. Belén Aroca Flórez, y **D. Bienvenido** , representado por la Procuradora Dña. Susana Fernández-Cañadas Paredes.

VISTO, siendo Magistrado-Ponente el **Ilmo. Sr. D. JESÚS GAVILÁN LÓPEZ**.



## I.- ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid, en fecha dieciocho de abril de dos mil diecisiete, se dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

*"Que desestimando la demanda formulada por D<sup>a</sup> Frida y D<sup>a</sup> Caridad , contra D. Pedro Miguel , al apreciar la inadecuación del procedimiento seguido, debo absolver y absuelvo al citado demandado de las pretensiones formuladas en su contra.*

*No se hace expresa imposición de las costas causadas."*

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, que fue admitido, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

**TERCERO.-** No estimándose necesaria la celebración de vista pública para la resolución del presente recurso, quedó en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día veinticinco de octubre de dos mil diecisiete.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los Fundamentos de Derecho de la Sentencia de instancia.

### **PRIMERO .- Antecedentes y objeto del recurso.-**

1.- La demanda planteada por D<sup>a</sup> Frida y D<sup>a</sup> Caridad , tiene por objeto que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito con D. Pedro Miguel , el día 1 de junio de 2015, por la falta de pago de la renta pactada desde el mes de agosto de 2016. Reclamando a su vez el abono de las citadas mensualidades, a razón de 1.200 euros al mes.

2.- La parte demandada formuló oposición a las pretensiones de contrario, solicitando su desestimación, al mantener su falta de legitimación pasiva, al no ser el inquilino de la vivienda objeto de la litis, ni, en consecuencia, el obligado a pagar la merced arrendaticia. Expone que, si bien en la cláusula primera del contrato se indica que se arrienda el piso descrito para su uso exclusivo como vivienda del arrendatario, excluyendo la posibilidad de instalar en ella, o parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje o cualquier actividad distinta sin autorización expresa y escrita del arrendador, sostiene que el Sr. Pedro Miguel no ha ocupado nunca la vivienda, extremo que sostiene era conocido por la actora, quien viene percibiendo las rentas desde una cuenta de **Kazajistan**, por ciudadanos de esa República, que son los verdaderos inquilinos. Precizando en el acto de la vista que intervino en el contrato con la única intención de ayudar al real ocupante del inmueble, al no disponer de NIE, por lo que no podía suscribir el arrendamiento, por lo que viene a mantener que se trataría de una simulación relativa, al ocultarse, bajo la apariencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, un contrato de la misma naturaleza, pero suscrito con unos inquilinos de **Kazajistan**. Discutiendo, en consecuencia, la adecuación del procedimiento de desahucio seguido.

3.- Consta requerimiento a los eventuales ocupantes para la aportación de títulos que acreditaran la situación posesoria de la vivienda objeto de litigio, habiendo sido identificado en el curso del procedimiento D. Bienvenido , por lo que fue requerido con tal fin. Por la representación de D. Bienvenido se solicitó la suspensión de la vista celebrada, por coincidencia de señalamientos del Letrado designado de oficio, siendo denegada por diligencia de 31 de marzo de 2017, al no haber presentado oposición, ni aportado los títulos requeridos que acreditaran su situación posesoria.

4.- La sentencia de instancia desestima la demanda al considerar a modo de síntesis cuestión compleja el asunto y la falta de legitimación pasiva del demandado, añadiendo que *<<. de acuerdo con las premisas expuestas, y aun admitiendo las dificultades que conlleva la prueba de la simulación de los contratos, siendo preciso acudir en ocasiones a la prueba de presunciones, en este caso debe valorarse que la propia arrendadora ha reconocido en el interrogatorio practicado al efecto que, a pesar de los términos del contrato, en el que se hacía constar que el arriendo era para uso exclusivo como vivienda permanente del arrendatario, en el momento de suscribirse conocía que la vivienda iba a ser ocupada por un tercero, al parecer empleado del Sr Pedro Miguel . Extremo que viene corroborado a su vez por el hecho de que en la misma demanda se hubiera interesado el emplazamiento del Sr Pedro Miguel en un domicilio distinto al local arrendado, así como la notificación de la demanda a los eventuales ocupantes del inmueble.*



*Destacando a estos efectos que, si bien mantiene que era el titular formal del contrato quien asumió el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, habiendo procedido al abono de la fianza y rentas, como resulta de la documental aportada, de manera que únicamente consta que la última de las transferencias ha sido realizada por el Sr. Bienvenido. También ha sido aportada por la parte demandada documentación que viene a acreditar que ha sido el citado ocupante quien viene abonando todos los consumos de la vivienda, prácticamente desde la firma del contrato de arrendamiento.*

*Los hechos expuestos conllevan la consecuencia jurídica que para decidir si era exigible el pago de la renta al demandado D. Pedro Miguel y en suma, estaba legitimado pasivamente en la presente litis, sea preciso determinar si efectivamente el contrato fue simulado, aun de forma relativa y si el verdadero arrendatario y, por ende, obligado al cumplimiento de las obligaciones contractuales con la anuencia de la parte arrendadora, fue el Sr. Bienvenido, habiendo sido suscrito por el Sr. Pedro Miguel como un favor, al no disponer del NIE. Cuestión que, como se ha expuesto anteriormente, no puede ser resuelta en el ámbito de un juicio verbal donde se ha ejercitado la acción de desahucio por impago de rentas; Circunstancia que conlleva la necesaria desestimación de la demanda ante la acreditación de una cuestión jurídica compleja que excede del ámbito de este proceso que lo hace inadecuado para su resolución, tratándose por lo tanto de cuestiones que deberán decidirse en el correspondiente juicio declarativo ordinario con intervención de todas las partes implicadas. >>, todo ello en los términos concretos que refleja el antecedente de hecho primero de esta resolución, que se corresponde con la parte dispositiva de la misma.*

5.- El recurso planteado por la representación procesal de los demandados, se fundamenta, a modo de síntesis comprensiva de las alegaciones formuladas en el escrito de interposición, en la errónea valoración de la prueba y en la no razonabilidad de la sentencia cuando consta que la simulación está en todo caso provocada por el propio arrendatario y en la infracción de los artículos 444.1 y 447.2 de la LEC, por el carácter de cosa no juzgada, al basarse en un juicio posesorio de desahucio por falta de pago.

Se solicita la revocación de la sentencia, dictando otra por la que se desestime la demanda interpuesta, con imposición de costas a la demandante en ambas instancias.

6.- De contrario, tanto por D. Pedro Miguel, en su calidad de arrendatario, como por D. Bienvenido, en su condición de ocupante de la vivienda, se interesó la confirmación de la sentencia, de acuerdo, en lo sustancial, con los argumentos de la misma, con imposición de costas a la apelante.

**SEGUNDO.- Motivo del recurso : Infracción de los artículos 441.1 y 447.2 de la LEC por razón de la naturaleza sumaria y privilegiada del juicio de desahucio.**

Del nuevo examen de la prueba practicada que comprende la documental aportada, escritos de las partes y celebración del juicio, esta Sala no puede aceptar las conclusiones de la sentencia apelada, por las siguientes razones:

1ª) *Inexistencia de cuestión compleja doctrina y jurisprudencia.-*

Efectivamente, como se pone de manifiesto en la Sentencia de esta AP Madrid, sec. 11ª, S 26-3-2010, nº 293/2010, rec. 523/2009, el Tribunal Supremo ha venido poniendo de manifiesto, aún antes de la vigente LEC, pudiéndose citar la Sentencia de 14 de abril de 1992 que, reiterando el carácter sumario de juicio de desahucio -entre otras muchas- en las Sentencias de 14 de noviembre de 1988, 28 de febrero de 1991, 14 de noviembre, 4 y 14 de diciembre de 1992, 10 de mayo de 1993, 31 de diciembre de 1996, y 29 de febrero de 2000, dicho cauce procesal quedaba excluido cuando existieran entre las partes otros vínculos distintos de los locativos, o aquéllos fuesen tan complejos que necesitasen una previa declaración del derecho subsistente. La sentencia de la A.P. de Barcelona de 28 septiembre 2006, pone de manifiesto que <<...aunque igualmente es cierto que ha venido siendo doctrina reiterada en relación con el desaparecido juicio de desahucio de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 ( Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1953, 17 de mayo de 1969, y 14 de abril de 1992 ) que esta clase de juicios, dado su carácter sumario, no admitían el planteamiento ni decisión de cuestiones complejas que rebasaban su estrecho ámbito, y requerían una más amplia discusión en el juicio declarativo ordinario. Ahora bien, esto no quiere decir que cualquier cuestión compleja que pueda plantear el demandado en su contestación deba impedir que pueda entrarse sobre la cuestión planteada en la demanda, por cuanto para que pueda apreciarse la existencia de cuestión compleja debe haber una conexión entre ambas cuestiones de modo que para decidir sobre una sea necesario decidir previamente sobre la otra, y la cuestión introducida por el demandado debe exceder del marco objetivo del juicio verbal. En este caso la cuestión planteada en la demanda se encuentra referida al impago de las cantidades que corresponde pagar al arrendatario, pudiendo perfectamente resolverse en el propio juicio verbal acerca de si hay o no obligación del arrendatario de pagar las cantidades reclamadas en función de la validez o la nulidad de lo pactado en el contrato de arrendamiento por cuanto es doctrina reiterada ( Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1980, 25 de mayo de 1987, 6 de octubre de 1988, 7 de junio de 1990, y 22 de diciembre de 1992.-



Por ello, no cabe hablar de cuestión compleja, ante la inexistencia de conexión entre ambas cuestiones, de modo que para decidir sobre una, sea necesario decidir previamente sobre la otra, o la cuestión introducida por el demandado excediera del marco objetivo del juicio verbal. En el primer caso, por la naturaleza objetiva del desahucio, en relación con la condenatoria al pago de las rentas, ejercitada acumuladamente, no precisando la primera que la segunda prosperase, para declararlo procedente, al constar esa conducta del deudor que "frustra el fin objetivo del contrato" ( STS de 29-04-1998 , en igual sentido STS 31-07-2002 , 22-10-1997 , 03-07-1995 , por todas), siendo prueba además de esa objetividad de la acción, que el artículo 447.2 la excluye de los efectos de la cosa juzgada, reforzando el carácter sumarial del procedimiento y tasado respecto a causas de oposición y prueba en cuanto a las relaciones jurídicas subyacentes del contrato, que hubieran podido determinar ese impago. En segundo lugar porque la cuestión introducida no excede del marco del juicio verbal, por expresa previsión al respecto del legislador, quien permite la acumulación de dicha acción de reclamación de rentas debidas , dentro del juicio verbal de desahucio, cualquiera que fuera la cantidad reclamada, en virtud del citado artículo 438.3.3º de la vigente LEC .>>.

La AP Segovia, sec. 1ª, en Sentencia de 28-9-2012, nº 217/2012, rec. 267/2012 dice que <<.. 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.">>.

2ª) *Aplicación al presente caso.*- Partimos de unos hechos incuestionables ya a esta altura del procedimiento, cuales son que el demandado suscribió libre y voluntariamente el contrato de arrendamiento con las demandantes, y que el mismo ha venido desarrollándose con pleno cumplimiento de las obligaciones recíprocas establecidas, esto, la entrega de la vivienda al propio arrendatario, no olvidemos, y el pago inicial por éste de las correspondientes mensualidades, es decir, se estableció una plena relación arrendaticia a todos los efectos; el que posteriormente el arrendatario cediese la vivienda por motivos laborales o de otra índole a un tercero, e incluso determinados pagos de renta pudieran haberse efectuado por el mismo, en nada obsta la anterior relación consolidada, cuando nada se le comunica en su momento, ni se nova o modifica el contrato al respecto.



El hecho jurídico posteriormente acontecido del impago de las rentas, determina el legítimo derecho de las arrendadoras de ejercitar la pertinente acción, sin que exista situación compleja alguna al estar perfectamente definidas tanto el contrato existente, las respectivas obligaciones, las rentas y mensualidades dejadas de abonar, sin que se puedan trasladar al presente procedimiento, por la anterior doctrina y jurisprudencia, las relaciones internas y argumentos defensivos del arrendatario, sumándose a ello la naturaleza del mismo, estrictamente posesoria y sin determinar la existencia de cosa juzgada, por lo que siguiendo dicha doctrina y jurisprudencia invocada, dado su 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, de acuerdo con el artículo 444.1 de la LEC, a diferencia del art. 1579.2 donde no se limitan los medios de prueba utilizables, y, 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, sería paradójico que las arrendadoras tuvieran que esperar el declarativo para cobrar las rentas debidas, una vez que se dilucidaran las relaciones internas de ellos y la posible actuación de simulación o no del legítimamente demandado, planteamiento que desde luego dejaría de los arrendatarios de mala fe con la posibilidad dilatoria en grado sumo, con la mera cesión a terceros y sucesivas invocaciones de falta de legitimación pasiva. Eso sí olvidando el órgano jurisdiccional y los propios recurridos que ninguno de los dos, arrendatario y ocupante han venido a pagar lo que se debe, o dicho de otro modo, no es un problema de legitimación, perfectamente definida en el contrato, sino del impago de las rentas y procedencia del desahucio, como causa tasada de esa acción posesoria, dejando salvo la relaciones internas entre arrendatario y ocupante, por cierto este último traído a juicio con todas las garantías, a los efectos de la posterior ejecución de sentencia, y a quien nadie le ha impedido hacer efectivas en su caso las rentas, que es de lo que se trataba, en definitiva.

Todo lo anteriormente expuesto lleva a colegir la estimación del recurso, revocando la sentencia de instancia, dictando otra en su lugar por la que procede declarar haber lugar al desahucio por falta de pago de las rentas, con expresa imposición de costas al demandado, al amparo del artículo 394 de la LEC.

#### **TERCERO . - Costas de esta alzada.-**

La estimación del recurso comporta la no imposición de costas en esta alzada a ninguna de las partes, de acuerdo con el artículo 398 de la L.E.C.

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

### **III.- FALLAMOS**

1º) Que debemos **ESTIMAR** el recurso interpuesto por la representación procesal de DÑA. Caridad (representada por su hija Dña. Frida ), frente a D. Pedro Miguel y D. Bienvenido , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid en fecha dieciocho de abril de dos mil diecisiete , autos de Juicio Verbal (Desahucio Falta Pago) nº 1213/16, **REVOCANDO la misma, dictando otra en su lugar por la que estimando la demanda planteada por Dª Frida y Dª Caridad contra D. Pedro Miguel :**

**1) Procede declarar haber lugar al desahucio por falta de pago de las rentas, de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , piso NUM001 NUM002 de Madrid.**

**2) Se condena al mismo al pago de 4.800 € (cuatro mil ochocientos euros), más las rentas devengadas desde Diciembre de 2.016, hasta la efectiva entrega de la vivienda.**

**3) Pago de las costas del juicio en primera instancia.**

2º) No se hace especial pronunciamiento en costas de esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido por la parte apelante, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 del texto legal antes citado , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala.

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



**PUBLICACIÓN.-** La anterior Sentencia fue hecha pública por los Magistrados que la han firmado. Doy fe. En Madrid, a

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ