

DICTAMEN PARA EL ORDEN CIVIL

Antonio, de vecindad civil gallega, y Ana, de vecindad civil común, empiezan a vivir juntos el 7 de julio de 2013. Se instalan con carácter provisional en la vivienda que ocupa en alquiler Genoveva (madre de Ana). Genoveva se encontraba en ese momento gravemente enferma. La vivienda está situada en el edificio existente en la C/ Ínsula de Barataria, número 13, de Madrid. El piso había sido arrendado el 1 de enero de 2009 por Pedro, marido de Genoveva. Al tomar el piso en alquiler, Pedro empezó a vivir solo en la vivienda porque su relación con su esposa no atravesaba por sus mejores momentos. Más tarde, el matrimonio se reconcilió y Genoveva empezó a vivir junto a Pedro en el piso alquilado por este. Genoveva y Pedro estaban casados en régimen de gananciales. Al fallecimiento de Pedro, acaecido el 5 de abril de 2011, Genoveva continuó viviendo sola en el inmueble alquilado (hasta que, como se ha señalado, Ana y Antonio pasaron a vivir con ella el 7 de julio de 2013). Al fallecimiento de su esposo, Genoveva continuó pagando puntualmente la renta mensual al arrendador, quien, sabedor del fallecimiento de Pedro, aceptaba los pagos sin objeción. Genoveva falleció el 28 de diciembre de 2013 debido a la grave enfermedad que padecía. Ana y Antonio continuaron ocupando la vivienda (al amparo, en opinión de Ana, del derecho de subrogación que le asistía) y pagando puntualmente la renta al arrendador, quien, conocedor de la muerte de Genoveva, aceptaba los pagos sin objeción. El 13 de enero de 2018, el arrendador interpuso una demanda de desahucio contra Ana, aunque no contra Antonio, por terminación del plazo contractual.

Una vez finalizado el procedimiento de desahucio, y ya casados Ana y Antonio en régimen de gananciales, compran por 600.000 euros un piso en la C/ Macondo, número 4, de Alcobendas (Madrid), donde establecen su vivienda familiar. El precio de compra fue sufragado, por terceras partes iguales, con 200.000 euros de dinero privativo de Ana, 200.000 euros de dinero ganancial y 200.000 prestados a los cónyuges por el padre de Antonio, haciéndose constar en la escritura de compra de la vivienda la procedencia de estas cantidades. En el piso se realizaron mejoras por importe de 100.000 euros que fueron pagados íntegramente por Antonio con dinero privativo suyo. Ana y Antonio se divorcian notarialmente tres años después, momento en el que surgen desavenencias entre ellos a efectos de liquidar la sociedad de gananciales.

Mientras vivían casados en su piso de la C/ Macondo, número 4, de Alcobendas (Madrid), Ana y Antonio toman conocimiento en el mes de febrero de 2021, de que, desde hace algunas semanas, funciona en el piso 3º, letra B, del edificio una vivienda turística. Ese piso 3º, letra B, es propiedad de la mercantil Inversores Winter, S.A., con domicilio social en C/ Buenos Aires, número 17, de Soria. La continua entrada y salida de personas en esa vivienda causa molestias graves a los vecinos, que han presentado varias quejas en el Ayuntamiento. Antonio ha logrado averiguar, gracias a un amigo que trabaja en la Concejalía de Urbanismo, que el Ayuntamiento concedió licencia a la propiedad para la apertura de ese piso turístico. Los Estatutos de la propiedad horizontal, que no están inscritos en el Registro de la Propiedad, prohíben con carácter general el destino de las viviendas a usos comerciales, aunque ni permiten ni proscriben expresamente el destino de una vivienda a uso de piso turístico.

Emita dictamen de manera razonada sobre las siguientes cuestiones:

1. En relación con la demanda de desahucio por terminación de plazo: (a) legitimación activa y pasiva; (b) Juez territorialmente competente; (c) régimen de recursos contra las sentencias en primera y segunda instancia; (d) cualesquiera otras cuestiones procesales

aplicables que pudieran resultar de interés, y (e) en cuanto al fondo, posibilidades de que la acción prospere en razón del derecho aplicable.

2. Posibilidades de actuación frente al uso turístico de la vivienda situada en el piso 3º, letra B), de la C/ Macondo, número 4, de Alcobendas (Madrid). En relación con cada una de esas posibilidades de actuación, analícense los siguientes aspectos: (a) legitimación activa y pasiva para el ejercicio de una acción judicial; (b) Juez territorialmente competente; (c) régimen de recursos contra las sentencias dictadas en primera y segunda instancia; (d) cualesquiera otras cuestiones procesales que resulten de interés, y, (e) en cuanto al fondo, posibilidades de que la acción o acciones emprendidas prosperen o no.

3. Determinación del carácter privativo o ganancial de la vivienda de la C/ Macondo, número 4, de Alcobendas. Carácter de las mejoras. Forma de realizar la liquidación de los gananciales, partiendo de la premisa (a efectos del dictamen) de que el único bien del matrimonio existente es dicha vivienda. Legitimación (activa y pasiva), Juez territorialmente competente, régimen de recursos contra las sentencias dictadas y cualesquiera otras cuestiones procesales aplicables en caso de que, ante la falta de acuerdo de los antiguos cónyuges para la liquidación de los gananciales (partiendo, a efectos del dictamen, de la premisa ya indicada), hubiera de acudir a la vía judicial.