



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 8 MURCIA

SENTENCIA: 00043/2016

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

CIUDAD DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, MODULO 3 - 2ª PLANTA; C.P. 30011

Teléfono: 968277441-968277442

Fax: 968 879577

EGR

N04390

N.I.G.: 30030 42 1 2013 0007559

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000722 /2013

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

D/ña.

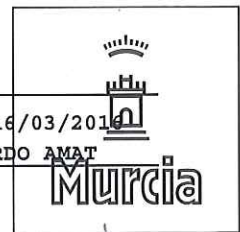
Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

17585

uf
Notif. Rev. Uniendo
Uese costas

Notificado: 16/03/2016
JOSEFA GALLARDO AMAT



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
SERVICIOS JURÍDICOS
23 MAR. 2016
ENTRADA

SENTENCIA N° 43/2016

En Murcia, a dieciséis de marzo de dos mil dieciséis.

El Ilmo. Sr. D. Edmundo Tomás García Ruiz, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n° 8 de Murcia, ha visto los presentes autos de juicio ordinario n° 722/13, promovidos por Dª. Pilar Pérez Alcázar, Dª. María del Loreto Pérez Martínez y Dª. Amaya Margarita Pérez Martínez, representados por el Procurador D. Miguel Ángel Artero Moreno y defendidos por el Letrado D. Javier González Martín, contra Dª. María Pérez Alcázar, representada por la Procuradora Dª. Cristina Lozano Semitiel y defendida por la Letrada Dª. Ana Luisa Cánovas Ortiz, y contra el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, representado por la Procuradora Dª. Josefa Gallardo Amat y defendido por la Letrada Dª Amalia Saorín Poveda, sobre resolución de contrato de compraventa y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO





Primero.- Por el Procurador D. Miguel Ángel Artero Moreno en nombre y representación de D^a. Pilar Pérez Alcázar, D. Juan Ignacio Pérez Martínez, D^a. María del Loreto Pérez Martínez y D^a. Amaya Margarita Pérez Martínez, se presentó demanda de juicio ordinario contra D^a. María Pérez Alcázar y el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, que fue turnada a este Juzgado, en la que solicitaba que se dictase sentencia por la que se declare la nulidad del contrato de compraventa de 15 de mayo de 2009 que tiene por objeto la vivienda sita en la calle Luis Fontes Pagán, n^o 11, 1^o-izquierda, del Barrio de Vistabella en Murcia, condenando a los demandados a estar y pasar por los efectos de la nulidad, y se ordene la cancelación de la inscripción registral que causó dicha compraventa en el Registro de la Propiedad n^o 1 de Murcia, finca 6.666, Sección 3^a, inscripción 2^a, con imposición de las costas procesales.

Segundo.- Admitida a trámite la demanda, se acordó emplazar a los demandados para que en el plazo de veinte días contestasen la demanda formulada en su contra con los apercibimientos legales correspondientes.

Tercero.- Emplazados en legal forma, la Procuradora D^a. Cristina Lozano Semitiel, en nombre y representación de D^a. María Pérez Alcázar, y la Procuradora D^a. Josefa Gallardo Amat, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, presentaron sendos escritos de contestación a la demanda interpuesta en los que, con carácter previo, plantearon declinatoria por falta de jurisdicción, dándose traslado a la parte demandante y dictándose auto en el que se desestimó la declinatoria, continuando el trámite para contestación a la demanda.

Cuarto.- Las partes demandadas presentaron escritos de contestación en los que solicitaban la desestimación de la demanda, con imposición de las costas a la parte demandante.

Quinto.- Se acordó citar a las partes para la celebración de audiencia previa, la cual tuvo lugar el día señalado. Iniciado el acto, las partes ratificaron sus respectivos escritos iniciales y se dio cumplimiento al resto de previsiones legales sobre alegaciones aclaratorias y complementarias, impugnación de documentos y fijación de hechos controvertidos.

Recibido el pleito a prueba, la parte demandante propuso interrogatorio de parte y documental; D^a. María Pérez Alcázar propuso interrogatorio de parte y documental; y el Excmo. Ayuntamiento de Murcia propuso documental. Dichos medios de prueba fueron declarados pertinentes, convocándose a las partes para la celebración de juicio.

Sexto.- El Procurador D. Miguel Ángel Artero Moreno presentó escrito en el que comunicaba que D. Juan Ignacio Pérez Martínez desistía del procedimiento, dándose traslado de





dicho escrito a las partes personadas para alegaciones términos de diez días.

Séptimo.- El día señalado tuvo lugar la celebración del juicio, en el que se practicaron las pruebas propuestas salvo las que fueron renunciadas, tras lo cual las partes informaron sobre los hechos controvertidos, resultado de las pruebas practicadas y argumentaciones jurídicas, quedando los autos vistos para sentencia.

Octavo.- En la tramitación de este procedimiento se han cumplido todas las formalidades legales.

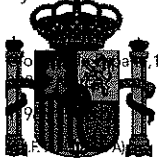
FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La parte demandante expone que en 1957 D. Joaquín Pérez Lacalle, de quienes demandantes y demandada son herederas, fue beneficiario de un piso de protección pública en la calle Luis Fontes Pagán, nº 11, 1º-izquierda, de Murcia, tratándose de una concesión en régimen de propiedad, esto es, en régimen de venta al contado mediante amortización, con fundamento en la Ley de 19 de abril de 1939 y su Reglamento, pagando el precio aplazado al mismo tiempo que la contribución territorial urbana.

En fecha 25 de agosto de 1964 falleció D. Joaquín Pérez Lacalle, por lo que los hijos siguieron abonando el precio aplazado a nombre de su padre, sin cambiar la titularidad de la vivienda, si bien al transcurrir los años y abandonarla Dª. Pilar y D. Joaquín Pérez Alcázar, en la misma continuó viviendo únicamente Dª. María, quien asumió los pagos de las cuotas de amortización al ser la usuaria del piso. No obstante, cuando se terminó de pagar el precio aplazado, Dª. María inició un procedimiento administrativo para que la vivienda se escriturara a su nombre en lugar de formar parte del caudal relicto de D. Joaquín Pérez Lacalle, finalizando por escritura de venta de 15 de mayo de 2009 otorgada por el Ayuntamiento de Murcia a favor de Dª. María Pérez Alcázar, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

En atención a los anteriores argumentos solicita la nulidad del referido contrato de compraventa, pues: 1- En el momento de su perfección el Ayuntamiento de Murcia ya no era propietario de la vivienda al haberla adjudicado en régimen de propiedad con pago aplazado al Sr. Pérez Lacalle en 1957, habiendo adquirido su propiedad por título (adjudicación) y modo (entrega simultánea). Por tanto, el consentimiento del Ayuntamiento está viciado por error, o bien estamos ante un supuesto de falta de objeto 2- Dª. María Pérez Alcázar obró con ánimo fraudulento, pues sabía que la vivienda había sido adjudicada previamente a D. Joaquín Pérez Lacalle en régimen de propiedad, por lo que debía adjudicarse ahora a los tres herederos forzosos, y también era consciente de que carecía de título para escriturar, por lo que existe simulación absoluta de contrato por falta de casusa lícita y veraz. En definitiva,





falta el precio, pues el que consta es el del contrato de 1957, y la entrega, ya que la posesión que ostentaba D^a. María era en virtud de la adquisición de su padre.

D^a. María Pérez Alcázar se opone a tales razonamientos afirmando que D. Joaquín Pérez Lacalle nunca fue propietario de la vivienda, pues la ocupó en régimen de alojamiento en virtud de contrato de 17 de enero de 1957, el cual se convertiría después en arrendamiento cuando se fijara el precio del mismo por el Instituto Nacional de la Vivienda. De hecho, estas viviendas fueron construidas para alojar a militares y sus familias, teniendo la posibilidad de que les fueran enajenadas a su favor en escritura pública si se cumplían los requisitos oportunos. En definitiva, de conformidad con Ley de 19 de abril de 1939 y su Reglamento, los beneficiarios sólo obtienen la propiedad cuando se otorgue la escritura pública, previo pago de todas las cuotas de amortización, habiendo perdido el Sr. Pérez Lacalle su condición de beneficiario por el fallecimiento, siendo ocupada la vivienda desde entonces por D^a. María Pérez Alcázar, quien por ello cumplía los requisitos legales para acceder a su propiedad: haber residido en ella como domicilio habitual y pagar las cuotas de amortización y demás gastos de contribución y conservación, razón por la cual fue designada beneficiaria en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 8 de octubre de 2008.

Y el Excmo. Ayuntamiento de Murcia alegó que el otorgamiento de la escritura de compraventa cuya nulidad se pretende es la culminación de un expediente administrativo que finalizó con el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 8 de octubre de 2008 por el que se transmitió la propiedad a D^a. María Pérez Alcázar, de modo que sin la previa anulación de este Acuerdo en la jurisdicción contencioso-administrativa, este Juzgado no puede declarar la nulidad de la compraventa por vicios del consentimiento o simulación. Además, los Reglamentos de Adjudicación y Utilización de Viviendas Protegidas del Ayuntamiento de Murcia prevén que la condición de beneficiario se pierde por fallecimiento del titular, en cuyo caso pasan a ser considerados como tales la viuda e hijos, con preferencia de quien acredite reunir las condiciones establecidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, manteniéndose el carácter de arrendatario mientras no se haya pagado la totalidad del importe fijado para cada vivienda, normativa que coincide con el régimen de subrogación del contrato de arrendamiento previsto en el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Segundo.- Como se puso de manifiesto en el Auto de 7 de marzo de 2014 que resolvió la declinatoria de jurisdicción planteada por las partes demandadas (aunque el Ayuntamiento no lo hizo de manera expresa), a la hora de determinar el vínculo jurídico que ligaba a D. Joaquín Pérez Lacalle con el





Ayuntamiento de Murcia en relación con la vivienda litigada resulta especialmente clarificadora la STSJ. Madrid (Sala C-A-Sección 9º) de 5 de mayo de 2009, en la que se estudia la naturaleza del contrato de adjudicación de una vivienda a favor del padre de la actora en el que se subrogó su madre al fallecimiento del primero.

Al igual que en este supuesto, la parte actora de dicho procedimiento afirmaba que se trataba de un contrato de compraventa y no de arrendamiento, por lo que consideraba que la vivienda era propiedad de su madre fallecida y no de la Comunidad de Madrid. En cambio, la Comunidad de Madrid afirmaba la naturaleza del contrato como de amortización y no de compraventa.

Y la mencionada resolución judicial indica que "de la lectura del contrato (...) se desprende que se trataba de un contrato de adjudicación de vivienda en régimen de amortización o, lo que es lo mismo, en régimen de acceso diferido a la propiedad", pues "en la cláusula octava de dicho contrato se señalaba que 'amortizado el importe total de la vivienda y cumplidas las obligaciones derivadas de este contrato, se formalizará la correspondiente escritura pública de venta, adquiriendo el beneficiario la propiedad de aquella' (...)

Este tipo de contratos (...) tiene una naturaleza peculiar, según ha puesto de relieve reiterada y constante jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS. de 8 de julio de 1981, 18 de mayo de 1982, 26 de mayo y 10 de noviembre de 1999, entre otras muchas), caracterizada por un régimen mixto, pues, durante la vigencia del contrato el beneficiario tiene la condición de arrendatario y únicamente cuando es satisfecha la totalidad del precio y se produce la elevación a escritura pública, adquiere la propiedad de la vivienda.

Por ello, como en el presente caso, en el momento del fallecimiento del titular de la vivienda, aún no se había completado totalmente el pago de la misma, dicho titular tenía la condición de arrendatario y no de propietario, por lo que resulta correctamente aplicada por las resoluciones impugnadas la legislación de arrendamientos urbanos y no el régimen sucesorio del Código Civil.

Pues bien, cuando la madre de la demandante falleció (...), no había transcurrido todavía el plazo de cuarenta años de amortización previsto en el contrato, razón por la cual cuando la madre de la demandante falleció, tenía aún la condición de arrendataria y no de propietaria, sin que la circunstancia de haberse continuado abonando las mensualidades después del fallecimiento de la titular arrendaticia haga variar, en forma alguna, el título jurídico sobre la vivienda en cuestión, que continuaba sometida a un régimen arrendaticio y no había





pasado a formar parte, como propiedad, del patrimonio madre de la actora".

Tercero.- La simple lectura de esta resolución permite comprobar la similitud con el supuesto de hecho analizado, y del examen de las cláusulas del contrato suscrito entre el Ayuntamiento de Murcia y el Sr. Pérez Lacalle el 17 de enero de 1957 resulta que no existen motivos jurídicos para decidir en sentido distinto.

Así, en primer lugar no cabe duda que el derecho que se transmite en ese momento al beneficiario no es el de propiedad sino de alojamiento u ocupación a cambio de un canon o cuota mensual, sin que ni siquiera pudiera calificarse de arrendamiento hasta que el Instituto Nacional de la Vivienda recibiera las viviendas y fijara la cuota definitiva (cláusulas 4º y 7ª del contrato aportado por el Ayuntamiento).

Es cierto que en ese momento se ingresa una determinada cantidad (10% del valor del piso) en concepto de anticipo voluntario y como pago de la amortización (cláusula 4ª), pero esto no significa sin más que se produjera en ese instante la adjudicación en régimen de propiedad.

Como sostiene la parte actora en su demanda, los artículos 13 y 73 de la Ley de 19 de abril de 1939 y su Reglamento preveían que las viviendas protegidas podían ser dadas en alquiler, cederse gratuitamente o a censo y venderse al contado o mediante amortización.

En este caso la modalidad escogida fue la de amortización, la cual exige el cumplimiento de determinados requisitos para que el beneficiario logre la adjudicación, según quedó regulado en el Reglamento de Adjudicación y Utilización de las Viviendas Protegidas y de Renta Limitada Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

En el mismo se contemplan, entre otros requisitos imprescindibles para la adquisición de la propiedad, el pago de todas las cuotas de amortización durante el plazo establecido y fijar en la vivienda el domicilio habitual (artículo 4). No obstante, el carácter de beneficiario se pierde por el fallecimiento del mismo (artículo 9), en cuyo caso pasan a ser tales la viuda e hijos siempre que habiten la vivienda, y posteriormente los hijos mayores de edad que reúnan la condición de beneficiarios - art.11- (como se ha visto, es necesario tener en la vivienda el domicilio habitual).

Finalmente, cuando se hubiere pagado la totalidad del importe fijado para cada vivienda y transcurra el plazo de amortización, podrá accederse a la propiedad mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa (artículos 13 y 17).

Consecuentemente con tales disposiciones, habiendo fallecido D. Joaquín Pérez Lacalle antes de haber pagado la totalidad de las cuotas de amortización (el 25 de agosto de 1964), como expresamente se admite en la demanda, en este





momento perdió la condición de beneficiario sin haber accedido a la propiedad de la vivienda, pasando a ser beneficiaria en ese momento su hija D^a. María Pérez Alcázar, pues continuó ocupando la vivienda como domicilio habitual, como admitieron las demandantes en sus interrogatorios (artículo 316 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y pagó las cuotas de amortización hasta la totalidad del importe establecido para esta vivienda, como también se ha reconocido en la demanda aunque atribuyendo este pago a una contraprestación por el uso exclusivo del inmueble.

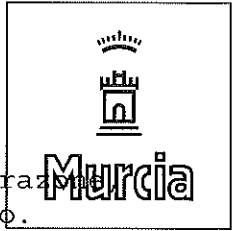
Asimismo, al ostentar D. Joaquín Pérez Lacalle la condición de arrendatario de la vivienda en el momento de su fallecimiento, la normativa aplicable no era la relativa al Derecho sucesorio, sino la arrendaticia, que tanto la vigente en aquel momento (artículo 71 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946), como la posterior (artículo 58 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre), prevé la subrogación en el contrato en caso de muerte del arrendatario a favor del cónyuge, descendientes o ascendientes que convivieran con él. En este caso, pues, la condición de arrendataria pasó a ser asumida por D^a. María Pérez Alcázar.

En definitiva, al constatarse en el expediente administrativo incoado a solicitud de D^a. María Pérez Alcázar que esta señora reunía todos los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para la adjudicación de la vivienda en régimen de propiedad, se adoptó el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia de fecha 8 de octubre de 2008 por el cual transmitió a la misma el piso objeto del litigio por precio de 470'58 €, amortizado por la beneficiaria a fecha 31 de octubre de 1994.

Por todo lo anteriormente expuesto se obtiene la conclusión de que la parte demandante ha realizado una interpretación de los artículos 13 y 73 de la Ley de 19 de abril de 1939, de Régimen de Protección a la Vivienda y creación del Instituto Nacional de la Vivienda, que no se ajusta a nuestro ordenamiento jurídico, al equiparar la adquisición mediante venta al contado y mediante amortización, pues esta última no suponía la adquisición del derecho de propiedad en el mismo momento de la firma del contrato, sino que al estar sujeta a un acto administrativo, era imprescindible cumplir previamente los presupuestos fijados por la Administración municipal, de modo que de haber fallecido D. Joaquín Pérez Lacalle sin cónyuge ni descendencia, la vivienda se habría mantenido en la titularidad del Ayuntamiento de Murcia.

Cuarto.- De conformidad con lo previsto en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los juicios declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte cuyas pretensiones hubieren sido totalmente





rechazadas, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razona, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Miguel Ángel Artero Moreno, en nombre y representación de D^a. Pilar Pérez Alcázar, D^a. María del Loreto Pérez Martínez y D^a. Amaya Margarita Pérez Martínez, contra D^a. María Pérez Alcázar, representada por la Procuradora D^a. Cristina Lozano Semitiel, y contra el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, representado por la Procuradora D^a. Josefa Gallardo Amat, debo absolver y absuelvo a las partes demandadas de las pretensiones declarativas y condenatorias deducidas en su contra, con imposición a la parte demandante de las costas procesales causadas en esta instancia.

Esta sentencia no es firme y contra la misma cabe recurso de apelación, que deberá ser interpuesto en el plazo de veinte días contados desde el siguiente a la notificación de la presente resolución, a través de escrito presentado en este Juzgado en la forma prevista en el artículo 458 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para su conocimiento y fallo por la Audiencia Provincial de Murcia.

De conformidad con la disposición adicional decimoquinta de la LO. 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, para la interposición de recurso de apelación contra esta sentencia es precisa la constitución previa de un depósito de 50 euros en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, el cual deberá estar efectuado al tiempo de la interposición del mismo y acreditarse oportunamente, sin que proceda la admisión a trámite de ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

