



Roj: SAP B 10598/2013
Id Cendoj: 08019370042013100321
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Barcelona
Sección: 4
Nº de Recurso: 454/2012
Nº de Resolución: 422/2013
Procedimiento: Recurso de Apelación
Ponente: AMPARO RIERA FIOL
Tipo de Resolución: Sentencia

AUDIENCIA PROVINCIAL

DE BARCELONA

SECCIÓN CUARTA

ROLLO Nº 454/12

PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 499/10

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 7 DE TERRASSA

S E N T E N C I A Nº 422/2013

Ilmos. Sres.

D. VICENTE CONCA PÉREZ

Dª. AMPARO RIERA FIOL

Dª. MIREIA RÍOS ENRICH

En la ciudad de Barcelona, a doce de septiembre de dos mil trece.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 499/10, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Terrassa, a instancia de la entidad SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A., representada por la Procurador Doña Mª Carmen Ribas Buyo y asistida por la Letrado Doña Fina Fernández Fernández, contra Doña Gloria , representada por la Procurador Doña Roser Castelló Lasauca y asistida por el Letrado Don Daniel López-Pasca Díaz; los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia dictada en los mismos el día 14 de febrero de 2011, por la Sra. Juez del expresado Juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que estimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Don Jaume Gali Castin, actuando en nombre y con la representación de SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A., contra Dª Gloria , declarada en rebeldía en el presente procedimiento, **debo DECLARAR Y DECLARO** resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Terrassa, AVENIDA000 número NUM000 , NUM001 NUM002 que ligaba a las partes desde el 15 de julio de 2008, condenando a la demandada a devolver la posesión de dicha vivienda a la actora.

Todo ello con expresa imposición de costas."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 10 de septiembre de 2013.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Magistrado AMPARO RIERA FIOL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el marco del convenio de colaboración existente entre el Institut Municipal de Salut i Benestar Social de l'Ajuntament de Terrassa y la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa, S.A. para la realización del proyecto de inserción socio residencial, dirigido a personas y familias que requieren una atención especial, la aquí demandada suscribió el 15 de julio de 2008 un contrato social con la primera de las entidades citadas, y un contrato de arrendamiento relativo a la vivienda de inserción sita en la AVENIDA000 , nº NUM000 , NUM001 NUM002 , de Terrassa, con la segunda, directamente vinculado al contrato social del que trae causa (documentos núm. 2 y 3 de la demanda).

Alega la entidad actora que el responsable del Proyecto de Inserción Socioresidencial valora que la demandada no ha aprendido nada relacionado con los temas de economía doméstica, prioridades esenciales, responsabilidad social ni valoración o búsqueda de oportunidades para mejorar su futuro, incumpliendo reiteradamente los pactos sociales, uno de los cuales es precisamente el pago de la renta (documentos núm. 5 y 6 de la demanda).

Por todo ello solicita la resolución del contrato de arrendamiento y que se condene a la demandada a devolver la posesión de la vivienda arrendada.

La Juzgadora de instancia considera que la documental aportada por la entidad actora acredita el alegado incumplimiento de la demandada, por lo que estima la demanda con imposición de costas.

SEGUNDO.- La demandada, que no se opuso a la demanda, compareció en la causa para interponer recurso de apelación frente a la sentencia dictada y manifiesta que es cierto que junto con el contrato de arrendamiento suscribió un llamado "contrato social", asumiendo unos compromisos cuyo incumplimiento supondría la resolución del arrendamiento, sin embargo tanto la duración de dicho contrato social como muchos de los compromisos están fuera del ámbito de la Lau, si no son incompatibles con la misma. Alega que, a pesar de referirse al impago de rentas en la relación de hechos de la demanda, no se fundamenta expresamente en tal causa de pedir, ni invoca el artículo , y que el resto de los pretendidos incumplimientos no deben suponer la resolución de un contrato de arrendamiento por no ser una de las causas específicamente previstas en la Lau. Finalmente, invoca el artículo 47 de la Constitución y reitera que la necesidad de vivienda de la recurrente debe prevalecer frente a las causas que fundan la resolución del contrato.

La parte contraria se opone a las alegaciones efectuadas en el recurso y reitera que al haberse acreditado el incumplimiento de las obligaciones previstas en los pactos sociales, procede resolver el contrato de arrendamiento que une a las partes, y solicita que se confirme la sentencia impugnada con imposición de costas a la apelante.

TERCERO.- La apelante no ha dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 449.1 LEC , al indicar que "En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas", por lo que, el recurso de apelación no debió admitirse, lo cual se convierte en causa de desestimación.

Asimismo, las alegaciones efectuadas en el recurso son extemporáneas, sin embargo, aun cuando hubieren sido hechas en el momento procesal oportuno no hubieran podido prosperar

En efecto, el artículo 27.1 LAU establece que "el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil , reseñando en el punto 2 determinadas causas por las que, además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato, entre las que se encuentra la falta de pago de la renta.

La vivienda litigiosa está destinada por la entidad propietaria a satisfacer la necesidad asistencial de dar respuesta a personas con riesgo de exclusión social, en virtud del acuerdo adoptado con el Institut Municipal de Salut i Benestar Social de Terrassa (IMSABS), por cuyo motivo la persona adjudicataria de la misma firma un contrato social con dicho Institut, obligándose a participar voluntariamente de forma activa en el proyecto de inserción y del plan de trabajo individual diseñado, con el correspondiente seguimiento por parte de los servicios sociales

En el supuesto que nos ocupa la demandada suscribió el contrato social con fecha 15 de julio de 2008.

El contrato de arrendamiento de la vivienda adjudicada se firmó en la misma fecha, indicándose que se pacta por tres meses, coincidiendo con el plazo fijado en el contrato social del que trae causa, y se prorrogará mientras se destine al programa previsto en el Proyecto de inserción socioresidencial.

En el pacto 8º se indica que el arrendatario se compromete y se obliga a cumplir los pactos suscritos en el contrato social de referencia, y todos aquellos compromisos adquiridos con el IMSABB, suponiendo en incumplimiento de dichos pactos la extinción inmediata del contrato.

En el pacto 14º las partes convienen que el contrato quedará extinguido por el transcurso del plazo pactado, por el incumplimiento del contrato social al que acompaña y por el incumplimiento de cualquiera de los pactos establecidos en el propio contrato.

CUARTO.- Así, se pactó de forma expresa que el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato social era causa de resolución del contrato de arrendamiento, lo cual es conforme al mencionado artículo 27.1 LAU .

Es cierto que no nos hallamos ante un desahucio por falta de pago, aun cuando el abono de la renta es también uno de los compromisos previstos en el pacto quinto del contrato social, tratándose la falta de pago de un incumplimiento más en los que se basa la acción ejercitada.

La entidad actora aporta el informe de evaluación de la Sra. Gloria en el proyecto de inserción socioresidencial, efectuado a fin de considerar su continuación en el mismo (documento núm. 5), en el que se indica que ya el 30 de enero de 2009 se le remitió una carta alertándola de su situación al límite de poder continuar en dicho proyecto, dada su manifiesta falta de interés, y la evolución posterior poniendo de relieve la falta de cumplimiento de los distintos compromisos asumidos.

Ello supone un principio de prueba de la existencia del incumplimiento alegado como causa de la resolución del contrato de arrendamiento, que no ha sido desvirtuado por la parte demandada apelante.

Finalmente, señalar que la demandada apelante accedió a la vivienda litigiosa precisamente en el marco de un proyecto de inserción social destinado a personas que requieren una atención especial, a fin de garantizarles una vida autónoma e independiente, y que cubre la necesidad de vivienda a las personas que carecen de recursos para poder acceder a un alquiler, materializando así correctamente la Administración Pública el principio fundamental contemplado en el artículo 47 de la Constitución Española .

El hecho de que deba mostrarse por la arrendataria una actitud positiva y un cierto interés en el cumplimiento de los pactos asumidos y en la adquisición de los hábitos y logro de los objetivos previstos en el Proyecto es un límite lógico y que no desvirtúa el derecho fundamental contemplado en el citado artículo 47 CE , que de ninguna forma puede considerarse infringido.

QUINTO.- En consecuencia, no cabe sino confirmar la sentencia apelada por sus propios fundamentos, lo cual conlleva que deben imponerse a la parte apelante las costas ocasionadas en esta alzada, conforme disponen los artículos 398 y 394 LEC .

FALLAMOS :

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Doña Gloria , contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de Terrassa en los autos de Procedimiento Ordinario nº 499/10 de fecha 14 de febrero de 2011, debemos confirmar y confirmamos dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Esta sentencia es susceptible de recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal, conforme disponen los artículos 368 , 377.2.3º y siguientes , y Disposición final 16 LEC , a interponer ante este mismo tribunal en el plazo de veinte días contados a partir del día siguiente al de su notificación, siempre que se cumplan los requisitos legal y jurisprudencialmente establecidos.

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

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

PUBLICACIÓN.- En este día, y una vez firmada por todos los Magistrados que la han dictado, se da a la anterior sentencia la publicidad ordenada por la Constitución y las Leyes. DOY FE.