

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

Sentencia núm. 710/2025

Fecha de sentencia: 09/05/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 9967/2021

Fallo/Acuerdo: Sentencia Estimando

Fecha de Votación y Fallo: 30/04/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 9.^a Letrado de
la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

Resumen

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO DE PROTECCIÓN OFICIAL.
REPERCUSIÓN DE LOS SERVICIOS DEL INMUEBLE AL ARRENDATARIO
SEGÚN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA. INCOMPATIBILIDAD DE LO
PACTADO CON LA NECESIDAD DE LA CUANTIFICACIÓN DEL IMPORTE
DE DICHOS SERVICIOS CORRESPONDIENTES A LA PRIMERA
ANUALIDAD. APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE LA LAU DE 1994.

NOTA.- Se advierte que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en relación con lo regulado en el art. 236 NOTA.- Se advierte que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en relación con lo regulado en el art. 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta resolución o acto de comunicación son confidenciales y su traslado o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento esté bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta resolución o acto de comunicación son confidenciales y su traslado o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento esté

CASACIÓN núm.: 9967/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Civil

Sentencia núm. 710/2025

prohibida, sin perjuicio de las competencias que al Consejo General del Poder Judicial se le reconocen en el art. 560.1 - 10 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
prohibida, sin perjuicio de las competencias que al Consejo General del Poder Judicial se le reconocen en el art. 560.1 - 10 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 9 de mayo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., representada por la procuradora D.^a Carmen Azpeitia Bello, bajo la dirección letrada de D. Carlos Morgades Núñez, contra la sentencia n.º 546/2021, dictada por la Sección 9.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 612/21, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 698/18, del Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Madrid. Ha sido parte recurrida D.^a A.B.G., D.^a E.S.R., D.^a R.M.L., D. E.P.C., D.^a B.P.F., D. A.C.G., D.^a C.A.S., D.^a C.C.M., D.^a A.P.G., D. S.B.R., D.^a E.C.B., D.^a T.O.R., D.^a V.G.L y D. L.S.S., representados por el procurador D. Roberto Granizo Palomeque y bajo la dirección letrada de D. José Mariano Benítez de Lugo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.- El procurador D. Roberto Granizo Palomeque, en nombre y representación de D.^a A.B.G. y otros, interpuso demanda de juicio ordinario contra la Empresa Municipal de la vivienda y Suelo de Madrid, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que, estimando íntegramente las pretensiones formuladas en esta demanda, se declare indebidamente percibida por la demandada la cantidad reclamada y se condene a la EMVS a reintegrar a mis mandantes las expresadas cantidades a ellos cobradas por el concepto de gastos de comunidad, según detalle y desglose recogido en el fáctico Tercero de esta demanda, más intereses legales y costas».

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Madrid y se registró con el n.º 698/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.^a M.^a Carmen Azpetia Bello, en representación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[s]e dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas a la parte actora».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Madrid dictó sentencia de fecha 5 de marzo de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimando la demanda interpuesta por D. S.B.R., D^a E.C.B., D^a E.G.N., D^a A.D.V., D^a J.C.O, D^a C.C.M.-, D^a B.P.F., D^a M.B.M., D. G.G.S., D^a A.P.G., D. A.C.G., D^a C.A.S., D^a E.S.R., D A.M.M., D^a R.M.L., D^a V.G.L., D. A.F.P., D^a A.M.S., D^a T.O.R., D^a G.M.S., D. L.S.S., D^a

A.B.G., D. J.I.M., D. J.M.G., D. E.P.C. y D^a M.S.M. contra EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, SA:

»1º Absuelvo a EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, SA, de todas las pretensiones formuladas en su contra.

2
CASACIÓN/9967/2021

»2º Sin imposición de las costas de esta instancia».

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a A.B.G. y otros.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 9.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 612/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 11 de noviembre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLO:

»SE ESTIMA EL RECURSO de apelación interpuesto por la representación procesal de los demandantes, contra la sentencia de fecha 3 de diciembre de 2018, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 37 de los de Madrid, revocando la misma, y en su lugar se estima la demanda presentada por D. S.B.R., D^a E.C.B., D^a E.G.N., D^a A.D.V., D^a J.C.O, D^a C.C.M.-, D^a B.P.F., D^a M.B.M., D. G.G.S., D^a A.P.G., D. A.C.G., D^a C.A.S., D^a E.S.R., D A.M.M., D^a R.M.L., D^a V.G.L., D. A.F.P., D^a A.M.S., D^a T.O.R., D^a G.M.S., D. L.S.S., D^a A.B.G., D. J.I.M., D. J.M.G., D. E.P.C. y D^a M.S.M y se condena a la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE MADRID, a devolver a los demandantes la cantidad de 64.305,77 euros percibidos indebidamente por gastos de comunidad, según detalle y desglose recogido en el fáctico Tercero de la demanda, más los intereses legales incrementados en dos puntos desde la fecha de esta resolución y hasta su completo pago, con codena en costas a la parte demandada, y sin hacer condena en costas en esta alzada, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- La procuradora D.^a Carmen Azpeitia Bello, en representación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Sentada la infracción sustantiva de la norma que vulnerarían, se desarrolla el único motivo por INFRACCIÓN DE NORMAS APLICABLES PARA RESOLVER LAS CUESTIONES OBJETO DEL PROCESO, en dos supuestos concurrentes:

»I.- INTERÉS CASACIONAL POR OPOSICIÓN A LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO.

»Como ha puesto de manifiesto algún sector de nuestra más sólida doctrina científica, la sanción de falta de validez de la repercusión de gastos generales no individualizables del

3
CASACIÓN/9967/2021

apartado art. 20,1 de la LAU, incluso desde la estricta órbita civil de vivienda libre, ofrece su discusión, cuando no discrepancia. La vertiente de arrendamiento protegido, hasta el momento y según nuestro conocer, no se ha abordado por nuestro más Alto Tribunal. [...]

»II- INTERÉS CASACIONAL POR JURISPRUDENCIA CONTRADICTORIA DE LA PROPIA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID.

»La Audiencia Provincial, principalmente, de Madrid, mantiene diferentes criterios respecto al citado apartado 4 de la Disposición Adicional Primera de la LAU, y por esa razón se suscita el interés casacional, dado el elevado número de sus Secciones y la relevante repercusión económica discutida y por los efectos que una invalidez pudiere arrastrar para los entes públicos arrendadores de la Comunidad de Madrid, incluso a nivel estatal, obligados por ley al mantenimiento y administración de las viviendas, sin ánimo de lucro y rentas limitadas: [...]».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 28 de junio de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la sociedad Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid, S.A. contra la sentencia 546/2021, de 11 de noviembre, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 9.ª, en el rollo de apelación n.º 612/2021-2, dimnte de los autos del juicio ordinario n.º 698/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 37 de Madrid

»2º) Abrir el plazo de veinte días a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso.

»Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría».

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 4 de marzo de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 30 de abril del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

4

CASACIÓN/9967/2021

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso partimos de los antecedentes siguientes:

1.º- De los hechos declarados probados

Según resulta del fundamento jurídico primero de la sentencia recurrida son hechos probados que:

«Por los demandantes se suscribieron, entre los años 2008 y 2013, unos contratos de arrendamiento de vivienda de protección pública, con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, como arrendadora.

»En la estipulación decimoprimeras de los contratos se convino que: "1) Serán de cuenta de arrendatario el coste de los servicios de que este dotada la vivienda y el inmueble donde se ubica y el importe de los tributos que graven el mismo. 2) Los gastos por servicios citados comprenderán los siguientes conceptos a satisfacer por el arrendatario: A) Los servicios individuales de agua, luz, gas y otros análogos. B) Los servicios comunes de luz, elevadores, antena colectiva, portero automático y otros análogos. C) Los servicios y gastos que se produzcan por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas al inmueble."

»Conforme a la estipulación vigesimoprimeras: "El contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda. En todo lo no regulado, será de aplicación el Reglamento de Adjudicación de Vivienda con Protección Pública afectas al Plan de Primera Vivienda, que ha servido de base a la presente adjudicación y subsidiariamente al Código Civil."

»Los arrendatarios han abonado a la entidad arrendadora la cantidad total de 64.306,77 euros,

en concepto de cuotas de comunidad.

»En este procedimiento, los arrendatarios reclaman dicha cantidad por entender que, siendo aplicable a dicho contrato la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el artículo 20 de dicha Ley, aunque admite la posibilidad de establecer un pacto de esa naturaleza, exige para su validez, que conste por escrito y que se determine el importe anual de los gastos a la fecha del contrato, requisito éste que aquí no se cumple.

»La EMVS se opuso a dicha reclamación. Alega que no es de aplicación el artículo 20 de la LAU, al regirse el contrato por las normas de las VPO, tal como establece la Disp. Adicional 1ª LAU 29/1994, siendo por tanto de aplicación el Decreto 11/2001, de 25 de enero, que establece en su artículo 27 que el arrendador podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que haya satisfecho, sin más limitaciones».

5

CASACIÓN/9967/2021

2.º- La sentencia de primera instancia

El juzgado dictó sentencia desestimatoria la demanda al entender, en síntesis, que la legislación especial de viviendas de protección pública prevalece sobre el citado artículo 20 de la LAU, y según el Decreto 11/2005, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en su artículo 14, establece que el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, y no exige su cuantificación en el contrato.

3.º- La sentencia de segunda instancia

Frente a dicha resolución se interpuso recurso de apelación por los demandantes. La audiencia dictó sentencia que revocó la pronunciada por el juzgado y estimó la demanda. En dicha resolución se razonó que:

«Lo que constituye el objeto y fundamento jurídico de la pretensión aquí ejercitada, es sí los gastos de comunidad, para que sean a cuenta del arrendatario, deben cumplir las exigencias del artículo 20 de la LAU de 1.994 (constar por escrito, como efectivamente ocurre, y cuantificar el importe anual de los servicios gastos comunes asumidos por el arrendatario, extremo que no se refleja).

»Partiendo de la normativa aplicable a la fecha de los contratos de arrendamientos, de 2008 a 2013, tanto el Reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, en su artículo 14, como el aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, en su artículo 13.4, establece que el arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable. Esta regulación no es contradictoria ni incompatible con

la Ley de Arrendamientos Urbanos, que también establece que el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino, si bien con una doble exigencia, que se pacte en el contrato, y que se cuantifique su importe para la primera anualidad, condición esta que no se cumple en el presente caso. No puede acogerse la pretensión del apelante de la no aplicación del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando la primera remisión que hace el contrato al régimen jurídico aplicable es a esta Ley "con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda". Ni siquiera contiene esta estipulación remisión al Reglamento de Viviendas con Protección Pública de Madrid, que como decimos no contradice el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni establece un régimen distinto. Y en modo alguno nos encontramos ante una especificación derivada del propio régimen de protección pública de la vivienda, siendo imperativa la aplicación

6
CASACIÓN/9967/2021

de las exigencias del artículo 20 en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 de la LAU y en el propio contrato de arrendamiento».

4.º- Recurso de casación

Contra dicha sentencia se interpuso por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. (EMVS) recurso de casación, al que se opuso la parte demandante.

SEGUNDO.- Motivos y fundamento del recurso de casación

El recurso se fundamenta en la infracción del art. 20.1 de la LAU y, en su aplicación a las viviendas de protección oficial, sometidas a un régimen legal al que remite la disposición adicional primera de la ley arrendaticia, y que plantea el problema jurídico concerniente a los requisitos para la repercusión del arrendador al arrendatario de los gastos generales no individualizables en los precitados arrendamientos protegidos, y, únicamente, sobre los costes reales.

Se alega, por la recurrente, la prevalencia de la norma autonómica reguladora de la materia sobre la ley estatal arrendaticia, y que en aquella normativa se establece que el arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable (arts. 14,4 y 13,4 del Reglamento de Viviendas de la Comunidad de Madrid). En el mismo sentido, la Disposición

Adicional Primera, apartado 4, de la LAU. Esta prevalencia sobre el régimen especial de las viviendas de protección oficial es reconocida por las SSTS 337/2009, de 14 de mayo; 497/2010, de 14 de julio; 192/2011, de 25 de marzo; y 290/2017, de 12 de mayo.

Se razona, por la recurrente, que es una empresa perteneciente al sector público municipal, que no puede pagar los gastos generales de los adjudicatarios de la vivienda pública y protegida, vulnerando el principio del interés general, así como que la exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia de los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público.

La parte demandante recurrida se opone al recurso interpuesto, entiende que concurren causas de inadmisión y, en cuanto al fondo, comparte la

7
CASACIÓN/9967/2021

fundamentación de la sentencia de la audiencia y de otras dictadas en el mismo sentido por la Audiencia Provincial de Madrid. Sostiene que no existe incompatibilidad entre lo dispuesto en el art. 20 de la LAU, de aplicación imperativa en virtud de lo dispuesto en el art. 6 de la precitada disposición general, con respecto al Reglamento de Viviendas de Protección Pública de Madrid, máxime cuando la primera remisión que hace el contrato es precisamente a la propia LAU.

TERCERO.- Inexistencia de óbices formales de inadmisibilidad

La parte demandante alega la concurrencia de motivos de inadmisión del recurso de casación interpuesto.

En primer término, opone que la demanda debió de tramitarse por el cauce del juicio verbal, la apelación resuelta por un único magistrado del tribunal provincial y, con ello, la sentencia dictada tendría vedado el acceso a dicho recurso extraordinario.

El argumento no es procedente toda vez que la propia parte actora postuló en su demanda la condena de la EMVS de Madrid a reintegrar a los arrendatarios la suma de 64.305,77 euros, al tiempo que precisó que el procedimiento debía tramitarse por los cauces del juicio ordinario por razón de la cuantía,

dado que nos hallamos ante un supuesto de acumulación subjetiva de acciones regulado en el art. 72 de la LEC, al que sería aplicable lo dispuesto en el art. 252, reglas 2.ª y 7.ª de la precitada norma. De esta manera, se tramitó el procedimiento por conformidad de los litigantes.

En cualquier caso, nos encontraríamos ante una pretensión propia de la LAU a tramitar por razón de la materia, lo que excluiría igualmente que la sentencia fuera dictada por el tribunal provincial constituido por un solo magistrado (art. 249.1, 6.º LAU).

Por consiguiente, hemos de descartar este motivo obstativo a la admisibilidad del recurso.

El auto de inadmisibilidad de 6 de octubre de 2019, dictado por esta sala, en el recurso de casación 1156/2019, nada tiene que ver con el supuesto que ahora enjuiciamos, con respecto al cual no existe identidad de razón, toda vez

que, en tal caso, la sentencia recurrida se había dictado «[e]n un juicio verbal, en el que se ejercitaba acción de reclamación de cantidad, tramitado por razón de la cuantía, siendo esta inferior a la suma de 6.000 euros, en concreto la suma de 4.876,66 euros».

El desistimiento de otros recursos, por razones que desconocemos, tampoco puede ser utilizado como precedente para el proceso que ahora nos ocupa, al no haber sido examinada la admisibilidad, bajo los criterios reglados establecidos en la LEC como consecuencia de un acto de disposición de la entidad recurrente contemplado en el art. 19 de la LEC.

Por otra parte, constituye reiterada jurisprudencia de esta sala expresada en las SSTs 1233/2024, de 3 de octubre y 1634/2024, de 5 de diciembre, entre otras muchas, la que señala que:

«[e]ste tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre,

entre otras muchas. Según tal doctrina:

»"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)"».

En este caso, nos encontramos ante una cuestión que presenta un interés indiscutible para ser resuelta por parte de este tribunal, al no existir un criterio jurisprudencial sobre esta materia, plantearse un problema de naturaleza jurídica perfectamente delimitado y de interés general, y sin que se cuestionen los hechos que se han declarado probados.

CUARTO.- Examen del recurso de casación interpuesto

A los efectos resolutorios del presente recurso partimos de la siguiente base normativa aplicable, por razón temporal, a los contratos de arrendamiento litigiosos.

El art. 14.4 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que dispone:

«El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable».

Por su parte, en el mismo sentido, el art. 13.4 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, norma que:

«El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable».

Esta atribución normativa proviene de lo dispuesto en el Estatuto de

Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, según el cual corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

Como consta en el preámbulo del Decreto 74/2009, de 30 de julio:

«El Reglamento, avanza hacia una definición flexible de vivienda con protección pública, fijando unos límites de superficie y precios máximos (básico y limitado, en función de los ingresos de los adquirentes o arrendatarios), en régimen de compraventa, arrendamiento y arrendamiento con opción de compra».

La Disposición adicional primera, apartados 4, 7 y 8, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, relativa al régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento, establece, de igual forma, que:

«4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

[...]

»7. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia.

10

CASACIÓN/9967/2021

»8. El arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y lo previsto respecto del derecho de cesión y subrogación en el arrendamiento, y en lo no regulado por ellas por las de la presente ley, que se aplicará íntegramente cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares».

Por último, es de obligada cita el art. 20.1 de la LAU que, bajo el epígrafe “gastos generales y de servicios individuales”, señala que:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

»En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

»En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

»Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración».

En el caso presente, en los contratos de arrendamiento litigiosos, se pactó que los arrendatarios asumieran el coste de los servicios, que pagaron durante un dilatado periodo de tiempo que, hasta la presentación de la demanda, oscilaba entre 41 a 68 cuotas mensuales, salvo dos arrendatarios que reclamaban la devolución de tan solo 7 y 13 cuotas respectivamente, todo ello en función de la fecha de concertación de los contratos. Tampoco, se cuestionó que las cuotas repercutidas no correspondieran al importe real de los servicios recibidos abonados por la entidad arrendadora.

La cuestión controvertida radica entonces en determinar si la legislación autonómica, que contempla la repercusión de tales servicios a los arrendatarios, debe de ser integrada con lo dispuesto en la LAU de 1994 a modo de un requisito adicional, no contemplado específicamente en aquella normativa de aplicación preferente, cuál es la cuantificación de los servicios en una anualidad.

Con respecto a dicha cuestión, la disposición adicional primera, en su apartado 8, proclama que los arrendamientos de protección oficial de promoción

pública se regirán por las normas particulares de éstas, que son las autonómicas sobre esta clase de viviendas arrendadas, aplicándose la LAU de 1994, «en lo no regulado por ellas». Y solo se aplicará íntegramente la LAU «cuando el arrendamiento deje de estar sometido a dichas disposiciones particulares».

Pues bien, las normas autonómicas permiten que la arrendadora pueda percibir, «[a]demás de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador», lo que requiere la correspondiente cláusula contractual de ejercicio de dicha

facultad, que opera con el límite normativo de que solo se puede repercutir el coste real de los servicios que perciban los arrendatarios, sin que la norma exija la especificación del importe de los mismos en cómputo anual a la fecha del contrato.

En definitiva, no existe laguna que suplir, norma ausente que reemplazar, ni regulación que completar, para determinar el elenco de derechos y obligaciones que constituyen el contenido del arrendamiento de la vivienda de protección pública suscrito, de manera tal que justifique la aplicación supletoria de la LAU de 1994.

No cabe confundir la aplicación de una norma supletoria, que tiene su origen en la existencia de una laguna legal, con la integración de un contrato mediante la incorporación de distintas disposiciones legales a través de una especie de mixtura de normas jurídicas que regulan la repercusión de los servicios de forma distinta, mediante la exigencia de un requisito adicional (art. 20.1 LAU) no contemplado en la legislación autonómica, que no lo ha reputado como necesario para la validez y eficacia de los contratos litigiosos.

En definitiva, la supletoriedad es una técnica para cubrir las lagunas del ordenamiento jurídico, que opera cuando un determinado supuesto no es objeto de regulación específica por la norma inicialmente aplicable; pero, en este caso, sí que existe dicha norma, que no exige que se determine el importe anual de los servicios repercutidos.

Por consiguiente, al no darse el supuesto de la supletoriedad legal, no cabe aplicar el art. 20.1 LAU y sus exigencias normativas, circunscritas a las viviendas del mercado libre y no intervenido, con respecto a las de protección

12
CASACIÓN/9967/2021

oficial, con renta limitada y potestad de repercusión del coste real de los servicios prestados a los arrendatarios, sometidas a la legislación autonómica de aplicación normativa preferente y dictada en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

Por todo ello, tampoco es de aplicación el art. 6 de la LAU.

La propia LAU, en la disposición adicional primera, apartado séptimo, norma

que se aplicarán las disposiciones particulares reguladoras de las viviendas de protección oficial, por lo que, con ello, se respeta la cláusula vigesimoprimera del contrato, que así lo establece.

En virtud de las consideraciones expuestas el recurso de casación debe ser estimado.

QUINTO.- Costas y depósito

La existencia de las dudas jurídicas expresadas por la sentencia de primera instancia, en pronunciamiento no recurrido, determinan que se extiendan también a la segunda instancia, al existir al respecto divergentes criterios de la denominada jurisprudencia menor sobre la cuestión debatida en el proceso, y carecerse de jurisprudencia de esta sala sobre la cuestión controvertida (arts. 394 y 398 LEC).

La estimación del recurso de casación conlleva la no imposición de las costas (art. 398 LEC), así como la devolución del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.^a, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

13
CASACIÓN/9967/2021

Estimar el recurso de casación interpuesto por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid contra la sentencia 546/2021, de 11 de noviembre, dictada por la Sección 9.^a de la Audiencia Provincial de dicha población, en el recurso de apelación 612/2021, sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

Casar la referida sentencia que dejamos sin efecto, y con desestimación del

recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, confirmamos la sentencia 60/2021, de 5 de marzo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 37 de Madrid, todo ello sin imposición de las costas de la alzada y pérdida del depósito constituido para apelar.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

