



Roj: **STS 2129/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2129**

Id Cendoj: **28079110012025100715**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/05/2025**

Nº de Recurso: **547/2020**

Nº de Resolución: **707/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 61, 20-02-2019 (proc. 991/2017),
SAP M 15936/2019,
ATS 4267/2022,
STS 2129/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 707/2025

Fecha de sentencia: 09/05/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 547/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/04/2025

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE **MADRID**, SECCIÓN 25.ª

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

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 547/2020

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. 707/2025

Excmos. Sres. y Excma. 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 Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.**, representada por el procurador D. Álvaro García de la Noceda de las Alas Pumariño, bajo la dirección letrada de D. Carlos Morgades Muñoz, contra la sentencia n.º 465/2019, dictada por la Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de **Madrid**, en el recurso de apelación n.º 332/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 991/17, del Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de **Madrid**. Ha sido parte recurrida D.ª Penélope, representada por el procurador D. Roberto Granizo Palomeque y bajo la dirección letrada de D. José Mariano Benítez de Lugo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Roberto Granizo Palomeque, en nombre y representación de D.ª Penélope, interpuso demanda de juicio verbal 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 demanda la cantidad reclamada y se condene a la **EMVS** a reintegrar a mi mandante las expresadas cantidades a ella cobradas por el concepto de gastos de comunidad; más intereses legales y costas».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de **Madrid** y se registró con el n.º 911/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

Por resolución de 1 de diciembre de 2017 se acordó que se diera al asunto la tramitación correspondiente al juicio ordinario.

3.-El procurador D. Álvaro Armando García de la Noceda de las Alas Pumariño, en representación de la **Empresa de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.**, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[a]cuerde en su día desestimar íntegramente la demanda interpuesta de contrario, 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 61 de **Madrid**, dictó sentencia de fecha 20 de febrero de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Granizo Palomeque, en nombre y representación de Penélope, condenando a la **Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid** al pago a la actora de la cantidad de 1.993,64 euros, con los intereses legales, imponiéndole asimismo el pago de las costas causada».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de **Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid**.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 25.ª de la Audiencia Provincial de **Madrid**, que lo tramitó con el número de rollo 332/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 14 de noviembre de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»SE DESESTIMA EL RECURSO de apelación interpuesto por la representación procesal de la **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A.**, contra la sentencia de fecha 20 de febrero de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 61 de los de **Madrid**, en los autos de Juicio Verbal número 991/2.017, la cual SE CONFIRMA.

»Todo ello con imposición de las costas causadas en esta alzada a la parte apelante y con pérdida del depósito constituido para recurrir».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-El procurador D. Álvaro Armando García de la Noceda de las Alas Pumariño, 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 [...]

»II.- Interés casacional por jurisprudencial contradictoria de la propia Audiencia Provincial de **Madrid**».

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 15 de marzo de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la **Empresa Municipal** de la **Vivienda** y del **Suelo de Madrid, S.A.** contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 14 de noviembre de 2019, por la Audiencia Provincial de **Madrid**, Sección 25.ª, en el rollo de apelación n.º 332/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 991/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 61 de **Madrid**.

»2.º) 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.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

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 5 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

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 acreditados que:

«Por la demandante Penélope se suscribió en fecha 3 de marzo de 2010 contrato de arrendamiento de **vivienda** de protección pública, como arrendataria, con la **Empresa Municipal** de la **Vivienda** y **Suelo de Madrid** como arrendadora.

»En la estipulación decimoprimeras del contrato se convino: "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".

»La arrendataria ha abonado a la entidad arrendadora, durante 44 meses, la cantidad de 1.993,64 euros, a razón de 45,31 euros cada mes, en concepto de cuota de comunidad.

»En este procedimiento la arrendataria reclama 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 de la LAU, siendo por tanto de aplicación el artículo 13.4 del Reglamento de **Viviendas** con Protección Pública de **Madrid**, Decreto 74/2009, que establece en su artículo 13.4 que el arrendador podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que haya satisfecho, sin más limitaciones».

2.º- La sentencia de primera instancia

La sentencia de primera instancia estimó la demanda. Consideró aplicable al arrendamiento litigioso el artículo 20 de la LAU, y no ajustándose la cláusula 11.ª a los requisitos en él establecidos, estimó la demanda y, en consecuencia, condenó a **Empresa Municipal** de la **Vivienda y Suelo** de **Madrid**, S.A., (**EMVS**) a restituir a la demandante la cantidad reclamada.

3.º- La sentencia de segunda instancia

Frente a dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la entidad demandada. La audiencia dictó sentencia que confirmó la pronunciada por el juzgado. 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), compartimos la decisión adoptada por la sentencia apelada con base en lo siguiente.

»Partiendo de la normativa aplicable según el propio apelante, el artículo 13.4 del Reglamento de **Viviendas** con protección Pública de **Madrid** de 2009 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 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 **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 apartados 4 y 7, 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 (art. 13,4 del Reglamento de **Viviendas** con Protección pública de la Comunidad de **Madrid**). En el mismo sentido, la Disposición Adicional Primera, apartado 4, de la LAU. Esta prevalencia del 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 **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 fundamentación de la sentencia de la audiencia y de otras dictadas en el mismo sentido. 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, no es de aplicación, como precedente, el auto de inadmisibilidad de 6 de octubre de 2021, dictado por esta sala, en el recurso de casación 1156/2019, toda vez que no concurre identidad de razón, dado que, en aquel supuesto, la sentencia recurrida se había dictado en un juicio verbal, mientras que, en el caso presente, la demanda se tramitó por los cauces del juicio ordinario en aplicación de lo dispuesto en el art. 249.1.6.º LEC, al ejercitarse una acción de nulidad de la cláusula contractual de atribución del coste real de los servicios prestados al arrendatario por infracción de lo dispuesto en el art. 20.1 LAU, con sus consecuencias de restitución de lo abonado, por tal concepto, correspondiente a 44 mensualidades, a razón de 45,31 euros cada una de ellas, lo que hace un total de 1.993,64 euros.

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

El desistimiento de otros recursos, por razones que desconocemos, por parte de la **EMVS**, 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 del 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 indiscutible interés para ser resuelta por parte de este tribunal, al no existir un criterio jurisprudencial sobre esta materia, plantearse un problema de naturaleza estrictamente jurídico, perfectamente delimitado y de interés general, sin cuestionar los hechos acreditados en la segunda instancia.

CUARTO.- Examen del recurso de casación interpuesto

A los efectos resolutorios del presente recurso partimos de la siguiente base normativa aplicable, por razón temporal, al contrato de arrendamiento litigioso.

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 en la materia.

Como consta en 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, aplicable al caso que nos ocupa, 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.

»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 el contrato de arrendamiento litigioso, se pactó que la arrendataria asumiera el coste de los servicios, que pagó durante un dilatado periodo de tiempo que, hasta la presentación de la demanda, abarcaba 44 cuotas mensuales. Tampoco, se cuestionó que el importe de las cuotas repercutidas (45,31 euros) correspondía 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 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 la primera anualidad de celebración del contrato.

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.

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 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 del contrato litigioso.

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 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 criterios divergentes sobre la cuestión debatida en los tribunales provinciales partidarios de la precitada integración contractual y en ausencia de jurisprudencia de esta sala que no había tenido oportunidad de pronunciarse al respecto, determina que no se haga especial condena sobre las costas de primera instancia (art. 394 LEC).

La estimación de los recursos de apelación y casación conlleva la no imposición de las costas y la devolución de los depósitos constituidos para recurrir (art. 398 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

FALLO

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

Estimar el recurso de casación interpuesto por la **Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid** contra la sentencia 465/2019, de 14 de noviembre, dictada por la Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de dicha capital, en el recurso de apelación 332/2019, sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

Casar la referida sentencia que dejamos sin efecto, y con estimación del recurso de apelación interpuesto por la **Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid**, revocamos la sentencia 52/2019, de 20 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de **Madrid**, y con ello desestimamos la demanda interpuesta por D.ª Penélope, sin imposición de las costas de ambas instancias, y devolución 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.