



Roj: **SAP B 7811/2024 - ECLI:ES:APB:2024:7811**

Id Cendoj: **08019370132024100430**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **27/06/2024**

Nº de Recurso: **1431/2022**

Nº de Resolución: **455/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120218261338

Recurso de apelación 1431/2022 -1

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1311/2021

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012143122

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0659000012143122

Parte recurrente/Solicitante: Carlos Francisco

Procurador/a: Laura De Manuel Tomas

Abogado/a: MARIA DE LOS ANGELES POLIDURA BRAZO

Parte recurrida: Luis Andrés , Esperanza , Jesús Manuel

Procurador/a: Rebeca Rabal Llacer, Maria Angeles Lopez Santacruz

Abogado/a: ARANZAZU IBAÑEZ ACEBAL, Juan Pedro Esteban Alonso

SENTENCIA N° 455/2024

Magistrados/Magistradas:

M DELS ANGELS GOMIS MASQUE

FERNANDO UTRILLAS CARBONELL ESTRELLA RADIO BARCIELA MARIA PILAR LEDESMA IBAÑEZ

Barcelona, 27 de junio de 2024



Ponente: Fernando Utrillas Carbonell

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 29 de diciembre de 2022 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1311/2021 remitidos por el Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Laura De Manuel Tomas, en nombre y representación de Carlos Francisco contra la Sentencia - 27/09/2022 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Maria Angeles Lopez Santacruz, en nombre y representación de Luis Andrés y Esperanza .

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"Estimo la demanda presentada por la representación en las actuaciones de D. Luis Andrés y D^a Esperanza representados por la Procuradora D^a María Ángeles López Santacruz y en consecuencia, declaro resuelto el contrato de arrendamiento por las partes en fecha 16 de agosto de 2.018 sobre el inmueble situado en Barcelona, DIRECCION000 por expiración de plazo, y condeno a los demandados a desocuparlo y dejarlo a disposición de la actora en el mismo estado en que le estuvo arrendado, con la expresa advertencia que si no lo hace en el periodo legal se hará efectivo el lanzamiento a costa de la demandada en la fecha señalada a tales efectos.

Todo ello con especial condena en costas de las partes demandadas."

Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 26/06/2024.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al Magistrado FERNANDO UTRILLAS CARBONELL .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Apela el demandado arrendatario Sr. Carlos Francisco la sentencia de primera instancia estimatoria de la demanda formulada por los demandantes arrendadores Sres. Borja , en ejercicio de la pretensión extintiva, por expiración del plazo pactado, del contrato de arrendamiento, de 16 de agosto de 2018, de la vivienda en DIRECCION000 , de Barcelona, con fundamento en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, alegando el demandado apelante la prórroga del contrato de arrendamiento, por no haberle notificado el arrendador, al menos con treinta días de antelación, su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento; y por haber continuado el arrendador cobrando las rentas devengadas desde octubre de 2021.

Centrado así el único objeto del proceso, en la primera y en la segunda instancia, es doctrina constante, uniforme, y reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1930, 21 de octubre de 1959, o 20 de septiembre de 1996; RJA 640/1930- 31, 3597/1959, y 6727/1996), que es consustancial al contrato de arrendamiento que se haga por tiempo determinado, según resulta de los artículos 1543, 1554.3º, y 1569.1ª del Código Civil, de modo que la determinación del plazo es esencial en este negocio jurídico, por lo que, incluso si las partes dejan de señalar el plazo, es el artículo 9.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el que dispone que se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, hasta el máximo de duración mínima legal.

En el mismo sentido, el Código Civil, en el artículo 1581, establece las normas de carácter subsidiario para la determinación de la duración del contrato de arrendamiento, entendiéndose hecho el arrendamiento por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario; aunque, es igualmente doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1918), que la disposición del artículo 1581 del Código Civil es puramente supletoria, para el caso de no haberse fijado plazo al arrendamiento.

En este caso, en el contrato de arrendamiento, de 16 de agosto de 2018 (doc 3 de la demanda), se pactó una duración de un año, desde el 15 de septiembre de 2018, hasta el 30 de septiembre de 2019, prorrogable hasta un máximo de tres años, por lo que el vencimiento del término pactado, conforme a la duración mínima legal de tres años, del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, se produjo el 30 de septiembre de 2021, sin que posteriormente, se prorrogara



el arrendamiento, en los términos de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, igualmente en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, por cuanto la parte demandante, según resulta de la prueba documental, por medio de su administrador, remitió un burofax al coarrendatario Sr. Jesús Manuel, de fecha 15 de julio de 2021 (docs 5 y 6 de la demanda), comunicándole la extinción del arrendamiento a 30 de septiembre de 2021, antes de la presentación de la demanda.

En cuanto al requerimiento de denegación de prórroga, no obstante la indiscutida naturaleza recepticia del requerimiento al arrendatario, según es doctrina constante y reiterada, en el presente caso, si el burofax no fue recogido por su destinatario, a pesar de que fue remitido a la vivienda arrendada, en DIRECCION000, de Barcelona, y se le dejó aviso al destinatario, la pasividad de la parte demandada en ningún caso puede perjudicar el derecho de la demandante, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo, y 6/2003, de 20 de enero), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada, y en este caso no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la parte arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad obstativa al cumplimiento del trámite del requerimiento previo del arrendador.

En relación con el remitente de la comunicación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia nº 1010/2020, de 30 de diciembre, de esta misma Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona; JUR 2021/36590, entre las más recientes), que lo relevante es que la parte arrendadora ponga en conocimiento de la arrendataria su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, con independencia de que lo haga por sí misma, o autorizando a un tercero, por medio de un mandatario, o de otra forma que permita transmitir la declaración de voluntad, considerándose, en cualquier caso, que la presentación de la demanda supone una ratificación de dicha actuación y que, aún en el caso de acreditarse que la comunicación no fuese efectivamente suscrita por el propietario, sino por un tercero a su ruego, ello no supondría que no fuese una comunicación válida, ya que procede igualmente de la propiedad, bastando pues una comunicación que exteriorice la voluntad del arrendador de dar por extinguido el contrato a la finalización del plazo, y que esa voluntad la ponga en conocimiento del arrendatario de manera suficientemente clara, admitiendo unánimemente la jurisprudencia, que la práctica del requerimiento puede realizarse, al no tratarse de un acto personalísimo del arrendador, a través de mandatario.

En relación con la forma de la comunicación, lo cierto es que la Ley de Arrendamientos Urbanos no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la comunicación fehaciente, ni siquiera exige la forma escrita, por lo que, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación.

En relación con el resultado de la comunicación, según lo expuesto, es cierto que la comunicación de la denegación de la prórroga es una declaración recepticia, por lo que ha de ser efectivamente recibida por la otra parte contratante, careciendo de eficacia en otro caso, aunque siempre que tal falta de conocimiento del destinatario derive de circunstancias ajenas a su propia actuación o a su voluntad, lo cual no costa en el presente caso, por cuanto por la parte demandada no ha sido alegado, y no ha sido propuesta tampoco ninguna prueba, de los motivos, que no le fueran imputables, por los que no atendió el aviso de entrega, no habiendo tampoco constancia de ninguna circunstancia que impidiera al demandado arrendatario tener conocimiento del aviso.

SEGUNDO.- Opuesta, además, por la parte demandada apelante la continuación del arrendamiento por haber continuado pagando las mensualidades de renta devengadas desde octubre de 2021, sin embargo, en relación con la novación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2000 y 10 de junio de 2003; RJA 9587/2000, y 4595/2003) que la novación no puede presumirse, exigiéndose una declaración expresa.

Igualmente es doctrina comúnmente aceptada (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 1963 y 20 de abril de 1993), que para la existencia real de los convenios en general que originen relaciones jurídicas exigibles y permitan el ejercicio de las acciones que de ellos se deriven es preciso, por lo previsto en el artículo 1254 del Código Civil, que haya habido un concierto de voluntades serio y deliberado por el cual hayan quedado definidos los derechos y obligaciones de los contratantes, llegando con ello a su perfección, que es el momento cuando empiezan a obligar, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1258 del Código Civil, no entendiéndose la convención perfecta, con fuerza coactiva en derecho, hasta que, además de la causa y el consentimiento que haya de manifestarse por el concurso de la oferta y la aceptación, no haya aquél recaído sobre el objeto cierto que sea materia del contrato, según los preceptos de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil.



Aunque, es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de Febrero de 1987, 30 de Septiembre de 1988, 23 de Noviembre de 1989, y 12 de Marzo de 1994) que, de acuerdo con las normas de los artículos 1278 y 1279 del Código Civil, las del artículo 1280 no comportan la exigencia de formalidades "ad solemnitatem", sino tan sólo "ad probationem", de suerte que es posible pronunciar la existencia del contrato, si reúne los requisitos del artículo 1261 del Código Civil, sin que imperiosamente tenga que basarse en una constatación escrita, pudiendo declararse su existencia por la apreciación de los instrumentos de prueba aportados a las actuaciones, con las matizaciones en orden a la valoración de la prueba, impuestas, en relación con la testifical por el antiguo artículo 1248 del Código Civil, y en la actualidad por el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite valorar la fuerza probatoria de las declaraciones de los testigos, conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en consideración la razón de ciencia que hubieren dado, y las circunstancias que en ellos concurren.

En este caso, correspondiendo a la parte demandada la prueba del hecho positivo a su cargo de la existencia del pretendido acuerdo para la prórroga del contrato de arrendamiento, de conformidad con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede estimarse, en el presente caso, que haya probado la parte demandada la existencia del pretendido acuerdo, por no haberse practicado ninguna prueba relevante en relación con este extremo.

Por el contrario, resulta de la prueba documental que, por medio del burofax, de fecha 15 de julio de 2021 (docs 5 y 6 de la demanda), la parte demandante requirió a la parte demandada para que entregara la posesión de la vivienda, por haberse extinguido el plazo de duración del contrato de arrendamiento, a 30 de septiembre de 2021, lo cual se encuentra en contradicción con el pretendido acuerdo de novación o prórroga del arrendamiento.

En cuanto al pago de las mensualidades de renta desde octubre de 2021, es doctrina comúnmente admitida, que para la aplicación de la doctrina de los actos propios, que tiene su fundamento último en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, y que impone un deber de coherencia y autolimita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2000;RJA 9244/2000, que cita las Sentencias del Tribunal Constitucional 73 y 198/1988, y el Auto del Tribunal Constitucional de 1 de marzo de 1993;RTC 77/1993), se requiere que la conducta previa, contra la que no se puede ir posteriormente, tenga ciertos caracteres, y así la jurisprudencia había ya recogido la necesidad de la relevancia jurídica de la conducta, afirmando que los actos deben ser reveladores de alguna manera del designio de decidir la situación jurídica de su autor, y en cuanto a la significación jurídica del acto anterior es menester que ésta pueda ser valorada objetivamente como índice de una actitud adoptada respecto a la situación jurídica en la cual ha sido realizada.

En esta línea, es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de Enero de 1990, 5 de Marzo de 1991, 4 de Junio de 1992, 12 de Abril de 1993, y 30 de Mayo de 1995) que únicamente son actos propios los caracterizados por una clara, expresa, y concluyente manifestación de voluntad encaminada a crear, modificar o extinguir algún derecho, siendo el propio acto revelador de la voluntad expresa del autor o de la voluntad tácita deducible de los actos inequívocos realizados, de modo que los actos propios para vincular a su autor, han de ser inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, establecer y fijar una determinada situación jurídica, causando estado (Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1995, 30 de septiembre de 1996, y 20 de junio de 2002; RJA 291/1995, 6821/1996, y 5230/2002).

En este caso, únicamente resulta de lo actuado que los arrendatarios han seguido pagando las rentas de las mensualidades de octubre de 2021, y sucesivas, mientras ha continuado ocupando la vivienda litigiosa, siendo así que es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1990, y 17 de marzo de 1992), que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia de la fecha de la resolución del contrato, como lo demuestran los artículos 449 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión.

En este sentido, es lo cierto que, imponiendo el artículo 1561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que ni siquiera baste con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1462 y 1463 del Código Civil, entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1162 y 1163, párrafo segundo, del Código Civil.



Por lo tanto, en este caso, no habiendo desocupado los demandados la vivienda litigiosa, permanece la obligación, a su cargo, de seguir pagando la renta y cantidades asimiladas, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión, sin que ello suponga una novación o prórroga del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, procede la estimación de la demanda en ejercicio de la pretensión resolutoria del contrato de arrendamiento, por expiración del plazo pactado, con la consiguiente desestimación del recurso de apelación de la parte demandada.

TERCERO.- De acuerdo con el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución desestimatoria del recurso de apelación, procede la imposición a la parte apelante de las costas de la segunda instancia.

FALLAMOS

Que, DESESTIMANDO el recurso de apelación del demandado D. Carlos Francisco , se CONFIRMA la Sentencia de 27 de septiembre de 2022 dictada en los autos nº 1311/21 del Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona, con imposición a la parte apelante de las costas de la segunda instancia.

Modo de impugnación: recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del art. 477 LEC ante el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.