



Roj: **SAP GR 781/2021 - ECLI:ES:APGR:2021:781**

Id Cendoj: **18087370042021100138**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **25/06/2021**

Nº de Recurso: **107/2021**

Nº de Resolución: **147/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCON**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

SECCION CUARTA

ROLLO Nº 107/21

JUZGADO .- PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE LOJA

AUTOS.- JUCIO VERBAL Nº 23/20

PONENTE SR. D. ALBERTO DEL AGUILA ALARCON

**SENTENCIA NÚM. 147**

**ILTMOS. SEÑORES:**

**PRESIDENTE**

D. JUAN FRANCISCO RUIZ-RICO RUIZ

**MAGISTRADOS**

D. MARIA JOSE RIVAS VELASCO

D. ALBERTO DEL AGUILA ALARCON

=====

En la ciudad de Granada a 25 de junio de 2021. La Sección Cuarta de esta Il'tma. Audiencia Provincial, ha visto, en grado de apelación los precedentes autos de juicio verbal nº 23/20 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Loja en virtud de demanda interpuesta por la entidad **COMEJI S.A.** representada por el Procurador D. José Manuel Ramos Rodríguez y asistida del Letrado Sr. Quiles Ruiz contra **D. Fidel** representado por el Procurador D. Julio Ignacio Gordo Jiménez y asistido del Letrado Sr. Ripoll Quintana

Aceptando como relación los "Antecedentes de Hecho" de la sentencia apelada, y

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- La referida sentencia, fechada el 13 de octubre de 2020 contiene el siguiente fallo: "*Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Ramos Rodríguez en representación de COMEJI S.A. y dirigida contra D. Fidel representado por el Procurador Sr. Gordo Jiménez, DEBO DECLARAR Y DECLARO RESUELTO el contrato de arrendamiento de la finca rústica sita en Loja y que consta inscrita en el foloo NUM000 , tomo NUM001 , del libro NUM002 del Registro de la Propiedad de Loja, referencia catastral numero NUM003 siendo la parcela nº NUM004 del polígono NUM005 de Loja por expiración del período de tácita reconducción y en su consencuencia DEBO CONDENAR Y CONDENO al expresado demandado a que en el término legal, desaloje y deje a la libre disposición del actor la mencionada finca, con apercibimiento de lanzamiento en otro caso. Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada*".



**SEGUNDO** .- Sustanciado y seguidos los presentes recursos, por sus tramites ante esta Iltma. Audiencia Provincial, en virtud de apelación interpuesta por la parte demandada, por escrito y ante el Órgano que dictó la sentencia; de dicho recurso se dio traslado a la parte demandada, para su oposición o impugnación; tras ello se elevaron las actuaciones a este Tribunal, señalándose día para su Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

**TERCERO** .- Han sido observadas las prescripciones legales de trámite.

Siendo Ponente el Magistrado Iltmo. Sr. D. Alberto del Aguila Alarcón.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Frente a la Sentencia dictada en fecha 13 de octubre de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Loja, autos de Juicio verbal nº 23/20 se interpuso por la demanda recurso de apelación alegando infracción de normas materiales, concretamente del artículo 12.3 de la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos así como error en la valoración de la prueba en lo relativo a tener por acreditado que la notificación de la comunicación del demandante anunciándole su voluntad de dar por resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del término, llegó a su conocimiento.

**SEGUNDO** .- *Con carácter previo, hemos de poner de manifiesto que la valoración de la prueba es facultad privativa del Juzgado o Tribunal, y que debe ser respetado su resultado en tanto no se demuestre que el Juzgador incurrió en error de hecho, o que su valoración resulte ilógica, opuesta a las máximas de la experiencia o a las reglas de la sana crítica, como tiene dicho esta Sala en las sentencias, entre otras, de 12 de noviembre de 2002 y 31 de marzo de 2003, siguiendo el criterio del Tribunal Supremo expuesto en las sentencias de 14 de mayo de 1981, 23 de septiembre de 1996, 29 de julio de 1998, 24 de julio de 2001 y 20 de noviembre de 2002. No obstante el órgano de apelación tiene competencias revisoras plenas sobre lo que es sometido a debate, pues sus facultades se encuentran limitadas por los principios de la "reformatio in peius" y el "tantum devolutum". Así lo expresa gráficamente la jurisprudencia constitucional: "En nuestro sistema procesal, la segunda instancia se configura, con algunas salvedades, en la aportación del material probatorio y de nuevos hechos, como una revisio prioris instantiae, en la que el Tribunal Superior u órgano ad quem tiene plena competencia para revisar todo lo actuado por el Juzgador de instancia, tanto en lo que afecta a los hechos (quaestio facti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris), para comprobar si la resolución recurrida se ajusta o no a las normas procesales y sustantivas que eran aplicables al caso, con dos limitaciones: la prohibición de la reformatio in peius, y la imposibilidad de entrar a conocer sobre aquellos extremos que hayan sido consentidos por no haber sido objeto de impugnación (tantum devolutum quantum appellatum). ( ATC 315/1994 y STC 3/1996, 9/1998, 212/2000, 120/2002 y 250/2004 ... etc).*

Es sabido que la valoración probatoria es facultad de los Tribunales, sustraída a los litigantes que sí pueden aportar las pruebas que la normativa legal autoriza (principio dispositivo y de rogación), pero en forma alguna tratar de imponerlas a los Juzgadores ( STS 23-9-96 ), pues no puede sustituirse la valoración que el Juzgador "a quo" hizo de toda la prueba practicada, por la que realiza cada parte recurrente, función que corresponde al Juez "a quo" y no a las partes ( STS 7-10-97 ) habida cuenta la abundante doctrina jurisprudencial elaborada sobre la prevalencia de la valoración de las pruebas que realizan los Órganos Jurisdiccionales, por ser más objetiva que la de las partes en defensa de sus particulares intereses ( STS 1-3-94 ). Y es que las pruebas están sujetas a su ponderación en concordancia con los demás medios probatorios ( STS 25-1-93 ), en valoración conjunta ( STS 30-3-88 ), con el predominio de la libre apreciación, que es potestad de los Tribunales de Instancia a efectos de casación, pero cuyo criterio también es predicable en parte respecto del recurso de apelación, porque el Juzgador que recibe la prueba puede valorarla de forma libre, aunque nunca arbitraria, transfiriendo la apelación al Tribunal de la segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión, pero quedando reducida la alzada a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el Juez "a quo" de forma ilógica, arbitraria, contraria a las máximas de experiencia o a las reglas de la sana crítica, o si, por el contrario, la apreciación conjunta de la prueba es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso. Por ello, dado que los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del Código Civil, relativos a las pruebas practicadas, no contienen reglas valorativas sino admoniciones a los Jueces y una apelación a la sana crítica y al buen sentido, para destruir una conclusión presuntiva del Juzgador, debe demostrarse que ha seguido, al establecer dicho nexo o relación, un camino erróneo, no razonable, contrario a las reglas de la sana lógica y buen criterio, constituyendo la determinación de dicho nexo lógico y directo un juicio de valor que está reservado a los Tribunales y que se ha de respetar en tanto no se acredite que es irrazonable.

**TERCERO** .- Pues bien, teniendo en cuenta lo expresado, la Sala, efectuando un examen de la totalidad del material probatorio aportado a la litis, concluye en que no puede más que ratificar la valoración probatoria efectuada por la Sra. Juez a quo.



El primer motivo de apelación invocado es la infracción por parte de la sentencia de instancia de lo dispuesto en el artículo 12.3 de la LAR 49/2003 en lo relativo al significado de la notificación fehaciente. Dispone el referido precepto que "3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato".

Tal como pone de manifiesto la SAP Murcia de 11 de junio de 2019 entre otras, *"Así, con que la notificación ha de ser fehaciente, lo que exige la Ley es que lo sea por un medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario; pero no impone un medio específico para ello. El requisito de la fehaciencia debe examinarse e interpretarse en relación con las circunstancias del caso para poder determinar si el arrendador ha comunicado, en tiempo y forma, al arrendatario su voluntad de poner fin al contrato al término del plazo de vigencia pactado. Aunque no cabe duda de que, si la notificación es efectuada por conducto notarial o burofax, no solo queda constancia de la misma sino también del contenido de lo notificado, no obstante, no cabe excluir expresamente el de la remisión por carta certificada con acuse de recibo"*.

En el presente caso, el contrato se celebró el 1 de abril de 2007 con una duración de seis años, hasta el 31 de marzo de 2013, habiéndose prorrogado por otros seis años, tal como reconocen ambas partes, es decir hasta el 31 de marzo de 2019. Junto con el escrito de demanda se aportó como documento nº 3, varios burofax remitidos el 19 de marzo de 2018 y días posteriores, es decir, un año antes del transcurso de la primera de las prórrogas, en el que la parte arrendadora comunicaba a la parte arrendataria su deseo de no continuar con dicho arrendamiento a partir de la fecha del 31 de marzo de 2019.

Con ello cabe concluir que el medio elegido por el demandante para notificar a la parte demandada arrendataria su deseo de no continuar con el arrendamiento cumple las previsiones de la LAR para entenderse producida una notificación por un medio fehaciente.

**CUARTO** .- Relacionado con lo anterior y es lo que constituye la cuestión litigiosa principal, se ha de resolver si efectivamente puede entenderse que se ha producido dicha notificación a la parte demandada.

Por una parte consta acreditado con el referido doc nº 3 citado, varios intentos de notificación en el mismo domicilio en el que el demandado ha sido emplazado en el procedimiento, los cuales resultaron no entregados, habiendo dejado aviso y no habiendo sido retirados de la oficina de correos.

Tal como recoge la SAP Barcelona de 21/4/21 *"Partiendo de lo que establece la STS (Sala 3ª) núm. 513/2019, de 11 de abril de 2019, deben distinguirse " las notificaciones que respetan todas las formalidades establecidas: en ellas debe de partirse de la presunción iuris tantum de que el acto ha llegado tempestivamente a conocimiento del interesado; pero podrán enervarse en los casos en los que se haya acreditado suficientemente lo contrario", de aquéllas otras en las que no se han respetado las formalidades establecidas, en cuyo supuesto diverso la carga de la prueba recae en el notificante. De ahí que un burofax no entregado por causa imputable al destinatario por rehusarlo o por no retirarlo de la oficina correspondiente es a todos los efectos una notificación efectuada*

*Ello es así por cuanto, ciertamente, la pasividad de la parte demandada en ningún caso puede perjudicar el derecho del demandante, por ser doctrina constitucional reiterada ( SSTC núms. 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo y 6/2003, de 20 de enero ), la de 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 nuestro caso, no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad obstativa al cumplimiento del trámite de la comunicación previa del arrendador"*.

Aparte de lo anterior y tal como recoge la sentencia de instancia, el testigo Sr. Ricardo manifestó saber que el demandado tenía perfecto conocimiento de las comunicaciones y que no tenía interés en recogerlas.

En conclusión, no cabe por más que considerar que el demandante actuó de conformidad con las previsiones del artículo 12 de la LAR citada, y que por tanto comunicó en forma y plazo legal su voluntad de no prorrogar el contrato, siendo plenamente ajustada a derecho la resolución del contrato suscrito entre las partes acordado en la sentencia de instancia.

La consecuencia de lo expuesto es la inadmisibilidad del recurso interpuesto y la paralela confirmación de la sentencia apelada, con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada ( art. 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

**FALLAMOS**



La Sala ha decidido, con desestimación del recurso interpuesto por el Procurador D. Julio Ignacio Gordo Jiménez en nombre y representación de **D. Fidel** confirmar la sentencia dictada en fecha 13 de octubre de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Loja con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada, y dando al depósito para recurrir el destino que legalmente corresponda.

Así por esta nuestra sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Contra la presente resolución cabe recurso de casación, por interés casacional, y, en su caso, recurso extraordinario por infracción procesal, que deberá interponerse ante este Tribunal dentro del plazo de veinte días contados desde el siguiente a su notificación.

"En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)".

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ