



Roj: **SAP M 8539/2013 - ECLI:ES:APM:2013:8539**

Id Cendoj: **28079370112013100234**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **11**

Fecha: **27/05/2013**

Nº de Recurso: **123/2012**

Nº de Resolución: **291/2013**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **AGUSTIN MANUEL GOMEZ SALCEDO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 11

MADRID

SENTENCIA: 00291/2013

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

SECCION UNDECIMA

SENTENCIA Nº

Rollo: RECURSO DE APELACION 123/2012

Magistrados Ilmos. Sres.:

D. Antonio García de Paredes

D. Agustín Gómez Salcedo

D^a. Beatriz Patiño Alves

En Madrid, a veintisiete de mayo de dos mil trece.

La Sección undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados indicados al margen, ha visto en grado de apelación el juicio verbal 2.538/2010 sobre desahucio por expiración de plazo procedente del Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid, en el que figura como apelante **doña Herminia**, representada por el Procurador don Ignacio Batllo Ripoll, y como apelada **doña Marta**, representada por el Procurador don Fernando Rodríguez-Jurado Saro.

Visto, siendo Magistrado ponente el **Ilmo. Sr. don Agustín Gómez Salcedo**, quien expresa el parecer de la Sala.

I.-ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- El Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid el 31 de mayo de 2011 dictó sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

«**FALLO: 1º.- ESTIMO la demanda formulada por la representación de D Marta contra D Herminia** .

2º.- DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento celebrado por las partes sobre la vivienda sita en la CALLE000 n° NUM000 , NUM001 NUM002 de Madrid, y en consecuencia, condeno a la demandada a que en el plazo legal lo desaloje, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere,

3º.- CONDENO a la demandada al pago de las costas del presente procedimiento»

SEGUNDO .- Notificada la mencionada sentencia, contra la misma interpuso recurso de apelación la demandada, doña Herminia, recurso que, conforme a lo previsto en el art. 461 de la Ley de Enjuiciamiento



Civil, fue admitido, dándose traslado del mismo por diez días a la demás partes para presentación de escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada, presentando doña Marta escrito de oposición al recurso.

TERCERO.- Remitidos los autos originales del juicio a esta Audiencia, se señaló para llevar a efecto la deliberación, votación y fallo del mismo el pasado día 24 de mayo de 2013, en que ha tenido lugar lo acordado.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

II.-FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Contra la sentencia que acoge la demanda de desahucio por falta de pago, expresa la apelante su desacuerdo por dos motivos. En primer lugar opone la falta de legitimación de la demandante por no constar acreditado que sea titular de la vivienda objeto de litigio o titular única de la misma. Aduce que la Sra. Marta no ostenta la titularidad registral del inmueble y tampoco consta acreditado que sea la única heredera de don Jose Augusto, anterior titular de la vivienda arrendada. En segundo lugar opone la aplicación indebida del art. 1.166 del Código Civil en relación con el art. 1.581 del mismo Código porque, a su juicio, transcurridos los plazos mínimos de vigencia del arrendamiento previstos en los arts. 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no debe operar la tácita reconducción del arrendamiento prevista en el Código Civil sino «prórrogas repetidas» por un periodo mínimo de 3 o 5 años conforme a lo dispuesto en la Ley especial.

SEGUNDO.- Ninguno de los motivos de oposición pueden ser aceptados. Por lo que se refiere a la falta de legitimación de la demandante, no concurre porque exista una situación de condominio por el hecho de que doña Marta pueda compartir la propiedad de la finca arrendada con su hermano Tomás, que como ella es heredero de don Jose Augusto. Y ello porque el arrendamiento es un acto de administración del bien que puede realizar tanto quien ostente el uso y disfrute de la cosa como cualquier condueño que actúe en interés de la comunidad, sin necesidad de aprobación del resto de los condueños. La Jurisprudencia así lo proclama al declarar que cualquiera de los comuneros puede ejercitar válidamente acciones en beneficio de la comunidad, de modo que a todos los partícipes alcancen los efectos de la sentencia favorable (STS 15 enero 1988, 21 junio y 18 diciembre 1989, 28 octubre y 13 diciembre 1991, 8 abril y 6 noviembre 1992, 6 abril y 22 mayo 1993, 14 de marzo de 1994, 3 de marzo de 1998, 18 de noviembre de 2000, entre otras muchas), sin que el ejercicio de acciones arrendaticias pueda estar excluido de este criterio (STS 5 de marzo de 1982 y 14 de enero de 1985). Así también lo entienden nuestras Audiencias. Sirva de ejemplo la sentencia de la sección 19ª de esta Audiencia Provincial de 12 de febrero de 2010 que declara:

«es doctrina evidente, tanto científica como jurisprudencial, la posibilidad de que los actos de administración puedan ejercitarse, perfectamente, por cualquiera de los comuneros en beneficio de la comunidad misma»

En igual sentido la sentencia de la Sección 18ª de esta Audiencia de 24 de enero de 2007 recuerda:

«hemos de tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es un mero acto de administración, y por tanto cualquiera de los comuneros o copropietarios del edificio objeto de arrendamiento, está perfectamente legitimado para el ejercicio de esta acción, al no ser un acto de disposición de la vivienda el contrato de arrendamiento tampoco puede ser un acto de disposición el acto por el cual se deniegue la prórroga de dicho contrato»

En otro orden de cosas, en nuestro ordenamiento la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria, según art. 6 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte el contrato de arrendamiento de 10 de noviembre de 1995 fue suscrito entre la apelante y la instante del desahucio, doña Marta, a la que siempre ha considerado y tenido por arrendadora, razón por la que negar a ésta, según convenga, la condición de arrendadora contraviene la doctrina de los actos propios -venire contra factum proprium non valet-, principio general de derecho que obliga a rechazar aquellas pretensiones inconsecuentes con la actuación precedente, lo que no es sino derivación del principio general de buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar en el tráfico jurídico un comportamiento coherente.

TERCERO.- Por lo que se refiere a la vigencia y perdurabilidad del arrendamiento, en la doctrina y en nuestras Audiencias predomina el criterio temporal que aplica la sentencia apelada, de modo que vencidos los periodos de cinco y tres años que establecen, respectivamente, los arts. 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se produce la tácita reconducción conforme al criterio establecido en el artículo 1.566 del Código Civil en relación con el artículo 1.581 del mismo texto legal, de aplicación subsidiaria según el apartado 2 del art. 4 de la Ley especial. En consecuencia, como establece la sentencia impugnada, tras la conclusión de los plazos de vigencia impuestos legalmente, el arrendamiento tiene una vigencia mensual, coincidente con la periodicidad de la renta, a salvo de la tácita reconducción que contempla el citado art. 1.566, con la aquiescencia del arrendador.



Como mayoritariamente entienden nuestras Audiencias, no procede imponer al arrendador los plazos obligatorios de los arts. 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , a los que los contratantes no se han sometido. Sirvan de muestra las siguientes sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid:

Sentencia de la Sección 10ª de 29 de abril de 2008 (recurso 534/2007)

«La tesis de la aplicación en el caso que nos ocupa de la tácita reconducción parece más acertada, entre otras razones, por el propio tenor del precepto del artículo 10 de la LAU , que, en modo alguno prevé prórrogas posteriores a la de tres años y además, por comparación a sensu contrario con el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Rústicos , en la que el legislador si expresa la posibilidad de prórrogas posteriores a la inicial, y el número y límite de ellas, lo que pone de manifiesto claramente que si en el artículo 10 de la LAU hubiera querido establecer la posibilidad de varias prórrogas, lo hubiera hecho de modo expreso»

Sentencia de la Sección 25ª de 13 de enero de 2005 (recurso 799/2003)

«El criterio así expresado no puede ser compartido por esta Sección en la medida en que la Disposición Transitoria Primera objeto de aplicación, respecto de la duración de los contratos de vivienda sujetos al Real Decreto 2/85 , en ningún caso establece una remisión al artículo 9 de forma completa que permita entender, una vez extinguida la tácita reconducción de tres años, el surgimiento de un nuevo contrato de arrendamiento sujeto a la prórroga legal de cinco años»

Sentencia de la Sección 18ª de 28 de julio de 2004 (recurso 874/2003)

«dicha tácita reconducción comprendería desde el 1 de enero de 1995 al 1 de enero de 1998 (tres años), pero acabada ésta, no puede aplicarse otra más por el mismo período de tres años, sino que ya debe quedar sometido el contrato a lo establecido en el art. 1.566 del C.C . EDL1889/1 y su duración vendrá determinada conforme al art. 1.581 de dicho Código »

Sentencia de la Sección 14ª de 17 de septiembre de 2003 (recurso 120/2002)

«Vencida la prórroga del art. 10 L.A.U ., caso de autos, el contrato podrá entrar en tácita reconducción, según las normas ordinarias de los arts 1566 y 1581 C.C ., que regirán como supletorias ex art. 4 L.A.U »

CUARTO. - Por lo anteriormente expuesto, se desestima el recurso al tener la demandante legitimación suficiente y estar facultada para instar el desahucio por expiración de plazo, decisión que aboca a imponer las costas a la apelante, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso enjuiciado

III.-FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por doña Herminia frente a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Madrid de fecha 31 de mayo de 2011, dictada en el juicio verbal de desahucio 2 .538/2010, sentencia que confirmamos en todos sus pronunciamientos, condenando a la apelante al pago de las costas ocasionadas por su impugnación en esta instancia.

Contra esta sentencia cabe interponer ante este tribunal en el plazo de veinte días recurso de casación en los casos previstos en el art. 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o recurso extraordinario por infracción procesal en los previstos en el art. 469 de la misma Ley en relación a su disposición final decimosexta.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, se incorporará al libro de sentencias y se notificará a las partes, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.