



Roj: **SAP M 8346/2017 - ECLI:ES:APM:2017:8346**

Id Cendoj: **28079370122017100160**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **12**

Fecha: **17/05/2017**

Nº de Recurso: **990/2017**

Nº de Resolución: **183/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JOSE MARIA TORRES FERNANDEZ DE SEVILLA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Duodécima

C/ Ferraz, 41 , Planta 3 - 28008

Tfno.: 914933837

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2016/0099979

Recurso de Apelación 990/2016

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 48 de Madrid

Autos de Juicio Verbal (250.2) 576/2016

DEMANDANTE/APELADA: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PLAZA000 NUM000 , NUM001 Y NUM002

PROCURADOR: Dña. MARIA DEL PILAR MOYANO NUÑEZ

DEMANDADOS/APELANTES: Dña. Sonia y D. Arsenio

PROCURADOR: Dña. LETICIA CALDERON GALAN

PONENTE: ILMO. SR. D. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA

SENTENCIA Nº 183

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JOSÉ LUIS DÍAZ ROLDÁN

D. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA

D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

En Madrid, a diecisiete de mayo de dos mil diecisiete.

La Sección Duodécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos de Juicio Verbal (250.2) nº 576/16 procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid, seguidos entre partes, de una como demandante-apelada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PLAZA000 NUM000 , NUM001 Y NUM002 , representada por la Procuradora Dña. María del Pilar Moyano Núñez y defendido por la Letrada Dª Mónica Gorria Berbiela y de otra, como demandados-apelantes D. Arsenio y Dña. Sonia , representados por la Procuradora Dª Leticia Calderón Galán y defendidos por el Letrado D. Nicolás Ángel Revuelto Lalinde, sobre desahucio por expiración de plazo, siendo Magistrado Ponente **D. JOSÉ MARÍA TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA.**



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid, se dictó sentencia con fecha 25 de Octubre de 2016 , cuya parte dispositiva dice: *"FALLO: Que estimando la demanda formulada por COMUNIDAD DE PROPEITARIOS PLAZA000 NUM000 , NUM001 Y NUM002 representada por la Procuradora Doña MARÍA DEL PILAR MOYANO NÚÑEZ contra D. Arsenio y DOÑA Sonia debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento que liga a las partes en relación con la vivienda sita en la PLAZA000 nº NUM001 , NUM003 NUM004 , condenando a los demandados a que deje libre y a disposición de la actora dentro del plazo legal, con expresa imposición de costas al demandado."*

Notificada dicha resolución a las partes, por la representación procesal de los demandados se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, dándose traslado a la otra parte que se opone y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, dictándose auto de fecha 22 de Febrero de 2017 admitiendo la prueba propuesta y señalándose para la vista y práctica de la misma el pasado día 10 de Mayo.

TERCERO.- La vista tuvo lugar el día señalado con asistencia de los Letrados de las partes que informaron en apoyo de sus pretensiones, quedando el acto registrado en el correspondiente soporte de grabación.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comunidad del edificio sito en PLAZA000 , NUM000 , NUM001 y NUM002 de Madrid, como propietaria y arrendadora de la vivienda designada como NUM003 NUM004 , situada en el portal NUM001 , ejercita acción de desahucio contra los inquilinos, por expiración del plazo del contrato.

Éste se otorgó el 15 de septiembre de 2.010, pero con fecha de efecto de 15 de agosto, y transcurridos los primeros cinco años, la Comunidad requirió, en fecha 1 de abril de 2.015, a los demandados, dando por extinguido el contrato y evitando, con ello, según se decía, la tácita reconducción.

Los demandados se oponen a la demanda entendiendo que se había producido prórroga del contrato por actos concluyentes de la propia Comunidad, aludiendo también a la tácita reconducción.

En apoyo de su tesis citan el acuerdo de la Comunidad, adoptado en Junta de 6 de abril de 2.016, en el que se tomó en consideración la deuda generada por la ocupación del inmueble, deuda que estaba pagando poco a poco el inquilino y se acordaba regularizar la situación con el otorgamiento de nuevo contrato.

La Juez de Primera Instancia estimó la demanda, siendo recurrida la sentencia por los demandados, e impugnado el recurso por la demandante.

SEGUNDO.- Hay que señalar que la prueba practicada en esta segunda instancia, consistente en la declaración testimonial de la que era, al tiempo de concluir el periodo contractual, la Presidente de la Comunidad, nada ha añadido.

Esta testigo negó tajantemente que concediera, por sí, prórroga alguna a los inquilinos, manifestando lo que subyace ya en el acuerdo de 6 de abril de 2.016: la concesión de la oportunidad a los inquilinos para regularizar la deuda y así poder otorgar nuevo contrato que pudiera enlazar con el extinto, y ello debido a la situación que atravesaban los inquilinos.

TERCERO.- Pues bien sobre estos hechos en realidad no discutidos, porque de lo que se discrepa es de la significación jurídica de los mismos, se apela en la oposición a la demanda y en el recurso a dos instituciones diferenciadas: al prórroga del contrato y la tácita reconducción.

Ambas son antitéticas y no pueden darse sino alternativa o sucesivamente.

En efecto, la prórroga supone la prolongación temporal del mismo contrato, con las mismas condiciones y con la misma duración que la del contrato si es tácita. La prórroga nace de actos de las partes, como una muestra más de la autonomía negocial.

Por contra, la tácita reconducción no prorroga el contrato por nuevo plazo contractual, sino que supone un nuevo contrato sujeto a los plazos que prevén los artículos 1.577 y 1.581 del Código Civil , expresando el primero, que sería el aplicable al caso dada la naturaleza urbana del objeto, que la duración es idéntica a la carencia con la que se paga la renta, de modo que, pagándose mensualmente, por meses también se prolonga el contrato, y al término de cada mensualidad se producirá o no la tácita reconducción.



La tácita reconducción tiene un origen legal, de modo que se da cuando se producen las condiciones que prevé la Ley, con independencia de la voluntad real de las partes, pues dándose aquéllas, la Ley presume iuris et de iure que hay consentimiento que justifica la posesión por el inquilino.

CUARTO.- En este caso, en modo alguno se aprecia prórroga ni expresa, que ni se plantea por los demandados, ni tácita,

Esta ha de provenir de actos concluyentes, de tal naturaleza que solo pueden ser interpretados y entendidos como expresión de voluntad de que continúe el contrato en las mismas condiciones.

Y si algo queda claro es que la Comunidad no pretendía que la relación jurídica se prolongase, sino que, si acaso, y si los inquilinos pagaban los atrasos, podría otorgar un nuevo contrato, que suponía, necesariamente, considerar extinguido el anterior.

Y no cabe confundir la simple tardanza en ejercitar la acción de desahucio, motivada por la consideración hacia la situación de los inquilinos, con la voluntad irrevocable de conceder prórroga alguna.

QUINTO.- Tampoco hay tácita reconducción.

Ésta, como dijimos, tiene un origen legal y se produce cuando el arrendatario, finalizado el plazo, continúa en el disfrute de la cosa, y que exista aquiescencia del arrendador, aquiescencia que se deriva del simple silencio, y se destruye, por tanto, cuando media requerimiento previo a la extinción.

Por tanto, el requerimiento practicado cortó, de raíz, la posibilidad de reconducción del contrato.

Finalmente, el que se reclamaran rentas por el tiempo de la ocupación e incluso si hubieran llegado a percibirse, no es acto propio contrario a la exclusión de la reconducción, pues mientras que el arrendatario está en la posesión útil del objeto arrendado, no son sino simple y pura indemnización por la falta de disposición por el arrendador.

Por todo ello, procede desestimar el recurso de apelación.

SEXTO.- Las costas de esta segunda instancia son de preceptiva imposición a la parte apelante, al ser desestimado íntegramente su recurso (artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio de los efectos que haya de producir el reconocimiento del derecho a litigar gratuitamente.

SÉPTIMO.- En materia de recursos, conforme a las disposiciones de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, reformada por Ley 37/2011, de 10 de octubre se informará que cabe recurso de casación, siempre que se apoye inexcusablemente en el motivo definido en el artículo 477.2.3 °. Sólo si se interpone el recurso de casación podría a su vez interponerse el de infracción procesal (Disposición Final 16ª).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que nos confiere la Constitución de la Nación Española,

FALLAMOS

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Arsenio Y Dª Sonia contra la sentencia dictada el 25 de Octubre de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid en Juicio Verbal nº 576/16 , a que este rollo se contrae, resolución que **confirmamos** con expresa imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante, sin perjuicio de los efectos que haya de producir el reconocimiento del derecho a litigar gratuitamente.

Contra esta sentencia cabe interponer, en las condiciones expuestas en el último fundamento de derecho de la presente resolución, recurso de casación y, en su caso, de infracción procesal, conforme a lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , el cual habrá de ser interpuesto por escrito a presentar en el plazo de veinte días ante este mismo Tribunal, que habrá de cumplir las exigencias previstas en el artículo 481 de dicho Texto legal, previa constitución , en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina Nº 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2579-0000-00-0990-16, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Una vez firme la presente, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, acompañados de testimonio de esta resolución, para su cumplimiento y efectos.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ