



Roj: **SAP O 1731/2018 - ECLI:ES:APO:2018:1731**

Id Cendoj: **33044370052018100208**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **5**

Fecha: **29/05/2018**

Nº de Recurso: **213/2018**

Nº de Resolución: **220/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA JOSE PUEYO MATEO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Langreo, núm. 1, 06-02-2018,**
SAP O 1731/2018

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5 OVIEDO

SENTENCIA: 00220/2018

Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 0000213 /2018

Ilmos. Sres. Magistrados:

DON JOSÉ MARÍA ÁLVAREZ SEIJO DOÑA MARÍA JOSÉ PUEYO MATEO DON JOSÉ LUIS CASERO ALONSO

En OVIEDO, a veintinueve de Mayo de dos mil dieciocho.

VISTOS, en grado de apelación, por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio Verbal nº 371/17, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Langreo, Rollo de Apelación nº **213/18**, entre partes, como apelante y demandante **CRITERIA CAIXAHOLDING, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**, representada por la Procuradora Doña Elena Medina Cuadros y bajo la dirección de la Letrado Don Antonio Pedraza Gómez, y como apelada y demandada **DOÑA Agueda**, representada por la Procuradora Doña María Aurelia Suárez Andreu y bajo la dirección del Letrado Don David Manuel González González.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

SEGUNDO.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Langreo dictó sentencia en los autos referidos con fecha seis de febrero de dos mil dieciocho, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: DESESTIMO la demanda formulada por CRITERIA CAIXA SAU, contra D^a Agueda, y, en su virtud;

1º.- Absuelvo a D^a Agueda de todos los pedimentos formulados de contrario.

2º.- Con imposición de las costas causadas a la parte actora."

TERCERO.- Notificada la anterior sentencia a las partes, se interpuso recurso de apelación por Criteria Caixaholding,

S.A. (Sociedad Unipersonal), y previos los traslados ordenados en el art. 461 de la L.E.C., se remitieron los autos a esta Audiencia Provincial con las alegaciones escritas de las partes, no habiendo estimado necesario la celebración de vista.

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

VISTOS, siendo Ponente la Ilma. Sra. DOÑA MARÍA JOSÉ PUEYO MATEO.



FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por la entidad Criteria Caixaholding, S.A. (Sociedad Unipersonal) se promovió demanda de desahucio por expiración del plazo del contrato de arrendamiento de vivienda concertado con Doña Agueda en la CALLE000 núm. NUM000 , piso NUM001 , puerta DIRECCION000 , La Felguera- Langreo. Alega la actora ser dueña del referido piso. Que en fecha 8 de febrero de 2.011 la propietaria de la vivienda objeto de litigio firmó contrato de arrendamiento con Doña Agueda y su marido, actualmente fallecido, dirigiéndose la demanda exclusivamente respecto de Doña Agueda . Conforme se estipuló en ese contrato la fecha de extinción del mismo es la de 1 de julio de 2.015, por lo que se solicita que se declara extinguido por expiración del plazo de duración el referido contrato de arrendamiento, condenando a la demandada a que lo desaloje y deje libre, procediendo en su caso al lanzamiento de la misma.

A la pretensión actora se opuso la demandada, quien alegó que no se ha producido la expiración del contrato de arrendamiento el día 1 de julio de 2.015, dado que el mismo se halla en situación de prórroga legal, pues el art. 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , antes de la modificación efectuada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, es decir la norma vigente al momento de nacer los derechos y obligaciones que emanan del contrato y de la Ley, disponía: "*Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquélla, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviere sometido*"; señala la parte demandada que dado que la actora no requirió a la demandada su voluntad de no renovar el contrato con un mes al menos de antelación a la fecha en la que expiraba la quinta anualidad del mismo, cabe entender que se produjo la prórroga legal del contrato por anualidades hasta tres años más, por lo que expiraría el contrato el 1 de julio de 2.018 y en el presente caso no hubo requerimiento extrajudicial. Admite la arrendataria que en el contrato se estipuló una cláusula por la que se renunció a la prórroga prevista en el precepto mencionado, que está contenida en el apartado segundo del pacto segundo del contrato, pero concluye que la misma es nula y se tiene por no puesta ya que es prácticamente unánime la doctrina que entiende que son nulos, y por tanto se tienen por no puestos, los acuerdos contra derechos conferidos al arrendatario de vivienda por la propia LAU o en los términos que viene señalando el TS; y así se acota con el art. 6 de la LAU que expresamente dispone: "*Son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice*", y se citan al respecto diversas resoluciones judiciales.

La Juzgadora "a quo" dictó sentencia desestimando la demanda. Frente a su resolución interpuso la actora el presente recurso de apelación.

SEGUNDO.- Manifiesta la parte recurrente su discrepancia con la resolución recurrida y cita al respecto diversas resoluciones judiciales, sostiene la parte apelante que en el presente caso atendiendo a los propios términos del art. 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que no se dé lugar a la prórroga de los tres años basta con que ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo y entiende que nada impide que esa voluntad contraria se haya manifestado antes de la extinción del contrato, bastando que la contraparte sepa la voluntad de no prorrogar el contrato.

Expuestos los términos del debate, debe señalarse que como declara la sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, de 1 de marzo de 2.011 : "*En materia de duración del contrato, la nueva legislación está informada por el principio de la libre autonomía de la voluntad, estableciendo el art. 9 que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes (igual, superior o inferior a 5 años), y a falta de pacto o pactada una duración indeterminada, se entenderán celebrados por un año, pero inmediatamente el precepto establece para los arrendamientos de vivienda una duración mínima de 5 años (duración de máxima protección), período voluntario para el arrendatario y obligatorio para el arrendador, de forma que si se ha pactado por un tiempo inferior, el contrato se prorroga obligatoriamente para el arrendador por períodos anuales, al final de cada uno de los cuales el arrendatario puede, respetando el término de preaviso de 30 días, dar por finalizado el contrato.*

Esta duración mínima de 5 años está asegurada hasta en los casos de resolución del derecho del arrendador previstos en el art. 13, enajenación de la finca del art. 14 y muerte del arrendatario art. 16.4 (se prevé la subrogación en caso de muerte del arrendatario, si bien el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda sólo se mantiene hasta la finalización del período contractual).



En la línea de dotar de estabilidad al arrendamiento de vivienda destinada a residencia familiar el art. 10 establece un sistema de prórrogas (prórroga tácita) que operan después del vencimiento del término contractual o una vez transcurridos los 5 años garantizados por la ley, si ninguna de las partes notifica a la otra con un mes de anticipación como mínimo su voluntad de no renovarlo; en tal caso el contrato se prorrogará obligatoriamente por períodos anuales, hasta un máximo de 3 años más, manteniendo la facultad de no renovación del arrendatario, tratándose de un sistema de prórrogas no operando la tácita reconducción, lo que se deduce del último párrafo (al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estaba sometido).

Transcurridos los 3 años, si el arrendatario se mantiene en el uso de la cosa sin que ninguna de las partes denuncie el contrato, operará la tácita reconducción, si se dan los presupuestos, en los términos del art. 1.581 CC. ".

En el caso de autos, si examinamos el contrato concertado el mismo es de fecha 8 de febrero de 2.011, estableciéndose en el pacto segundo, núm. 1, que el inicio de la vigencia del contrato a todos los efectos comenzará a partir del 1 de junio de 2.010. En cuanto a su duración se estipula en el núm. 2 que: " El plazo de duración de este contrato queda fijado en un año a contar a partir de la fecha de vigencia del mismo es decir el día 1 de junio de 2.010. Una vez llegado el día de vencimiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento cumpla una duración total de cinco años y un mes, esto es hasta el día 9 de julio de 2.015, excepto que la arrendataria manifieste con un mínimo de 30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas anuales su voluntad de no renovarlo, fecha límite en la que la arrendataria hará entrega de las llaves de la vivienda a la arrendadora. Si la arrendataria decidiese renunciar al presente contrato de arrendamiento en cualquier otro momento antes de que se cumpla la duración del mismo o de cualquiera de sus prórrogas deberá indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta. Transcurridos los cinco años y un mes de arrendamiento pactado este contrato quedará resuelto y extinguido a todos los efectos quedando expresamente excluida desde este momento la prórroga voluntaria prevista en el art.

10 de la L. 29/1994 de arrendamientos urbanos ".

Así las cosas debe examinarse si es nulo lo estipulado en el último párrafo de la cláusula segunda, es decir el excluir expresamente la prórroga voluntaria prevista en el art. 10 de la Ley 29/94 y se concluye que tal pacto es perfectamente válido en cuanto que lo establecido en el art. 10 citado es, como se dijo, una prórroga voluntaria. Sentado lo anterior, resta por determinar, si cabe, que esa renuncia a la prórroga voluntaria se establezca anticipadamente, es decir, se establezca en el contrato y no en el momento en que vencen los cinco años estipulados y de carácter obligatorio para el arrendador, y en este aspecto la Sala comparte lo señalado en la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 25- 4- 2006: " La prórroga que establece el artículo 10 de la LAU, a diferencia de la del artículo 9, no está en función exclusiva de los intereses y voluntad del arrendatario, sino de las dos partes contractuales, de manera que el arrendatario no adquiere un derecho unilateral a imponer su voluntad de continuar en el contrato, pasados los cinco años de duración mínima o un plazo superior si superior fue el pactado .

Este precepto no establece ninguna forma determinada para notificar la voluntad del arrendador de impedir la prórroga, ni una forma concreta de constancia de la misma ni, en fin, impone más plazo que el mínimo de un mes antes de la finalización, de manera que no excluye que con anterioridad a ese mes se haya manifestado la voluntad contraria. De ahí que quepa, en la sistemática de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que la expresión de voluntad contraria a la prórroga del artículo 10 quede expresada incluso en el propio contrato.

Por ello, la previsión contractual por la que se deja clara e inequívoca la voluntad del arrendador de no conceder prórroga alguna, en el régimen del artículo 10 de la LAU, no supone una renuncia de derechos del arrendatario ni incide en la sanción de nulidad del artículo 6 de la citada Ley, pues no se modifica en perjuicio del arrendatario la norma legal, sino que justamente se actúa conforme a ella.

En este sentido, las sentencias de la de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 28 de enero de 2.003 y de Barcelona, Sección 13ª, de 11 de enero de 2.005 declararon que "El artículo 6 de la LAU se refiere exclusivamente a las estipulaciones que modifiquen "en perjuicio del arrendatario" las normas del Título II (artículos 6 a 28) y cabe advertir que el derecho de prórroga de dicho artículo 10, en lo que respecta a su inicio o primera prórroga anual, y a diferencia de lo que ocurre con las prórrogas del artículo 9, no está establecido "en beneficio del arrendatario" o al menos en beneficio "exclusivo" del arrendatario al resultar que tal prórroga (la inicial del primer año) no es obligatoria para ninguna de las partes contractuales que son libres, cualquiera de las dos, de no continuar con el arriendo, cumpliendo el correspondiente preaviso. Estando en plano de igualdad no puede afirmarse que el artículo 10, y se insiste, en lo que a la primera prórroga anual se refiere, suponga un norma imperativa que proteja los derechos exclusivos del arrendatario por la cláusula de comunicación anticipada de no renovación,



de entenderse incluso que fuera una renuncia anticipada, no es contraria a norma imperativa alguna por lo que no podría ser declarada nula .".

Por lo expuesto, procede estimar el recurso de apelación interpuesto.

TERCERO.- Se imponen a la demandada las costas de la primera instancia, de conformidad con el art. 394 de la LEC .

No procede hacer expresa imposición en cuanto a las costas del recurso dado su acogimiento, de conformidad con el art.

398 de la LEC.

Por todo lo expuesto, la Sala dicta el siguiente

FALLO

Estimar el recurso de apelación interpuesto por Criteria Caixaholding, S.A. (Sociedad Unipersonal) contra la sentencia dictada en fecha seis de febrero de dos mil dieciocho por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n^o

1 de Langreo, en los autos de los que el presente rollo dimana, que se **REVOCA** y en su lugar, estimando la demanda interpuesta por la apelante, se declara extinguido, por expiración del plazo de duración, el contrato de arrendamiento de 8 de febrero de 2.011 relativo a la vivienda sita en el piso NUM001 , puerta DIRECCION000 , de la CALLE000 de La Felguera, condenando a la demandada Doña Agueda a que la desaloje y deje libre y de no hacerlo voluntariamente se procederá a su lanzamiento, con imposición de costas a la parte demandada (art. 394 LEC).

No procede expresa imposición respecto de las costas de esta alzada - art. 398 de la LEC -.

Habiéndose estimado el recurso de apelación, conforme al apartado 8 de la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre , por la que se modifica la L.O. 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, **procédase a la devolución del depósito constituido por la parte apelante para recurrir.**

Contra esta resolución cabe recurso de casación y/o extraordinario por infracción procesal, en su caso.

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

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por la Ilma. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo la Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.

NOTA.- Se hace saber a las partes que en caso de interponer recurso de casación o extraordinario por infracción procesal contra la resolución que se le notifica, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta, apartados 1 , 2 , 3 y 6 de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre , complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, e Instrucción 8/2009 del Secretario General de la Administración de Justicia, **es necesario la constitución de un depósito, acreditado documentalmente, por las cuantías e identificados con los códigos siguientes:**

04.- Extraordinario por infracción procesal.- 50 euros 06.- Casación.- 50 euros

Dicho depósito se efectuará en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, abierta en Banco Santander, S.A., cuenta expediente 3310000012021318, haciendo constar en el campo del documento "concepto" que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo concreto del recurso de que se trate.

Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio).

LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA