



Roj: **SAP MU 1480/2018 - ECLI:ES:APMU:2018:1480**

Id Cendoj: **30030370042018100433**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Murcia**

Sección: **4**

Fecha: **05/07/2018**

Nº de Recurso: **484/2018**

Nº de Resolución: **457/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JUAN MARTINEZ PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Murcia, núm. 13, 16-01-2018,  
SAP MU 1480/2018**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4**

**MURCIA**

**SENTENCIA: 00457/2018**

Modelo: N10250

SCOP CIVIL, PASEO DE GARAY, Nº 5, MURCIA

**UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO**

Tfno.: 968 229119 Fax: 968 229278

Equipo/usuario: 001

**N.I.G.** 30030 42 1 2017 0004891

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000484 /2018**

**Juzgado de procedencia:** JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 13 de MURCIA

**Procedimiento de origen:** JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000293 /2017

Recurrente: Calixto , Palmira

Procurador: JUSTO PAEZ NAVARRO, JUSTO PAEZ NAVARRO

Abogado: ALFONSO VIDAL SANCHEZ, ALFONSO VIDAL SANCHEZ

Recurrido: EDIFICIOS ALBACETE, S.L.

Procurador: MARIA ANTONIA PARRA PACHECO

Abogado: FRANCISCO MUÑOZ JARA

Ilmos. Sres.

Don Carlos Moreno Millán.

Presidente

Don Juan Martínez Pérez

Don Francisco José Carrillo Vinader

Magistrados



En la Ciudad de Murcia, a cinco de julio de dos mil dieciocho.

Habiendo visto el rollo de apelación nº **484/2018**, dimanante del procedimiento verbal de desahucio nº 293/2017, seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Murcia, en el que ha sido parte actora, y ahora apelada, la entidad Edificios Albacete, S.L., representada la procuradora Doña María Antonia Parra Pacheco, y defendida por el letrado D. Francisco Muñoz Jara, y como demandados, y ahora apelantes, D. Calixto y Doña Palmira, representados por el procurador D. Justo Páez Navarro, y defendidos por el letrado Sr. Vidal Sánchez.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado, D. Juan Martínez Pérez, quien expresa el parecer de la Sala.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- En el procedimiento de juicio verbal de desahucio nº 293/2017, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de esta capital, en fecha 16 de enero de 2018 se dictó sentencia, en cuya parte dispositiva se acuerda: *"Que estimando la demanda formulada por la representación procesal de EDIFICIOS ALBACETE SL contra DÑA. Palmira y D. Calixto declaro haber lugar al desahucio de la vivienda sita en Plaza DIRECCION000, nº NUM000 (Edificio " DIRECCION001 "), planta NUM001, puerta NUM002, 30007, Murcia, así como a la plaza de garaje marcada con el nº NUM003, situada en la planta - NUM004 del mismo edificio, por expiración del término, con apercibimiento de lanzamiento a los demandados si no lo desalojan en el plazo que al efecto se señale. Se imponen a la parte demandada las costas procesales"*.

**SEGUNDO.**- Frente a la resolución antes referida se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de D. Calixto y Doña Palmira, y teniéndose por interpuesto se acordó dar traslado a las demás partes para formular oposición o, en su caso, impugnación. La representación procesal de la entidad Edificios Albacete, S.L., dentro de plazo presentó escrito de oposición, interesando la confirmación de la resolución recurrida. Formalizado el anterior trámite, se acordó remitir los autos a la Audiencia Provincial con emplazamiento de las partes.

**TERCERO.**- Recibidos los autos en la Audiencia Provincial, y tras el correspondiente reparto, se formó el rollo de apelación nº **484/2018**, teniéndose por personadas, en calidad de apelante y apelada, a los antes designados. Remitidos los autos a la Sección IV de la Audiencia Provincial se dictó providencia en fecha 11 de junio de 2018, señalándose para la deliberación y votación el día 3 de julio de 2018.

**CUARTO.**- En la sustanciación de esta segunda instancia se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- En el recurso de apelación formulado por D. Calixto y Doña Palmira se reproduce la excepción de falta de legitimación de la entidad actora. Se alega que el aparente propietario era Servihabitual y que el empleado de la inmobiliaria encargada de la venta reconoció que el edificio estaba condicionado a los acuerdos con la Sareb, acreedor hipotecario.

La sentencia recurrida desestima la excepción de falta de legitimación activa de la entidad actora. Se indica <<que consta como parte arrendadora la ahora demandante, EDIFICIOS ALBACETE SL. Acompaña en la vista la parte actora nota simple del Registro de la Propiedad nº 8 de Murcia, de la que resulta que la finca nº NUM005 (objeto de arrendamiento conforme al expositivo I del contrato) es propiedad de EDIFICIOS ALBACETE SL. Testifica el SR. Ángel Jesús, persona que ha intervenido en las gestiones relativas al arrendamiento y resolución del mismo, que el edificio y las viviendas sitas en él, que quedan sin vender son propiedad de EDIFICIOS ALBACETE SL., así como que la SAREB es titular del crédito hipotecario. A la vista de la documental y testifical expuesta, hemos de considerar acreditada la legitimación activa de la demandante para accionar como lo hace>>.

El anterior motivo debe desestimarse, ya que lo alegado no ha desvirtuado lo razonado en instancia, que esta Sala acepta, pues, efectivamente se considera que la entidad actora es la titular del inmueble, objeto de la acción ejercitada, en virtud de la documental aportada, por lo que está plenamente legitimada para el ejercicio de la acción formulada.

**SEGUNDO.**- En el segundo motivo se alega falta de cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 de la LAU. Se indica que está acreditado que el demandado, D. Calixto, no fue notificado fehacientemente del burofax remitido por la actora en fecha 22/11/2016 y que la testigo, Sra. Tarsila, manifestó desconocer si le fue notificado el burofax a D. Calixto. Se solicita que se desestime la demanda.

En relación con el anterior motivo la sentencia recurrida indica << se acompaña a la demanda copia de comunicación resolutoria fechada el 1 de noviembre de 2016 dirigida a la SRA. Palmira, así como justificante



de entrega de burofax en el que consta recepción por " Palmira " en la vivienda arrendada y en fecha 23 de noviembre de 2.016. También se aporta justificante de entrega de burofax dirigido a D. Calixto en el que consta recepción por " Palmira " en la vivienda arrendada y en fecha 23 de noviembre de 2.016.

Testifica la SRA. Tarsila : "cree que tienen hijos en común; le llegó a todo el vecindario comunicación de que tenían que desalojar transcurrido el plazo; se notificó a todos los propietarios en una reunión; le llegó una notificación; a todos los vecinos les llegó un burofax". Testifica el SR. Ángel Jesús : "los demandados se presentaron como pareja y tenían una hija en común; se ha notificado a todos los vecinos por burofax, por carta comercial y en una reunión de vecinos; el burofax fue atendido por la persona que estaba en el domicilio; la demandante envió los burofaxes".

A la vista de la documental y testifical expuesta, hemos de considerar que la parte actora prueba ( art. 217 LEC ) haber remitido con la antelación prevista en el art. 10 LAU notificación fehaciente de su voluntad de no renovar el contrato. Dicha comunicación se efectuó mediante sendos burofaxes dirigidos a cada uno de los demandados a la vivienda arrendada y fueron entregados a la SRA. Palmira , con quien el SR. Calixto comparte domicilio>>.

El motivo se desestima, pues, examinadas las pruebas practicadas en los autos se acepta lo afirmado en instancia, estimándose, pues, que los demandados fueron notificados de la voluntad de la arrendadora de no renovar el contrato de arrendamiento, ello en virtud de los burofaxes que les fueron remitidos, debiéndose indicar que aunque hipotéticamente se aceptara que el demandado no recibió personalmente la notificación, en el presente caso, este hecho carecería de relevancia, pues no existe duda alguna de que la demandada sí recibió personalmente la notificación que le fue enviada, por lo que es evidente que el demandado, D. Calixto , tuvo conocimiento de la voluntad de la arrendadora de no renovar el contrato, ya que está acreditado que éste es pareja de la demandada. En definitiva, se considera que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10 LAU a los efectos de evitar la prórroga del contrato de arrendamiento.

Procede, pues, desestimar el recurso de apelación, de acuerdo con lo sostenido en el escrito de oposición al recurso formulado por la representación procesal de la entidad Edificios Albacete, S.L.

**TERCERO.-** Procede imponer las costas procesales de esta alzada a la parte apelante al desestimarse el recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 398 y 394 LEC , y ello en tanto que no concurren dudas de hecho y de derecho que justifiquen otro pronunciamiento.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación formulado por el procurador D. Justo Páez Navarro en nombre y representación de D. Calixto y Doña Palmira , debemos de **confirmar y confirmamos** la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez, titular del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de esta capital, en fecha 16 de enero de 2018, en los autos de procedimiento de juicio verbal de desahucio nº 293/2017, con la imposición expresa de las costas procesales de esta alzada a la parte apelante. Se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir al haber sido desestimado el recurso de apelación, debiéndose dar al mismo el destino legal pertinente.

Notifíquese la sentencia y llévase certificación de la misma al rollo de esta Sala y a los autos del Juzgado, al que se devolverán para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, contra la que cabe recurso de casación por interés casacional y, conjuntamente, extraordinario por infracción procesal a interponer ante esta Sala en el plazo de veinte días desde que sea notificada, debiendo consignar la cantidad de 50 ? (por cada recurso que se interponga) para su admisión conforme a lo establecido en la D. A. 15ª LOPJ y, en su caso, la tasa prevista en la Ley 10/2012, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.