



Roj: **SAP BA 1235/2018 - ECLI:ES:APBA:2018:1235**

Id Cendoj: **06083370032018100396**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Mérida**

Sección: **3**

Fecha: **12/12/2018**

Nº de Recurso: **357/2018**

Nº de Resolución: **225/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **LUIS ROMUALDO HERNANDEZ DIAZ-AMBRONA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Mérida, núm. 5, 31-07-2018 ,
SAP BA 1235/2018**

AUD.PROVINCIAL SECCION N.3

MERIDA

SENTENCIA: 00225/2018

Modelo: N10250

AVDA COMUNIDADES S/N. EJECUCIONES TEL 924388764//924388765//FAX 924388766

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Teléfono: UPAD 924312470 **Fax:** FAX 924301046

Correo electrónico:

Equipo/usuario: FAC

N.I.G. 06083 41 1 2018 0001271

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000357 /2018

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5 de MERIDA

Procedimiento de origen: JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000035 /2018

Recurrente: Fermín

Procurador: LUIS ENRIQUE PERIANES CARRASCO

Abogado: MIGUEL ANGEL HERNANDEZ PEREZ

Recurrido: Gerardo , Penélope

Procurador: GUADALUPE CANDIDA RIESCO COLLADO, GUADALUPE CANDIDA RIESCO COLLADO

Abogado: JACINTA GOMEZ PEGUERO, JACINTA GOMEZ PEGUERO

SENTENCIA NÚM. 225/2018

ILMOS. SRES...../

PRESIDENTE:

DON JOAQUÍN GONZÁLEZ CASSO

MAGISTRADOS:



DON LUIS ROMUALDO HERNÁNDEZ DÍAZ AMBRONA (PONENTE)

DOÑA JUANA CALDERÓN MARTÍN

DOÑA MARÍA DOLORES FERNÁNDEZ GALLARDO

DON JESÚS SOUTO HERREROS

=====

Recurso civil número 357/2018.

Juicio verbal de desahucio 35/2018.

Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mérida.

=====

En la ciudad de Mérida, a doce de diciembre de dos mil dieciocho.

Visto en grado de apelación ante esta sección tercera de la Audiencia Provincial de Badajoz, el presente recurso dimanante del juicio verbal de desahucio 35/2018 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mérida, siendo parte apelante don Fermín, que ha comparecido representado por el procurador don Luis Perianes Carrasco y defendido por el letrado don Miguel Ángel Hernández Pérez; y parte apelada, don Gerardo y doña Penélope, representados por la procuradora doña Guadalupe Cándida Riesco Collado y defendidos por la letrada doña Jacinta Gómez Peguero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mérida, con fecha 31 de julio de 2018, dictó sentencia, cuya parte dispositiva dice así:

<<Que debo acordar y acuerdo estimar íntegramente la demanda formulada en nombre de don Gerardo y doña Penélope por la procuradora doña Guadalupe Riesco Collado y, en consecuencia, declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 1 de noviembre de 2012 sobre el inmueble descrito en el antecedente de hecho primero de esta resolución, y condeno a don Fermín a dejar libre y expedito dicho inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso contrario. Igualmente, condeno a don Fermín abonar a los demandantes, en concepto de indemnización, las rentas mensuales y los gastos de suministros de la vivienda que se devenguen hasta el efectivo abandono del inmueble.

Procede la condena en costas del demandado >>.

SEGUNDO. Contra la expresada resolución interpuso en tiempo y forma recurso de apelación la representación de don Fermín.

TERCERO. Admitido que fue el recurso por el Juzgado, de conformidad con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil se dio traslado a las demás partes personadas para que en el plazo de diez días presentaran escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que les resultara desfavorable.

CUARTO. Una vez formulada oposición por don Gerardo y doña Penélope, se remitieron los autos a este Tribunal, previo emplazamiento de las partes; donde se formó el rollo de Sala y se turnó la ponencia, señalándose el día 5 de diciembre de 2018 para la deliberación y fallo del recurso, quedando los autos en poder del ponente para dictar sentencia en el plazo previsto en el artículo 465 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ha sido ponente el magistrado don LUIS ROMUALDO HERNÁNDEZ DÍAZ AMBRONA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Motivo del recurso: error en la valoración de la prueba.

Don Fermín interpone recurso de apelación para pedir que se revoque la sentencia de instancia, se desestime la demanda y se le absuelva de lo pedido. El recurrente alega que el contrato de arrendamiento en litigio no se ha extinguido. Defiende que está en situación de prórroga legal, dado que el requerimiento para impedir la prórroga legal no se hizo dentro de plazo. Niega haber recibido el burofax postal remitido por la parte arrendadora. Además, con carácter subsidiario, opone que su contenido es contradictorio puesto que, según su tenor, no expresa la voluntad de no renovar el contrato en los términos del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sino que conmina, sin más, al inquilino a abandonar la vivienda.



El recurso no puede prosperar.

En efecto, poco podemos añadir a las certeras consideraciones efectuadas en su sentencia por el juez de instancia, quien como acostumbra demuestra un sobrado conocimiento de las normas y las aplica al caso con un gran tino jurídico y todo ello con una profusa y exquisita motivación.

Ciertamente, como apunta don Fermín , para impedir la prórroga del contrato, el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos exige al arrendador notificar al arrendatario la voluntad de no renovarlo al menos con un mes de antelación a la fecha de su vencimiento.

Ahora bien, siendo cierto que el contrato vencía el 14 de enero de 2018, los arrendadores remitieron un burofax postal con certificación notarial para denunciar el contrato, burofax que fue entregado a don Fermín el 10 de octubre de 2017. Es un envío certificado notarial y consta el correspondiente acuse de recibo. Aunque el demandado niega la recepción, el documento hace prueba de la misma conforme al artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Estamos desde luego ante un requerimiento fehaciente.

Y por lo demás, en cuanto al contenido del propio requerimiento, ninguna duda cabe sobre su sentido: instaba al inquilino a abandonar la vivienda como plazo máximo el día del vencimiento del contrato, el 14 de enero de 2018. De su tenor, es obvia la voluntad del arrendador de no renovar el contrato. No hay equívoco posible: el requerimiento expresa de forma clara la voluntad de la parte arrendadora de extinguir el arrendamiento, de no prorrogarlo. El requerimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos está en línea con la clásica previsión del artículo 1566 del Código Civil , que regula la tácita reconducción, que comporta, por voluntad presunta, el nacimiento de un nuevo contrato. La tácita reconducción se evita también a través de un requerimiento previo. Pues bien, este requerimiento siempre se ha entendido por la jurisprudencia en sentido amplio, como notificación de un propósito de poner fin al disfrute de la cosa por el arrendatario. Y la voluntad manifestada, aparte de ser fehaciente y temporánea, no exige especial formalidad. No se precisa, ni mucho menos, un perfecto tecnicismo jurídico. Basta que se plasme la voluntad de no prorrogar. Y, evidentemente, quien quiere recuperar la posesión del inmueble quiere, con más motivo, impedir cualquier tipo de prórroga. No es preciso emplear una fórmula gramatical precisa y literal. Basta con que los términos utilizados dejen clara la intención del arrendador. Por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo 764/2013, de 5 de diciembre , admite el requerimiento cuando se habla de resolución y no de extinción.

En fin, el requerimiento está acreditado y se ha efectuado con la suficiente claridad como para que el arrendatario comprendiese la voluntad de extinguir el contrato por los arrendadores. Y ésta y no otra es la finalidad del requerimiento.

SEGUNDO. Costas y depósito.

Desestimado el recurso, las costas se imponen a don Fermín (artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Asimismo, declaramos la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey y por la Autoridad que nos concede la Constitución, pronunciamos el siguiente:

FALLO

Primero. Desestimamos íntegramente el recurso de apelación interpuesto por don Fermín contra la sentencia de 31 de julio de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mérida en el juicio verbal de desahucio 35/2018 y, en consecuencia, confirmamos dicha resolución en todos sus extremos.

Segundo . Condenamos a don Fermín al pago de las costas de esta alzada y declaramos la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Notifíquese a las partes esta resolución y, con certificación literal a expedir por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia de esta Audiencia Provincial y del oportuno despacho, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, para cumplimiento y ejecución de lo acordado. Archívese el original en el libro registro correspondiente de esta Sección.

Contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno. Solo se admitirán los recursos extraordinarios de casación por infracción procesal y de casación, si se fundan en los motivos y supuestos previstos, respectivamente, en los artículos 469 (en relación con la disposición Final 16ª de la LEC) y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , de los que conocerá la Sala de lo civil del Tribunal Supremo y que, en su caso, deberán interponerse por escrito ante este tribunal, en el plazo de los veinte días hábiles siguientes al de su notificación.

Conforme a la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ , la admisión a trámite del recurso precisará ingresar la cantidad de cincuenta euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal.



Así, por ésta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que la autoriza, estando celebrando audiencia pública ordinaria en el mismo día de su fecha, de lo doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ