



Roj: **SAP B 3195/2020 - ECLI:ES:APB:2020:3195**

Id Cendoj: **08019370042020100285**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **19/05/2020**

Nº de Recurso: **855/2019**

Nº de Resolución: **347/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JORDI LLUIS FORGAS FOLCH**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0812142120188265125

Recurso de apelación 855/2019 -E

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Mataró

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 415/2018

Parte recurrente/Solicitante: Victoriano

Procurador/a: Asuncion Vila Ripoll

Abogado/a: Joan Mach Beltran

Parte recurrida: Consuelo

Procurador/a: Lluc Calvo Soler

Abogado/a: Nuria Fabregas Perez

SENTENCIA Nº 347/2020

Magistrados:

Vicente Conca Pérez Marta Dolores del Valle García Jordi Lluís Forgas Folch

Barcelona, 19 de mayo de 2020

Ponente: Jordi Lluís Forgas Folch

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 9 de septiembre de 2019 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 415/2018 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Mataró a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D^a Asuncion Vila Ripoll, en nombre y representación de D^a Victoriano contra Sentencia - 03/06/2019 y en el que consta como parte apelada el Procurador D. Lluc Calvo Soler, en nombre y representación de D^a Consuelo .

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:



"FALLO: Estimar la demanda interpuesta por Don Eduardo Entralla Martínez, en nombre y representación de Consuelo y declarar extinguido, por expiración del plazo, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de agosto de 2015 sobre el inmueble sito en CALLE000 n° NUM000 de Mataró; se condena a Victoriano a dejar libre, vacuo y a libre disposición del actor dicho inmueble, con imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Victoriano deberá abandonar el inmueble antes del día 19 de septiembre de 2019, a las 12:30, apercibiéndolo de lanzamiento en caso contrario."

Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos y fue deliberado por los Magistrados del margen, procediéndose al dictado de la resolución definitiva.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al Magistrado D. Jordi Lluís Forgas Folch .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Consuelo formuló demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contra Victoriano interesando se declarase haber lugar a la resolución del contrato concertado entre las partes y se acordara el desahucio del arrendatario de la finca.

Segundo.- La sentencia de la primera instancia, estimó en su integridad la demanda formulada por Consuelo y declaró extinguido, por expiración del plazo, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de agosto de 2015 sobre el inmueble sito en CALLE000 , núm. NUM000 , de Mataró y condenó a Victoriano a dejar libre, vacuo y a libre disposición del actor dicho inmueble, con apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuare voluntariamente.

Tercero.- Frente a ese pronunciamiento, se alza la parte demandada interesando con su recurso de apelación la revocación del anterior pronunciamiento y que se desestime la demanda. Como único motivo se alega error en la valoración de la prueba

Cuarto.- La duración de los contratos de arrendamiento urbano, como es el caso, tienen su regulación en lo dispuesto en los arts. 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), de aplicación al caso según la redacción dada a los mismos en el momento del otorgamiento del contrato, por razones de índole temporal.

Quinto.- En el caso examinado, en el escrito de demanda se ejercitó una acción de resolución contractual con base en la expiración del plazo contractual. El contrato se celebró el día 1 de agosto de 2015 por un plazo de un año, que quedó prorrogado hasta tres años, concluyendo, consecuentemente, el día 1 de agosto de 2018, siendo la demanda rectora de diciembre del mismo año. Con fecha de 17 de mayo de 2018 se comunicó, por burofax, al arrendatario la voluntad de la parte demandante de no continuar con la relación contractual.

Sexto.- El art 9.1 y el art. 10 de la LAU, en vigor en el momento de celebrarse el contrato [en redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas] cuya resolución se pretende, establecían, respectivamente, que: << 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición>>.

Y el art. 10 señalaba que << 1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.>> 2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria .3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido>>.

Séptimo.- En las presentes actuaciones, la parte demandante arrendadora manifestó su voluntad indefectible de no continuar con la relación arrendaticia una vez concurriera el plazo estipulado, voluntad que se exteriorizó mediante el burofax remitido por la parte actora al demandado con una antelación de dos meses a la fecha



de expiración del contrato, voluntad que se confirmó mediante la presentación de la demanda rectora de las presentes actuaciones.

Octavo.- En su recurso de apelación la parte demandada señaló que se había producido la tácita reconducción, pues según establece el artículo 1566 del Código Civil (CC) si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los arts. 1577 y 1581 del CC, a menos que haya precedido requerimiento. De los arts. 1.566 y 1.567 del CC se advierte que para la existencia de la tácita reconducción es preciso (i) que haya terminado el contrato; (ii) que no haya habido pacto sobre exclusión de la tácita reconducción, (iii) que se constate la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada; (iv) que se constate una quiescencia del arrendador y (v) que no haya precedido requerimiento.

Noveno.- En primer lugar, en el supuesto de autos no se dan los requisitos para la tácita reconducción puesto que el contrato objeto de este procedimiento fijaba expresamente un determinado plazo de duración y antes de que el mismo concluyera, la arrendadora reveló fehacientemente su voluntad de no continuar con la relación arrendaticia . De ahí que no se advierta ninguna voluntad de aquiescencia por parte de la arrendadora al respecto con el requerimiento y posterior demanda.

En segundo lugar, los documentos que se aportaron por parte del arrendatario ahora apelante solo acreditan dos imposiciones de mayo y junio de 2018 por la suma de 400 euros cada una en la que el demandado aparece como remitente y la imposición se hace por cuenta de una tercera persona no litigante, un ingreso de julio de 2018 por importe de 400 euros a una cuenta que no consta el titular, otro ingreso por el mismo importe en el mes de agosto del mismo año por el concepto de alquiler de *Nyimasata*, en septiembre de también aparece un ingreso por la suma de 400 euros en una cuenta sin constar el titular y solo en octubre aparece que el ingreso lo efectúa el demandado.

Siendo la obligación por parte del arrendatario de continuar afecto al pago de la renta mientras esté ocupando la vivienda, con independencia de que el contrato estuviere extinguido por expiración del plazo, conforme a reiterada jurisprudencia, aun cuando se hubiera acreditado la realidad de esos pagos -que, como hemos visto, no lo ha sido- resultaría ello irrelevante pues manifestada la inequívoca voluntad de la parte actora de no continuar con la relación arrendaticia, ni se revela en modo alguno error en la valoración de la prueba ni se advierte infracción alguna en la aplicación de los arts. 1566, 1577 y 1581 del CC denunciados en el recurso de apelación que se desestima.

Décimo.- Las costas se imponen, conforme al criterio de vencimiento objetivo del art. 398 de la LEC, a la parte apelante al haberse desestimado íntegramente su recurso.

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Victoriano , contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de Mataró dictada en las actuaciones de las que procede este rollo, que se confirma, imposición de las costas en esta instancia a la parte apelante.

Contra la presente resolución las partes legitimadas podrán interponer recurso conforme a los criterios legales de aplicación.

Remítanse los autos originales al juzgado de procedencia con testimonio de esta sentencia, una vez firme, a los efectos pertinentes.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

Conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, queda suspendido el plazo para la interposición de recurso hasta que pierda la vigencia este real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID- 19 en el ámbito de la Administración de justicia:

1. Los plazos y términos previstos en las leyes procesales que hubieran quedado suspendidos por aplicación de lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, volverán a computarse desde su inicio, siendo por tanto el primer día del cómputo el siguiente hábil a aquel en el que deje de tener efecto la suspensión del procedimiento correspondiente.



2. Los plazos para el anuncio, preparación, formalización e interposición de recursos contra sentencias y demás resoluciones que, conforme a las leyes procesales, pongan fin al procedimiento y que sean notificadas durante la suspensión de plazos establecida en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, así como las que sean notificadas dentro de los veinte días hábiles siguientes al levantamiento de la suspensión de los plazos procesales suspendidos, quedarán ampliados por un plazo igual al previsto para el anuncio, preparación, formalización o interposición del recurso en su correspondiente ley reguladora.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará a los procedimientos cuyos plazos fueron exceptuados de la suspensión de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ