



Roj: **SAP B 10850/2020 - ECLI:ES:APB:2020:10850**

Id Cendoj: **08019370042020100722**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **09/11/2020**

Nº de Recurso: **262/2020**

Nº de Resolución: **860/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA RIOS ENRICH**

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.: 0827942120198181460

Recurso de apelación 262/2020 -M

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Terrassa

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 795/2019

Parte recurrente/Solicitante: Pedro Enrique

Procurador/a: Luis Samarra Gallach

Abogado/a: NOELIA FERNANDEZ ARROYO

Parte recurrida: Pablo Jesús

Procurador/a: Mercedes Paris Noguera

Abogado/a: Mariano Mirallas Gallardo

SENTENCIA N° 860/2020

Magistrados:

Vicente Conca Perez Jordi Lluís Forgas Folch Mireia Rios Enrich

Barcelona, 9 de noviembre de 2020

Ponente: Mireia Rios Enrich

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 13 de marzo de 2020 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 795/2019 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Terrassa a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Luis Samarra Gallach, en nombre y representación de Pedro Enrique contra Sentencia - 09/01/2020 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Mercedes Paris Noguera, en nombre y representación de Pablo Jesús .



SEGUNDO.- El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso así como el auto de aclaración dictado, es el siguiente:

Fallo Sentencia: "Que estimando la demanda interpuesta por Pablo Jesús frente a Pedro Enrique , dispongo lo siguiente:

1º/ Se declara resuelto el contrato de arrendamiento respecto de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 de Terrassa.

2º/ Se condena a Pedro Enrique a desalojar la referida finca litigiosa, dejándolo a la entera y libre disposición de su propietario en el plazo más breve posible.3º/ Se apercibe al arrendatario condenado que, en el caso de que no desalojara los antecitado inmueble, se practicará la diligencia de lanzamiento, a su costa.

4º/ Sin imposición de costas."

Parte dispositiva del auto de aclaración: "Acuerdo RECTIFICAR la sentencia dictada el 9 de enero de 2020 sustituyendo el punto 4: "4º/ Sin imposición de costas" por el de "4º/ Con imposición de costas"."

TERCERO.- El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 22/10/2020.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Posiciones de las partes, decisión del juez y recurso.

DON Pablo Jesús presenta demanda de juicio verbal por expiración legal del plazo contractual contra DON Pedro Enrique , con domicilio en la CALLE000 nº NUM000 , de Terrassa, en la que expone:

1. El día 1 de octubre del 2012, suscribió un contrato de arrendamiento que, por un plazo de duración de cinco años.
2. El 28 de septiembre del 2017, llegada la fecha de finalización de los cinco años, se formalizó un contrato, continuación del anterior, dando otro plazo de un año.
3. En el mes de julio del 2018, las partes se pusieron de acuerdo en formalizar un documento denominado "*Fin de contrato de arrendamiento y entrega de llaves*", en el que estipularon que el arrendatario tenía que entregar las llaves de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , de Terrassa el día 28 de septiembre del 2018, fecha en que termina el contrato de un año. A tal efecto, el demandante remitió por correo el 31 de julio el documento firmado por él.
4. El 6 de agosto del 2018, volvieron a firmar ambas partes un nuevo documento en el que ratificaban la rescisión del contrato de arrendamiento, fijaban el importe de 390 euros que estaba depositado en la Cámara de la Propiedad Urbana y que sería devuelta verificado el estado de la finca y hallarse al corriente de pago y se procediera a la devolución por la citada Cámara de la Propiedad.
5. Llegada la fecha de entrega de la posesión de la finca, el demandado no ha cumplido con lo estipulado, si bien ha seguido pagando la renta de 300 euros al mes.

Y solicita que en su momento por el tribunal se dicte sentencia resolviendo el contrato de arrendamiento, condenando al demandado a dejar al vivienda libre y a disposición del propietario, con apercibimiento de lanzamiento y con expresa condena en costas.

La parte demandada se opone a la demanda presentada por DON Pablo Jesús , alegando:

1. El día 1 de octubre del 2012, el actor y el demandado suscribieron el contrato de arrendamiento que adjunta la contraria con una duración de cinco años; en fecha 28 de septiembre del 2017, pese a que el contrato ya se había prorrogado tácitamente, de conformidad con la LAU, las partes suscribieron un contrato de prórroga durante un año más. Por lo que la vigencia del contrato alcanzaba hasta el 28 de septiembre del 2018. En fecha 6 de agosto del 2018, sin respetar los plazos de la LAU, el arrendador hizo firmar un documento al demandado, mediante el cual declaraba extinguido el día 28 de septiembre la relación arrendaticia. Si bien, después de la firma del referido documento, las partes se volvieron a reunir y acordaron seguir manteniendo el contrato de arrendamiento, prueba de ello es que nunca se han dejado de pagar los recibos correspondientes al arrendamiento y que el actor jamás los ha devuelto, y que no existe ni un requerimiento extrajudicial alguno.



2.- La parte actora ejercita la acción de desahucio por expiración del plazo contractual. El éxito de la pretensión de la parte actora depende de que consiga probar que comunicó a los arrendatarios su voluntad de no renovación con la antelación de 30 días a la que se refiere la LAU.

3.- Aplicación de la doctrina de los actos propios de la actora.

En el acto de la vista la parte demandante solicita se condene al pago de las rentas que se devenguen hasta el momento en que se entregue la posesión del inmueble.

La parte demandada se opone a la aclaración efectuada por la parte actora en el acto de la vista, alegando que ello supone una ampliación del suplico.

La sentencia de primera instancia estima la demanda deducida por DON Pablo Jesús frente a DON Pedro Enrique :

1º/ Declara resuelto el contrato de arrendamiento respecto de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 de Terrassa.

2º/ Condena a DON Pedro Enrique a desalojar la referida finca litigiosa, dejándolo a la entera y libre disposición de su propietario en el plazo más breve posible, imponiendo a la parte demandada las costas del procedimiento.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de DON Pedro Enrique interpone recurso de apelación en el que alega: el día 1 de octubre del 2012, el actor y el demandado suscribieron el contrato de arrendamiento que aportó la contraria con una duración de cinco años, por lo que el contrato finalizaba en un primer momento, el día 1 de octubre del 2017.

En fecha 28 de septiembre del 2017, pese a que el contrato ya se había prorrogado tácitamente, de conformidad con la LAU, las partes suscribieron un contrato de prórroga durante un año más. Por lo que la vigencia del contrato alcanzaba hasta el 28 de septiembre del 2018. En fecha 6 de agosto del 2018, sin respetar los plazos de la LAU, el arrendador hizo firmar un documento al demandado, mediante el cual declaraba extinguido el día 28 de septiembre la relación arrendaticia. Si bien, después de la firma del referido documento, las partes se volvieron a reunir y acordaron seguir manteniendo el contrato de arrendamiento. Prueba de ello es que nunca se han dejado de pagar los recibos correspondientes al arrendamiento y que el actor jamás los ha devuelto. Además, no existe ni un requerimiento extrajudicial, lo que prueba que dichos pagos fueron consentidos porque el contrato se prorrogó verbalmente, pues el demandado siguió abonando la renta cada mes y no existe ningún otro requerimiento ni comunicación que acredite voluntad contraria del arrendador. En definitiva, debe de aplicarse la doctrina de los actos propios y entenderse prorrogado el contrato de arrendamiento hasta la fecha.

La parte demandante impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Hechos no controvertidos:

De la documental aportada por la parte demandante y no impugnada de contrario, se desprenden los siguientes hechos no controvertidos:

1. El día 1 de octubre del 2012 DON Pablo Jesús y DON Pedro Enrique , suscribieron un contrato de arrendamiento por un plazo de duración de cinco años pactando una renta de 390 euros.
2. El día 28 de septiembre del 2017, formalizaron un nuevo contrato de arrendamiento por el plazo de un año, pactando una renta de 300 euros.
3. El día 6 de agosto del 2018, ambas partes firmaron un documento por el que acordaban rescindir el contrato de arrendamiento vigente entre las partes con efectos de 28 de septiembre de 2018, debiendo quedar libre la vivienda en dicha fecha y en perfecto estado.
4. DON Pedro Enrique ha venido pagando la renta arrendaticia a razón de 300 euros mensuales, cuando menos, hasta el día 19 de julio de 2019.
5. El día 30 de julio de 2019, DON Pablo Jesús presenta demanda de juicio verbal, por expiración del plazo contractual, contra DON Pedro Enrique , con domicilio en la CALLE000 nº NUM000 , de Terrassa.

TERCERO.- Resolución anticipada del contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo.

El contrato celebrado entre las partes en fecha 28 de septiembre del 2017, debe entenderse como un contrato nuevo pues las partes fijaron un nuevo plazo, de un año, y una nueva renta de 300 euros, sin que en ninguna parte del documento se haga constar que dicho contrato es una mera prórroga del anterior.



Por lo tanto, se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda, sometido a la LAU 29/94, con una duración de tres años y, en su caso, una prórroga de un año más.

Así decía el artículo 9, en la redacción vigente de 1/4/15 a 18/12/18:

" 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".

El artículo 10, en la redacción vigente de 1/4/15 a 18/12/18, disponía:

" 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".

Como dijimos en la sentencia dictada por esta sección cuarta en fecha 18 de septiembre de 2019, debemos partir del hecho de que la LAU permite que las partes fijen libremente y de común acuerdo la duración del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de la prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa del arrendatario, hasta finalizar el plazo de tres años previsto en la ley.

Por ello, si las partes están de acuerdo en resolver el contrato antes de transcurrir el año pactado, dicho pacto no puede considerarse nulo. Y en este caso, el arrendatario accedió a la resolución anticipada del contrato.

CUARTO.- No necesidad de requerimiento previo.

Ha quedado acreditado que ambas partes, de mutuo acuerdo, pactaron un documento de rescisión del contrato de forma anticipada. Nos encontramos ante un supuesto de resolución bilateral o de mutuo acuerdo, que supone la extinción del contrato, con todas sus obligaciones.

Habiendo convenido ambas partes la fecha exacta en la que daban por resuelto con carácter anticipado el contrato de arrendamiento, no era necesario que el arrendador remitiera un requerimiento extrajudicial al arrendatario dándolo por finalizado.

QUINTO.- El abono de las rentas no implica tácita reconducción.

El pago de rentas, después de la resolución por mutuo acuerdo del arrendamiento, no supone tácita reconducción.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en sentencia de 2 de marzo de 1993, reiterando lo mantenido en sentencia de 4 de octubre de 1963, se ha pronunciado sobre tal supuesto, en el sentido de que la condescendencia del arrendador permitiendo la permanencia en el inmueble (más aún si no se va el inquilino) no puede ser entendida como tácita reconducción si previamente al vencimiento del plazo contractual ha habido requerimiento revelador de su falta de consentimiento a que el contrato se prolongara en el tiempo.

Dice el Tribunal Supremo en la sentencia de 2 de marzo de 1993: *" Primero.- Si con anterioridad al vencimiento del plazo contractual medió el requerimiento preciso revelador de la falta de aquiescencia por parte del arrendador a la continuidad del arrendamiento -como sucede en este caso-, no pudo surgir la tácita reconducción a que hace referencia el art. 1.566 del Código Civil, sin que la continuidad de la arrendataria en la ocupación del inmueble a partir de aquel momento sin otra causa que la condescendencia de la contraparte, pueda generar título alguno a favor de aquélla (Sentencia de 4 de octubre de 1963)".*

El Tribunal Supremo ha reiterado esta doctrina en la sentencia de 28 de julio de 1999 en la que declara: *" El motivo se desestima ya que el requerimiento notarial al recurrente formulado por la parte actora (folio 30) para que le entregase el objeto arrendado al haber expirado el plazo de duración contractual, obsta para la aplicación del art. 1566, sin que el abono de rentas después del mismo no sea otra cosa que una compensación al arrendador por verse privado ilegítimamente del disfrute del objeto del arrendamiento por la voluntad unilateral del arrendatario, que se negó a la entrega, necesitándose este largo pleito para vencer esa voluntad (sentencias de 12 de mayo de 1969, 28 de junio de 1979, 2 de marzo de 1993, entre otras)".*

En definitiva, se trata de evitar un enriquecimiento del poseedor, y faltando un acto posterior de renuncia a la finalización del contrato, por parte del arrendador, renuncia clara e inequívoca, el abono de rentas devengadas,



cantidades asimiladas o repercusiones, no modifica el estado de cosas existente en el momento de llevar a cabo el acuerdo de resolución del contrato de arrendamiento.

Por todo lo expuesto, debemos desestimar el recurso y confirmar íntegramente la sentencia del Juzgado de primera instancia.

SEXTO.- Costas.

Las costas de este recurso vienen impuestas a la parte apelante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398.1 de la L.E.C.

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS:

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DON Pedro Enrique , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de TERRASSA, en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo número 795/2019, de fecha 9 de enero de 2020, aclarada por auto de fecha 28 de enero de 2020, debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** íntegramente dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Esta resolución es susceptible de recurso extraordinario de infracción procesal y de recurso de casación por interés casacional, mediante escrito presentado ante este Tribunal en el plazo de veinte días desde su notificación, siempre que concurren los requisitos legales para su admisión, de acuerdo con la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

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

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos (Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).

INFORMACIÓN PARA LOS USUARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:

*En aplicación del Real Decreto-ley 16/2020 y de la Orden JUS/394/2020, dictados con motivo de la situación sobrevenida con motivo del **COVID-19**, durante el estado de alarma y hasta tres meses después de su finalización:*

- La atención al público en cualquier sede judicial o de la fiscalía se realizará por vía telefónica o a través del correo electrónico habilitado a tal efecto, arriba detallados, en todo caso cumpliendo lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

- Para aquellos casos en los que resulte imprescindible acudir a la sede judicial o de la fiscalía, será necesario obtener previamente la correspondiente cita.

- Los usuarios que accedan al edificio judicial con cita previa, deberán disponer y usar mascarillas propias y utilizar el gel desinfectante en las manos.