



Roj: **SAP B 11823/2020 - ECLI:ES:APB:2020:11823**

Id Cendoj: **08019370042020100765**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **26/11/2020**

Nº de Recurso: **392/2020**

Nº de Resolución: **901/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARTA DOLORES DEL VALLE GARCIA**

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.: 0801942120198177514

Recurso de apelación 392/2020 -M

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 09 de Barcelona

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 695/2019

Parte recurrente/Solicitante: Ángel Jesús , Josefina

Procurador/a: Sonia Almero Molina, Sonia Almero Molina

Abogado/a: Míriam Mayal Martín

Parte recurrida: Agustín

Procurador/a: Carmen VAZQUEZ-MONJARDIN VAZQUEZ

Abogado/a:

SENTENCIA N° 901/2020

Magistrados:

Vicente Conca Perez

Marta Dolores del Valle Garcia Mireia Rios Enrich

Barcelona, 26 de noviembre de 2020

Ponente: Marta Dolores del Valle Garcia

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 30 de junio de 2020 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 695/2019 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 09 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Sonia Almero Molina en nombre y representación de Ángel Jesús y Josefina contra Sentencia - 26/11/2019 y en el que consta como parte



apelada el/la Procurador/a Carmen VAZQUEZ-MONJARDIN VAZQUEZ, en nombre y representación de Agustín

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

"Que desestimo íntegramente la demanda presentada por Dña. Sonia Almero Molina en nombre y representación de D. Ángel Jesús y Dña. Josefina contra D. Agustín y Dña. Sonsoles , condenando a D. Ángel Jesús y Dña. Josefina al pago de las costas causadas."

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 19/11/2020.

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

Se designó ponente a la Magistrada Marta Dolores del Valle Garcia .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los actores, D. Ángel Jesús y Dña. Josefina , interponen recurso de apelación contra la sentencia por la cual fue desestimada la demanda que presentaron contra D. Agustín y contra Doña Sonsoles .

Los actores ejercitaron en la demanda acción de desahucio por expiración del plazo contractual del contrato de arrendamiento que, en fecha 20 de noviembre de 2015, suscribieron con los demandados en relación con la vivienda de su propiedad sita en la CALLE000 , nº NUM000 de Barcelona, a fin de que la dejaran libre y expedita el inmueble en el plazo legalmente previsto. Alegaron que el contrato tenía una duración de un año, prorrogable hasta un total de tres años, y que establecía una renta mensual de 650 euros, y que, llegado el momento de la expiración del plazo pactado, en fecha 21 de noviembre de 2018, se acordó entre las partes firmar un acuerdo de "Prórroga del contrato de Arrendamiento de vivienda", concretamente, se acordó que se pactaba una ampliación de mencionado alquiler hasta el día 20 de Julio de 2019, pactándose una modificación en la renta, que pasaba a ser de 700 euros mensuales. A pesar de que la prórroga estaba fijada de forma clara y no cabían más prórrogas tácitas en el mencionado contrato, en fecha 4 de Julio de los presentes, envió burofax a la demandada, por la que se le recordaba que en fecha 20 de julio de 2019 expiraba el plazo del contrato y que, como ya se le había comunicado, no había voluntad de realizar prórroga alguna extraordinaria; el burofax fue entregado a la demandada en fecha 9 de julio de 2019. Añadió que los demandados solo habían dado evasivas, indicando que estaban buscando vivienda y que no podían abandonar la vivienda de momento sin más, lo que había conducido a la presentación de la demanda.

El demandado D. Agustín contestó y se opuso, alegando que, desde enero de 2019, y fruto de la ruptura sentimental con la codemandada, se había marchado de la vivienda, marcha que había comunicado verbalmente a la propiedad ese mismo mes, por lo que, cuando expiró el plazo del contrato (20 de julio de 2019), el demandado ya no disponía de la posesión de la vivienda. Alegó que no era un hecho controvertido que ya no vivía en el inmueble cuyo desahucio se solicita, a tenor del Auto de 29 de octubre de 2019 dictado en procedimiento seguido ante el Juzgado de violencia sobre la mujer núm. 3 de Barcelona, denegatorio de la solicitud de orden de protección de la Sra. Sonsoles , constando en dicho auto que ambos estaban "separados de hecho desde enero de este año, momento desde el cual la Sra. Sonsoles quedó viviendo en la CALLE000 núm. NUM000 "; el pasó a vivir desde entonces en la vivienda sita en la CALLE001 NUM001 Barcelona, propiedad de ambos demandados.

La demandada no compareció para contestar a la demanda, por lo que fue declarada en situación procesal de rebeldía.

La sentencia es desestimatoria de la demanda. Tras hacer referencia a que la situación procesal de rebeldía no comporta allanamiento ni admisión de los hechos de la demanda, sino que subsiste para la parte actora la carga de acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, se motiva que, una vez llegada la fecha inicial de vencimiento del contrato, ninguna de las partes habría comunicado a la otra su voluntad de no renovarlo; antes al contrario, se pone de manifiesto que las partes habrían acordado prorrogar el contrato hasta el 20 de julio siguiente, es decir, por ocho meses más, cuando, conforme a lo previsto en el art. 10 LAU, los arrendatarios tenían en tal situación derecho a que el contrato se prorrogase "necesariamente durante un año más". Se señala que, en la medida en que el acuerdo suscrito por las partes modifica en perjuicio de los arrendatarios lo legalmente previsto, al recortar o limitar el periodo de prórroga legalmente reconocido a estos, el referido acuerdo ha de tenerse por nulo conforme al artículo 6 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos. En consecuencia, no habiendo transcurrido al tiempo de la demanda el referido periodo de prórroga



legalmente establecido a favor de los arrendatarios, la demanda no puede ser acogida, sin que sea preciso entrar a examinar la oposición formulada por el codemandado que ha comparecido.

Los actores apelantes solicitan en su recurso la revocación de la sentencia y la estimación de su demanda.

Los demandados no han presentado escrito de oposición al recurso.

SEGUNDO.- Los apelantes alegan en su recurso que es cierto que, en virtud de la redacción dada por Ley 4/13, de 4 de junio, los arts. 9.1 y 10 LAU, concretamente, el art.10.1 establece que "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". Pero añaden que, en este caso, no estamos en ese supuesto, pues no puede entenderse (en perjuicio de la parte actora y propietaria de la vivienda objeto de autos) que por los actores no se comunicara a los demandados la voluntad de no renovar el contrato, sino más bien lo contrario, dado que el motivo por el que se llevó a cabo una prórroga pactada entre las partes, fue que, tras haberse comunicado la voluntad de no renovar el contrato, se decidió que se pactaba expresamente una prórroga de 8 meses. Únicamente se podría aplicar la prórroga de un año establecida en la LAU en los casos en los que, ninguna de las partes comunicara su voluntad de no renovarlo y, por tanto, de forma tácita, quedaría prorrogado por un plazo de un año. En todo caso, debería aplicarse en el presente caso "el principio de autonomía de la voluntad de las partes", principio que resulta ser básico dentro del Derecho contractual, que implica el reconocimiento de un poder de autorregular los propios objetivos e intereses que las partes desean. Los contratos tendrán pues, su fundamento en este principio de autonomía de la voluntad, lo que significa que, en primer lugar, el individuo tiene plena libertad de decidir si contratar o no contratar; en segundo lugar, las partes tienen total libertad de elección del tipo contractual; en tercer lugar, las partes podrán celebrar libremente contratos atípicos (dentro de los límites previstos en el art.1255 CC); y, en cuarto lugar, las partes tienen la capacidad para modificar el contenido de los contratos típicos (si es que la norma tiene carácter dispositivo). Sin embargo, con carácter general, no podrá pactarse aquello que sea contrario a la Ley, la moral y el orden público, lo cual no sucede en el presente supuesto. Además de los límites expuestos a la autonomía de la voluntad, existen unos requisitos que han de concurrir en los contratos para que estos puedan entenderse válidos, los llamados elementos esenciales de los contratos, que son el consentimiento, el objeto y la causa, y en su caso, la forma (art.1261 CC). En cuanto al consentimiento, en el presente supuesto, las partes pactaron de forma expresa que se llevaba a cabo una prórroga pactada de 8 meses, ya que ésta era la voluntad de las partes, firmando expresamente un documento que contenía dicha voluntad; si la voluntad de las partes hubiera sido distinta, nada hubieran hecho al respecto, en tanto y que hubiera existido una prórroga tácita de 1 año tal y como establece la LAU y de forma alguna, fue así. En cuanto al objeto del contrato, habrá de reunir los requisitos de posibilidad, licitud y ser determinable o determinado, lo cual es apreciable en este caso. En cuanto a la causa, sería el motivo que ha llevado a las partes a celebrar el contrato, y su requisito esencial es que no sea ni ilícita ni falsa, ya que estaríamos ante un contrato inválido, situación que, de forma alguna se da en el presente caso, ya que la causa por la que se pactó la prórroga de 8 meses entre las partes de forma libre, no era ni ilícita ni falsa.

Alegan que es prueba de todo ello, y de la clara voluntad de las partes, el hecho de que la propia parte demandada no hizo alegaciones al respecto, puesto que conocía perfectamente que esa era la voluntad pactada entre las partes, al firmar una prórroga de 8 meses, ya que la voluntad real de mis representados, en el momento en el que expiró el plazo contractual inicial (20 de Noviembre de 2.018) era poner fin al contrato, y se pactó entre ambos, de forma expresa, que se procedía únicamente a una prórroga de 8 meses. En el mismo sentido, el demandado no hizo mención a que el pacto no fuera válido y que en todo caso debía ajustarse al año establecido en la LAU, y, únicamente, se limitó a alegar que ya no residía en el domicilio objeto del presente procedimiento. Alegan que no puede aplicarse de forma analógica lo establecido en el Artículo 10.1 de la LAU, sino que, en todo caso, debe aplicarse (en beneficio de ambas partes quienes disponen y disponían de capacidad legal suficiente para contratar) el principio de la autonomía de la voluntad de las partes y, por tanto, declarar válida la prórroga pactada entre arrendatario y arrendador, de modo que se decrete la expiración del plazo, puesto que, de lo contrario, se estaría ante una absoluta y total indefensión de la parte actora, y se atentaría contra las voluntad de ambas partes

TERCERO.- Este Tribunal comparte, sin embargo, los argumentos del juez "a quo".

El art.6 LAU, en la redacción vigente al tiempo ser concertado el contrato y al tiempo de ser suscrito por ambas partes el documento de 21 de noviembre de 2018, dispone que "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."



El citado precepto legal está encuadrado en el Título I, en el que se halla también el art.4, que, en la redacción vigente al tiempo ser concertado el contrato y al tiempo de ser suscrito por ambas partes el documento de 21 de noviembre de 2018, dispone:

"1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil."

Sentado lo anterior, de lo actuado resulta que las partes (actores y demandados) concertaron un contrato de arrendamiento en fecha 20 de noviembre de 2015, con una duración de un año, prorrogable hasta un total de tres años, y que establecía una renta mensual de 650 euros mensuales.

En fecha 21 de noviembre de 2018, se acordó entre las mismas partes firmar lo que dieron en denominar "**PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**", donde manifestaron: "**PRIMERO**.- Que con fecha 20-11-2015 ambas partes han suscrito un Contrato de Arrendamiento de Vivienda, respecto del piso (...) con una duración de tres años. **SEGUNDO**.- Que mediante el presente documento, ambas partes de mutuo acuerdo, vienen a prorrogar el citado arrendamiento hasta el día 20 de julio de 2019. **TERCERO**.- Que así mismo las partes acuerdan modificar la renta del alquiler pasando a ser de setecientos euros mensuales (700€). **CUARTO**.- Continúan vigentes el resto de las condiciones estipuladas en el reiterado Contrato de Arrendamiento."

Sin embargo, el art.9.1 LAU, en la redacción vigente al tiempo ser concertado el contrato y al tiempo de ser suscrito por ambas partes el documento de 21 de noviembre de 2018, dispone:

"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 (...)."

Y el art.10.1 LAU, en la redacción vigente al tiempo ser concertado el contrato y al tiempo de ser suscrito por ambas partes el documento de 21 de noviembre de 2018, dispone:

"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."

Según se señala en el burofax que los actores enviaron a la demandada en fecha 4 de julio de 2019, recibido el 9 de julio de 2019 y encaminado a que abandonaran la vivienda arrendada, "*Como bien son conocedores, su contrato de Alquiler expiró en fecha 20 de Noviembre de 2.018, habiéndose pactado en ese momento la correspondiente Prórroga del mencionado contrato y en la que se establecía en su pacto segundo que la nueva fecha de expiración pactada era el próximo día 20 de Julio de los presentes*". Pero la realidad es que, conforme a la LAU, el 20 de noviembre de 2018 venció el plazo de tres años que viene impuesto por el art.9.1 LAU, y que, al día siguiente, en fecha 21 de noviembre de 2018, comenzó ya la prórroga que, con carácter imperativo, establece el art.10.1 LAU durante un año más ("el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más"), esto es, hasta el 20 de noviembre de 2019. Por ministerio de la Ley, los arrendatarios tenían derecho hasta ese día a ocupar la finca, sin perjuicio, en su caso, de la tácita reconducción.

Los apelantes argumentan en su recurso que no puede entenderse en su perjuicio que no comunicaran a los demandados la voluntad de no renovar el contrato, sino más bien lo contrario, dado que el motivo por el que se llevó a cabo una prórroga pactada entre las partes, fue que, tras haberse comunicado la voluntad de no renovar el contrato, se decidió que se pactaba expresamente una prórroga de 8 meses. Pero también lo es que no consta acreditado a su instancia en forma alguna ex art.217.2 LEC que notificasen a los arrendatarios la voluntad de no renovar el contrato ("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"). Y dicha voluntad de no renovar no puede inferirse de la suscripción de un documento que, de modo contradictorio, denominaron, precisamente, prórroga, cuando ya había quedado prorrogado por ministerio de la Ley.



Aparte de que, cuando fue suscrito el documento de 21 de noviembre de 2018, ya había comenzado la prórroga legal de un año prevista por el art.10.1 LAU, lo pactado en ese documento es nulo de pleno derecho, tal y como dispone el art.6 LAU, en la redacción vigente al tiempo de ser suscrito por ambas partes el documento de 21 de noviembre de 2018, y debe tenerse por no puesto.

Ello deriva de que el art.4.2 LAU, en la redacción vigente al tiempo de ser suscrito por ambas partes el documento de 21 de noviembre de 2018 ("Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil"), posibilita, en efecto, que, como dispone el art.1255 CC, las partes pudieran "establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público", pero siempre que lo hagan "en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley".

Y es en el título II de la LAU donde están enmarcados los arts.9 y 10 LAU, que regulan la duración del arrendamiento de vivienda.

Por lo demás, el hecho de que los arrendatarios no lo hayan alegado expresamente no evita la aplicación de lo dispuesto en el art.6 LAU, sin perjuicio de que el demandado basó su defensa en que ya no habitaba en la vivienda, y de que la demandada se mantuvo en situación procesal de rebeldía durante el procedimiento, lo cual, como se recuerda en la sentencia recurrida, no comporta allanamiento ni admisión de los hechos de la demanda, de modo que subsiste para los actores la carga de acreditar los hechos constitutivos de su pretensión. Además, no se niega la suscripción del documento de 21 de noviembre de 2018, sino que se concluye que es nulo.

La vigencia del contrato se extendió, pues, hasta la finalización de la prórroga obligatoria del año que prevé el art.10.1 LAU, esto es, el 20 de noviembre de 2019. Ello sin perjuicio de la tácita reconducción, que cabría excluir en este caso, al derivarse ya de la presentación de la demanda una clara voluntad de los actores de no mantener la relación contractual.

Por todo ello, consideramos procedente la desestimación del recurso y la confirmación de la resolución recurrida.

CUARTO.- Por imperativo del art.398 LEC, las costas de la segunda instancia son impuestas a los apelantes, al haber sido desestimadas sus pretensiones.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación

FALLAMOS

Con desestimación del recurso de apelación interpuesto por D. Ángel Jesús y Dña. Josefina contra la sentencia dictada en fecha 26 de noviembre de 2019 por el Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Barcelona, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, con imposición a los apelantes de las costas de segunda instancia.

Se declara la pérdida del depósito para recurrir.

Contra esta sentencia puede interponerse recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, siempre que se observen los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos.

Notifíquese la presente sentencia y remítase testimonio de la misma, junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por ésta 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ