



Roj: **SAP GI 60/2021 - ECLI:ES:APGI:2021:60**

Id Cendoj: **17079370012021100031**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Girona**

Sección: **1**

Fecha: **26/01/2021**

Nº de Recurso: **27/2021**

Nº de Resolución: **38/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO LACABA SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Girona, núm. 2, 22-12-2020,
SAP GI 60/2021**

Sección nº 01 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.01)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1 - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942368

FAX: 972942373

EMAIL:upsd.aps1.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1707942120208106210

Recurso de apelación 27/2021 -1

Materia: Apelación civil

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Girona

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 870/2020

Parte recurrente: Magdalena

Procuradora: M^a Angeles Martin Fernandez

Abogada: Laura Aguera Riera Parte recurrida: Mariola

Procuradora: Aurea Tetilla Iglesias

Abogado: Sergio Sanchez Montiel

SENTENCIA N° 38/2021

Magistrados:

Fernando Lacaba Sánchez Fernando Ferrero Hidalgo Nuria Lefort Ruiz de Aguiar

Girona, 26 de enero de 2021

Ponente: Fernando Lacaba Sánchez

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 13 de enero de 2021 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 870/2020 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Girona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora M^a Angeles Martin Fernandez, en nombre y



representación de Magdalena contra Sentencia nº 354 de 22/12/2020 y en el que consta como parte apelada la Procuradora Aurea Tetilla Iglesias, en nombre y representación de Mariola .

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

"Estimar la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D^a. Aurea Tetilla Iglesias en nombre y representación de D^a. Mariola , por lo que debo declarar resuelto el contrato celebrado el 1 de junio de 2012 con efectos a 31 de mayo de 2020 y por ello condenar y condeno al demandado D^a. Magdalena a dejar libre y expedita la finca sita en c/ DIRECCION000 , nº NUM000 de Girona en el plazo más breve posible y siempre antes de la fecha del lanzamiento previsto para el 3 de mayo de 2021 a las 10 horas y que se llevará a efecto en la fecha fijada sin necesidad de ningún otro trámite al haberse solicitado la ejecución de la sentencia en el escrito de demandada (art. 549.3 LEC).

Se imponen las costas a la parte demandada.

Las cantidades consignadas por la demandada, que a fecha de hoy ascienden a 2.527,20 euros (importes de las rentas de junio y julio así como las de septiembre a diciembre de 2020) deben ser entregadas a la parte actora una vez firme la sentencia."

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 25/01/2021.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la recurrida en todo aquello que no contradiga lo que se expone a continuación.

PRIMERO.- Breves antecedentes a considerar.

1.- Doña Mariola , interpuso demanda DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL EN EL EJERCICIO DE LA ACCION DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL, frente a Doña Magdalena .

2.- Relata la demanda, que las meritadas partes suscribieron en fecha 1 de junio de 2012 un contrato de Arrendamiento de Vivienda, en virtud del cual se le arrendaba a D^a Magdalena (arrendataria), la vivienda sita en el Carrer DIRECCION000 , nº NUM000 , de la ciudad de Girona (GIRONA), por un plazo de duración inicial de UN AÑO, prorrogable por plazos anuales hasta un máximo de cinco años.

Llegada la fecha de expiración de los primeros cinco años de vigencia del citado contrato de arrendamiento (el día 01/06/2017) éste se fue prorrogando por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, es decir, hasta el día 01/06/2020, fecha en la que se produjo la expiración definitiva de la duración del referido contrato de arrendamiento.

Antes de que expirase el plazo de duración legal del arriendo (01/06/2020), la actora, con más de dos meses de antelación, comunicó fehacientemente a la arrendataria hoy demandada su decisión de no prorrogarlo, evitando la renovación del mismo, haciéndola partícipe y conocedora de su voluntad de que llegada la fecha de vencimiento de la última prórroga del citado contrato (el día 01/06/2020) abandonase la vivienda alquilada reintegrándole la posesión de la misma, cumpliendo el plazo de preaviso requerido en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Llegado el plazo de vencimiento del contrato (01/06/2020), la hoy demandada continua habitando el inmueble, pese a que la actora ya le había notificado a finales del mes de enero de 2020 la intención de no proseguir con el arrendamiento.

3.- La demandada compareció y se opuso a la demanda. Opuso la prórroga de los arrendamientos urbanos acordada en RDL 11/2020 de 31 de marzo y RDL 7/2020 de 7 de julio. Es por ello que la demandada solicitó de la actora la prórroga correspondiente mediante burofax de 14 de mayo de 2020. Reconoce que las rentas de junio y julio de 2020 le fueron devueltas.

4.- La Sentencia dictada estima la demanda. Concluye la Sentencia que la actora no acepto la prórroga propuesta por la demandada y que relata en su escrito de contestación.

5.- Se alza la demandada y se opone al recurso la demandante.



SEGUNDO.- Sobre el pretendido error en la interpretación del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/20 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

El recurso sostiene que, la petición de prórroga por parte del arrendatario obliga al arrendador a prorrogar el contrato.

La demandante sostiene que el recurso se interpone en claro fraude de ley por no estar ante una persona especialmente vulnerable como reclama la legislación sobre COVID-19 en que funda su recurso la demandada.

El Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 ha regulado una serie de medidas que, ciertamente, afectan a los contratos de arrendamiento en vigor.

El art. 2 del meritado RDL contiene una prórroga de los plazos de duración de los contratos de arrendamiento sobre vivienda habitual, cuyo motivo podría ser (la Exposición de Motivos nada refiere en cuanto a esta medida) el asegurar habitación a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento sobre vivienda habitual expiren en las próximas fechas, en una situación como la actual, en que el confinamiento general y restricción de la movilidad decretado por el 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, impide a los arrendatarios procurarse debidamente una nueva vivienda habitual.

La meritada medida afecta únicamente a los contratos de arrendamiento sobre vivienda habitual, cuyos períodos de prórroga obligatoria (art. 9.1 de la LAU) o tácita (art. 10.1 de la LAU) finalicen durante el estado de alarma o en los dos meses siguientes a su finalización, y consiste en que dichos contratos verán prorrogada su duración de forma extraordinaria por un período máximo de seis meses, durante los que seguirán en vigor el resto de términos y condiciones del contrato en cuestión.

Se permite a arrendatarios y arrendadores llegar a otro tipo de acuerdos respecto de esta prórroga, sin que se aclare si dichos acuerdos pueden acordar condiciones de la prórroga extraordinaria más perjudiciales para el arrendatario, esto es una prórroga inferior al plazo indicado de un máximo de seis meses o en términos y condiciones más perjudiciales para el mismo que las actualmente reguladoras de dichos contratos, si bien, en caso de no llegarse a otro tipo de acuerdo, el arrendador, " *prima facie*" parece que debería soportar la prórroga en cuestión, pues el art. 2º in fine, dice:

" Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes".

El Real Decreto-Ley 11/2020 no explica cuándo debería comunicarse la intención de no renovar los contratos afectados por esta medida, si bien interpretando la nueva norma en conjunción con lo previsto en los artículos 9.1 y 10.1 de la LAU, cabe la posibilidad de evitar sucesivas prórrogas de los contratos prorrogados por el Real Decreto-Ley con un preaviso de 30 días a la fecha de terminación consecuencia de la prórroga legal o pactada por las partes.

En el presente caso, la demandada y arrendataria, D^a Magdalena, fue requerida de forma fehaciente, en tiempo y forma, mediante Burofax que se le envió en fecha 24/01/2020 (que recibió personalmente en fecha 29/01/2020) para que llegada la fecha de vencimiento de la última prórroga del citado contrato (día 01/06/2020) abandonase la vivienda alquilada reintegrando el uso y la posesión de la misma a su legítima propietaria.

De otro lado, D^a Mariola, envió a la recurrente un Burofax (en fecha 18/05/2020) en el que le informó de que no aceptaba, en su condición de arrendadora, la solicitud de prórroga extraordinaria que le fue comunicada, detallándole los motivos por los que no se aceptaba la indicada solicitud de prórroga extraordinaria. Como dice la Sentencia recurrida, dicho Burofax no fue recogido voluntariamente por la demandada.

De lo anterior se infiere, que cuando entró en vigor el inicial RDL 11/20, el día 2 de abril de 2020, el contrato analizado se hallaba en su última prórroga, pues tras la expiración de los primeros cinco años de vigencia del meritado contrato de arrendamiento (el día 01/06/2017) éste se fue prorrogando por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, es decir, hasta el día 01/06/2020, fecha en la que se produjo la expiración definitiva de la duración del referido contrato. Además de ello, la arrendataria ya conocía que no se prorrogaría más el contrato desde el día 29 de enero de 2020.

Debe ser desestimado el recurso y confirmada la Sentencia recurrida por dos órdenes de motivos:

a) El RDL 11/20 no contiene previsión expresa de retroactividad por lo que, en el presente caso, cuando entró en vigor, ya constaba la negativa de la propiedad a nuevas prórrogas, por lo que, la arrendataria conocía y sabía



perfectamente -con anterioridad a la declaración del estado de alarma a consecuencia del COVID (en fecha 14/03/2020)- que tenía que abandonar la vivienda a partir del día 01/06/2020, y

b) Incluso en el supuesto de que se pudiera considerar que la solicitud de prórroga extraordinaria prevista en dicha normativa COVID-19, fue de aplicación al caso de autos, el día 30/12/2020 pasado, el plazo máximo de seis meses de prórroga extraordinaria establecido en el artículo 2 del RDL 11/2020 ya habría expirado (01/06/2020 - 01/12/2020), por lo que el uso y la posesión de la finca objeto de autos no debe sino ser reintegrado de forma inmediata a su legítima propietaria, al haberse consumido por la demandada y expirado el período máximo de seis meses de prórroga, sin que se prevea prórroga extraordinaria alguna de la prórroga extraordinaria contemplada legalmente.

TERCERO.- Costas y depósito para recurrir.

Dadas las serias dudas de derecho que concurren en el presente supuesto, junto al hecho de la novedad en el análisis de la compleja normativa COVID-19, conlleva a no imponer las costas del recurso, si bien se perderá el depósito constituido para recurrir.

FALLO

DESESTIMAMOS el recurso instado por la representación procesal de D^a Magdalena y **CONFIRMAMOS** la Sentencia de fecha 22.12.2020 del Juzgado nº 2 de Girona, dictada en JV 870/20, sin expresa imposición de costas del recurso.

Se declara la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Cabe interponer recurso extraordinario de casación y de infracción procesal, en el plazo de 20 días para ante el TS, si concurren los presupuestos normativos de la LECiv.

Lo acordamos y firmamos.

Los **Magistrados:** D. Fernando Lacaba Sánchez, D. Fernando Ferrero Hidalgo y D^a Nuria Lefort Ruiz de Aguiar.

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 de la Orden JUS/394/2020, dictada con motivo de la situación sobrevenida con motivo del COVID-19:

- 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.