



Roj: **SAP M 3144/2022 - ECLI:ES:APM:2022:3144**

Id Cendoj: **28079370122022100040**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **12**

Fecha: **18/02/2022**

Nº de Recurso: **644/2021**

Nº de Resolución: **72/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 71, 02-06-2021 (proc. 25021100/2019),  
SAP M 3144/2022**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Duodécima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 3 - 28035

Tfno.: 914933837

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2019/0183120

**Recurso de Apelación 644/2021**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 71 de Madrid

Autos de Juicio Verbal (250.2) 1100/2019

**DEMANDADO/APELANTE:** D. David

PROCURADOR Dña. MARIA TERESA VIDAL BODI

**DEMANDANTE/APELADO:** RESIDENCIAL PAYMA SL

PROCURADOR D. FELIPE DE IRACHETA MARTIN

**PONENTE:** ILMO. SR. D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO

**SENTENCIA N° 72**

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**Dª ANA MARÍA OLALLA CAMARERO**

**D. JOSE MARIA TORRES FERNANDEZ DE SEVILLA**

**D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO**

En Madrid, a dieciocho de febrero de dos mil veintidós.

La Sección Duodécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Juicio Verbal (250.2) 1100/2019 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 71 de Madrid a los que ha correspondido el Rollo nº **644/2021**, en los que aparece como **parte demandada-apelante** D. David , representado por la Procurador Dña. MARIA TERESA VIDAL BODI y de otra, como **parte demandante-apelada** RESIDENCIAL PAYMA SL representada



por el Procurador D. FELIPE DE IRACHETA MARTIN; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 02/06/2021.

VISTO, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. FERNANDO HERRERO DE EGAÑA Y OCTAVIO DE TOLEDO**

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia recurrida en cuanto se relacionan con la misma.

**SEGUNDO.-** Por Juzgado de 1ª Instancia nº 71 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 02/06/2021, cuyo fallo es del tenor siguiente: "*Que debo estimar y **ESTIMO** la demanda interpuesta por el **Procurador D. Felipe de Iracheta Martín** en nombre y representación de **RESIDENCIAL PAYMA, S. L**, contra D. David, representado por la **Procuradora Dª. María Teresa Vidal Bodi**, declaro haber lugar a la misma, y en su virtud debo declarar y declaro resuelto por expiración del término del arrendamiento el contrato de fecha 1/09/2017, que tenía por objeto la habitación nº NUM000 de la vivienda sita en (28009) Madrid, AVENIDA000 nº NUM001 - NUM002, debiendo el arrendatario desalojar la habitación, poniéndola a disposición de la parte arrendadora, en el plazo máximo de **UN MES**, contado desde el día siguiente al de notificación de la presente resolución a las partes de fecha a fecha (el mismo día del mes siguiente, o el primer hábil al que correspondiera según el cómputo anterior, caso de no serlo, o no existir el mismo día en el mes que hubiera de finalizar el plazo).*

*Se apercibe a la parte demandada que, de no proceder al desalojo de la finca adjudicada en fecha anterior al término concedido, se procederá a su lanzamiento y a su costa. A tal efecto, procedase a librar los oficios necesarios para que por el SNAC se señale fecha y hora para el lanzamiento, en su caso.*

*Con expresa imposición a la parte demandada de las costas procesales de esta instancia, si se hubieran devengado, de las que, no obstante, no se hará exacción, al ser titular del derecho de Justicia Gratuita, salvo que viniera a mejor fortuna dentro del término establecido en el artículo 36.2 de la Ley 1/1996, de Asistencia Jurídica Gratuita."*

Notificada dicha resolución a las partes, por la representación procesal de D. David se interpuso recurso de apelación, que fue admitido, dándose traslado a la otra parte que se opuso, y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, señalándose para deliberación, votación y fallo el pasado día 16 de febrero de 2022, en que ha tenido lugar lo acordado.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Se aceptan y dan por reproducidos los fundamentos de la resolución recurrida, salvo en aquello que resulten contradichos por los razonamientos de la presente resolución.

**SEGUNDO:** La parte actora solicita que se declare la resolución del contrato de arrendamiento de habitación concertado con la parte demandada por expiración del plazo.

Indica en su demanda que el contrato se concertó del 1 de septiembre de 2017 con una duración de un año. El contrato fue prorrogado por una anualidad más el 1 de septiembre de 2018. El 11 de julio de 2019, continúa indicando la demanda, se remite burofax a la parte demandada comunicándole que el contrato no sería renovado en la fecha de su vencimiento; dicho burofax no pudo ser entregado, dejándose el correspondiente aviso, no siendo retirado en plazo.

La parte demandada se opuso alegando, entre otras cuestiones, que tras la prórroga del contrato efectuada el 1 de septiembre de 2018, al arrendatario no se le indicó que no se prolongaría nuevamente el contrato, no habiendo recibido ningún burofax, ya que si bien le dejaron un aviso estaba dirigido a un nombre que no era el suyo. Dado que sigue pagando las rentas puntualmente y que el arrendador las acepta, existe voluntad de renovar el contrato.

La sentencia que se recurre estimó la demanda.

**TERCERO:** Indica la apelante que existe una valoración errónea de la prueba, ya que tiene título que justifica el uso y disfrute del inmueble, dado que nunca ha dejado de pagar ninguna mensualidad, por lo que existe voluntad de renovar el arrendamiento.

Señala que si bien el contrato de arrendamiento de habitación está excluido de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que no le es exigible la prestación de fianza, no obstante lo cual la prestó, no



habiendo realizado ningún tipo de desperfecto, habiendo observado siempre una conducta ejemplar, por lo que no encuentra motivo por el que no se le quiera renovar el contrato de arrendamiento.

Tales alegaciones deben ser desestimadas.

**CUARTO:** La sentencia recurrida considera que el contrato concertado entre las partes, que tenía por objeto del arrendamiento de una habitación, no está regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino por los artículos 1.544 a 1.582 del Código civil, calificación aceptada por ambas partes, por lo que, no siendo objeto de controversia en el recurso, a tal calificación debe estarse a la hora de resolver el mismo, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 465.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado que el contrato tiene una duración determinada, pactada por ambas partes al amparo del artículo 1255 del Código civil, una vez llegada la conclusión del plazo de duración previsto en el contrato, el arrendador o el arrendatario pueden poner fin al mismo libremente, sin necesidad de que exista un motivo que lo justifique, más allá de la propia expiración del término pactado. Ello no significa que sea el arrendador el que determine unilateralmente la fecha de conclusión del contrato; la fecha de conclusión fue pactada y, llegada la misma, el arrendador decide no continuar con la relación contractual cuya fecha de expiración, libremente pactada, ha llegado.

En consecuencia, no es preciso que el arrendatario haya incumplido sus obligaciones, ni es obstáculo para poner fin al contrato el hecho de que haya observado un cumplimiento perfecto de sus obligaciones contractuales.

**QUINTO:** Alega el recurrente que el arrendador continúe percibiendo las rentas y que el burofax fue enviado a nombre de persona distinta que el demandado, por lo que entiende que ha existido tacita reconducción.

Tal alegación debe ser desestimada.

**SEXTO:** La actora envió burofax el 11 de julio de 2019 comunicando su intención de dar por concluido el contrato en la fecha de su vencimiento, esto es, el 1 de septiembre de 2019. El burofax fue enviado a la AVENIDA000 NUM001 , NUM002 - es decir, al inmueble arrendado- y está dirigido a don David , que es como figura identificado el demandado en el contrato suscrito el 1 de septiembre de 2017 (documento 1 de la demanda). Dicha comunicación no fue entregada por no haber sido retirada (documento 2 y 3 de la demanda).

Cuando se dirige una comunicación al deudor y éste no la retira, sin que conste la existencia de causa independiente de su voluntad que lo impida, debe entenderse que la comunicación se ha realizado.

Como indicábamos en el Rollo de Apelación 157/2020:

*"Una vez enviada la notificación la comunicación correspondiente al domicilio del deudor, la efectiva recepción de dicha comunicación por parte de éste no depende de la voluntad del actor, el cual con ello ha agotado la actividad que por su parte le era posible y exigible para proceder a la notificación del saldo.*

*En consecuencia con lo indicado, no se puede exigir al arrendador algo que no depende de su voluntad, como es el hecho de que la notificación sea recibida efectivamente por el deudor. Correlativamente, tampoco cabe dejar a la iniciativa y voluntad del arrendatario la recepción de una misiva que precisamente está encaminada a posibilitar el despacho de ejecución contra él.*

*Únicamente cuando conste que la falta de conocimiento efectivo del contenido de la notificación fue por causas en las que no intervino negligencia, desidia o voluntad del arrendatario, cabrá entender que la notificación no produce efectos legales.*

*Tales consideraciones no sólo tienen su apoyo en la lógica jurídica. El artículo 1262 del Código civil , en su párrafo segundo, señala que hay consentimiento contractual desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no puede ignorarla sin faltar a la buena fe.*

*Si bien tal precepto se refiere a la celebración de los contratos, no hace sino incorporar el principio de la buena fe que ha de presidir la relaciones jurídicas, tal y como indica el artículo 7 del Código civil , al ámbito negocial, y aplicando dichos preceptos al ámbito de las comunicaciones en el seno de contratos ya perfeccionados, debe entenderse que cuando consta que se ha remitido una comunicación y que el destinatario queda avisado de su existencia, la comunicación ha de producir sus efectos, aun cuando no haya realizado actuación alguna encaminada a retirar la comunicación cuya existencia le ha sido comunicada."*

En consecuencia, el burofax de 11 de julio de 2019, que comunicaba la voluntad de no renovar el contrato debe entenderse recibido a efectos legales.

Con respecto a la alegación de que no va dirigido a nombre del demandado, como se indicaba anteriormente el nombre del destinatario que figura es el que consta en el contrato, la única diferencia con respecto al nombre



del recurrente radica en que su nombre de pila es Calixto en vez de David, diferencia que, es evidente, no permite albergar dudas sobre quién es el auténtico destinatario, máxime cuando se trata del nombre utilizado por el hoy demandado a la hora de celebrar el contrato.

**SÉPTIMO:** Habiendo existido previo requerimiento comunicando la decisión de no prorrogar el contrato, el hecho de que el arrendador haya continuado percibiendo las rentas, obviamente no significa que acepte la continuación del contrato ni permite renovar el mismo por tacita reconducción. La tacita reconducción, como su propio nombre indica, implica que no existe voluntad de dar por concluida el contrato por parte del arrendador, lo cual no acontece cuando existe previo requerimiento, como es el presente caso, tal y como dispone expresamente el artículo 1566 del Código civil.

Por otro lado, no se puede obligar al arrendador, para poder ejercitar válidamente la acción de resolución contractual, a renunciar al cobro puntual de la contraprestación pactada por la posesión del bien arrendado, mientras el bien está ocupado por el arrendatario, generando con ello un perjuicio añadido al que ya de por sí implica la continuación en la ocupación del inmueble pese a la conclusión del plazo pactado, y ello cuando la previa comunicación de la decisión de no renovar el contrato deja clara la voluntad del arrendador de poner fin a la relación arrendaticia.

**OCTAVO:** Alega la parte recurrente que existe error en la sentencia recurrida, ya que la misma indica en el antecedente de hecho 4 que se celebró vista, cuando realmente no se ha celebrado tal acto.

Si bien es cierto que el antecedente de hecho 4º de la sentencia recurrida indica que se celebró vista, cuando realmente no se celebró tal acto en el presente proceso, no obstante se trata de un error material intrascendente, toda vez que no recoge la sentencia ninguna indicación errónea sobre algún medio de prueba o alegación efectuada en el acto de la vista u otra cuestión similar que permita considerar que tal error material ha tenido alguna incidencia en el resultado del litigio.

Procede, no obstante, corregir dicho error material manifiesto, el cual puede ser corregido en cualquier momento, tal y como dispone el artículo 214.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque ello no implica estimación del recurso de apelación, ya que, con arreglo al referido precepto, pudo y debió ser planteado en primera instancia mediante la presentación del correspondiente escrito, sin necesidad de formular recurso de apelación.

**NOVENO:** Siendo la presente resolución desestimatoria del recurso interpuesto, con arreglo a los artículos 398.1 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer al recurrente el pago de las costas de esta alzada.

Vistos los preceptos legales citados y demás generales de pertinente aplicación,

## FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por el demandado D. Calixto contra la sentencia de fecha 2 de junio de 2021 dictado en autos civiles Juicio Verbal (250.2) 1100/2019 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 71 de Madrid, y en consecuencia, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la referida resolución, si bien corrigiendo el error material padecido en el antecedente de hecho 4º de la sentencia recurrida, suprimiendo la frase " *el día previamente señalado tuvo lugar la celebración de la vista de juicio*", manteniendo en lo demás invariable la referida resolución, todo ello imponiendo al recurrente el pago de las costas causadas en esta alzada.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de casación por los motivos previstos en el artículo 477.2.3º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimosexta de la misma Ley, si concurren los requisitos legalmente exigidos para ello, el cual habrá de ser interpuesto por escrito a presentar en el plazo de veinte días ante este mismo Tribunal, que habrá de cumplir las exigencias previstas en el artículo 481 de dicho Texto legal, y previa constitución del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2579-0000-00-0644-21, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.



Una vez firme la presente resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia, con testimonio de la misma, para su conocimiento y efectos.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ