



Roj: **STS 816/2025 - ECLI:ES:TS:2025:816**

Id Cendoj: **28079110012025100305**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/02/2025**

Nº de Recurso: **4864/2024**

Nº de Resolución: **318/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Leganés, núm. 7, 18-09-2023 (proc. 730/2022),
SAP M 3284/2024,
ATS 11840/2024,
STS 816/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 318/2025

Fecha de sentencia: 27/02/2025

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 4864/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/02/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 12.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 4864/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 318/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 27 de febrero de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Clara y D. Benjamín, representados por la procuradora D.^a M.^a Teresa de Donesteve y Velázquez-Gaztelu, bajo la dirección letrada de D.^a Pilar González Rodríguez, contra la sentencia n.º 84/24, dictada por la Sección 12.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 820/23, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio por precario n.º 730/22, del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Leganés. Ha sido parte recurrida Duegon Inversiones 2023, S.L. (sucesora procesal de Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.), representada por la procuradora D.^a Paula Bonafuente Escalada y bajo la dirección letrada de D. Alberto Barbero Pastor.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en nombre y representación de Promontoria Coliseum Real Estate, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual contra D.^a Clara y D. Benjamín, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[e]stimatoria por la que:

»i Se declare extinguido el contrato de arrendamiento de vivienda, desde el pasado 31 de julio de 2021, fecha en la que expiró el término contractual.

»ii Se condene a Benjamín, Clara a desalojar la vivienda en un plazo de treinta días, con apercibimiento de que de no llevarse a cabo dicha actuación se procederá al lanzamiento directo de la vivienda, así como de sus anejos.

»lii Se condene a Benjamín, Clara al pago de las costas procesales devengadas en este procedimiento».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Leganés y se registró con el n.º 730/22. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a M.^a Cristina Benito Cabezuelo, en representación de D. Benjamín y D.^a Clara, se opuso a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[s]e digne dictar sentencia por la que se desestime la demanda, con expresa condena en costas a la demandante».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Leganés dictó sentencia de fecha 18 de septiembre de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando las pretensiones solicitadas por la parte actora de este procedimiento en los autos de JUICIO VERBAL número 730/2022, seguidos ante este Juzgado a instancia de POMONTORIA COLISEUM EAL ESTATE S.L. -representado por el procurador D. RAMÓN RODRÍGUEZ NOGUEIRA y asistido por el Abogado D. ALBERTO BARVERO PASTOR- contra D. Benjamín Y D.^a Clara -representados por la Procuradora D.^a MARÍA CRISTINA BENITO CABEZUELO y asistidos por el Abogado D. JORGE JUAN MENDOZA GARCÍA- DECLARO RESUELTO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SITA EN LA DIRECCION000 DE LEGANÉS Y QUE A LOS LITIGANTES VINCULA DESDE EL 31 DE JULIO DE 2021, DEBIENDO QUEDAR AQUÉLLA LIBRE Y A DISPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE, APERCIBIÉNDOSE A LA PARTE DEMANDADA DEL LANZAMIENTO SI NO SE DESALOJA DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL.

La parte demandada abonará la totalidad de las costas causadas en presente instancia».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Clara y D. Benjamín.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 12.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 820/23, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 12 de marzo de 2024, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Dña. Clara Y D. Benjamín, contra la Sentencia de fecha 18 de septiembre de 2023, dictada en autos de Juicio verbal (Desahucio precario - 250.1.2) (Primera Instancia Civil) 730/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 07 de Leganés, en los que fue actor PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L., y en consecuencia, DEBEMOS CONFIRMAR



Y CONFIRMAMOS la referida resolución, imponiendo al recurrente el pago de las costas causadas en esta alzada».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.-La procuradora D.^a M.^a Teresa de Donesteve y Velázquez-Gaztelu, en representación de D.^a Clara y D. Benjamín, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«MOTIVO ÚNICO: infracción legal de los artículos 9.1 y 10.1 LAU en relación con los artículos 1255, 1256 y 1258 del código civil».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 11 de septiembre de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Clara y D. Benjamín contra la sentencia dictada, el día 12 de marzo de 2024, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12.ª), en el rollo de apelación 820/2023 dimanante del juicio ordinario n.º 730/2022 Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 7 de Leganés.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso interpuesto. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»De conformidad con lo dispuesto en el art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 10 de enero de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de enero de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los siguientes antecedentes relevantes:

1.º- Las relaciones jurídicas existentes entre las partes

Entre la entidad financiera Banco de Sabadell, S.A., y los demandados D.^a Clara y D. Benjamín se concertó, con fecha 20 de enero de 2016, un contrato de arrendamiento sobre la vivienda, sita en la DIRECCION000), de la ciudad de Leganés, por una renta mensual de 115 euros. También se pactó, en la cláusula segunda, del referido contrato que:

«El plazo de duración del presente Contrato se ha pactado en TRES (3) AÑOS a contar desde la fecha indicada en el encabezamiento (que coincide con la fecha de puesta a disposición de la finca a favor del Arrendatario).

»El Arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al Arrendador con una antelación mínima de treinta (30) días. Las partes pactan expresamente que, en caso de desistimiento, el Arrendatario indemnizará al Arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de indemnización.

»A la fecha del vencimiento de los 3 años pactados (31-1-2019) o, en su caso, cuando el Arrendatario comunique al Arrendador su voluntad de no renovar el contrato según lo previsto en el párrafo anterior, el contrato quedará extinguido de pleno derecho y el Arrendatario estará obligado a devolver al Arrendador las llaves y la libre posesión y disposición de la finca objeto del mismo, quedando desde ese momento notificado de la voluntad del Arrendador de no renovar el contrato (sin perjuicio de que el Arrendador le reitere esta notificación, si ello fuere necesario, al menos con un mes de antelación a la fecha indicada)».

La precitada vivienda fue adquirida por la mercantil Promontoria Coliseum Real Estate, S.L., que se subrogó en la posición de arrendadora, lo que fue comunicado a la parte arrendataria por medio de burofax de 26 de diciembre de 2019.

El 25 de agosto de 2020, la arrendadora remitió una carta a los arrendatarios en la que consta:

«Nos dirigimos a Vd. para informarle de que su contrato de arrendamiento finaliza el próximo 31/01/2021. Por consiguiente, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, le hacemos saber que deberá dejar libre la vivienda en dicha fecha y suscribir la correspondiente documentación de terminación del contrato.

»Así mismo, le comunicamos que deberá proceder al traspaso de llaves en esa misma fecha, así como a la firma del informe de estado del activo. Le rogamos que antes de la expiración del contrato, tenga a bien dejar libre el inmueble, coordinando el día y hora de visita y entrega de llaves correspondientes a través de los medios de contacto: ...».

Dicha carta fue recibida por los arrendatarios con fecha 11 de septiembre siguiente.

Datada el 3 de febrero de 2021, la parte actora dirige de nuevo a la demandada otra carta en la que consta:

«Nos dirigimos a Vd. para informarle de que su contrato de arrendamiento finaliza el próximo 31 de julio de 2021. Por consiguiente, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, le hacemos saber que deberá dejar libre la vivienda en dicha fecha y suscribir la correspondiente documentación de terminación del contrato.

»Así mismo, le comunicamos que deberá proceder al traspaso de llaves en esa misma fecha, así como a la firma del informe de estado del activo. Le rogamos que antes de la expiración del contrato, tenga a bien dejar libre el inmueble, coordinando el día y hora de visita y entrega de llaves correspondientes a través de los medios de contacto: ...».

Al final de la carta se le informaba sobre la posibilidad de realizar una oferta de compra de la vivienda, si fuera de interés de los arrendatarios.

Esta carta es entregada a los demandados con fecha 11 de febrero de 2021.

2.º- La demanda de desahucio por expiración del plazo contractual

Así las cosas, el 18 de noviembre de 2022, la entidad arrendadora Promontoria Coliseum Real Estate, S.L., presentó una demanda contra los arrendatarios en la que suplicó se declarase extinguido el contrato de arrendamiento de vivienda desde el pasado 31 de julio de 2021, fecha en que expiró el término contractual, con condena a los demandados a desalojar la vivienda en un plazo de 30 días, con apercibimiento de que de no llevarse a cabo dicha actuación se procederá al lanzamiento de la vivienda, todo ello con condena en costas.

La demanda se fundamentó jurídicamente con base en los artículos 1089, 1254, 1256, 1258; 1261, 1542 y 1543 del CC.

Y, además, se razonó que:

«Dado que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de uso de vivienda celebrado el 20 de enero de 2016 es de aplicación lo dispuesto en la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) en particular por las disposiciones 9 y 10, que se refieren tanto al plazo mínimo de duración como a las prórrogas del plazo contractual».

El conocimiento de la demanda le correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 7 de Leganés, que la tramitó por el cauce de juicio verbal 730/2022. Admitida a trámite la demanda, los demandados solicitaron su desestimación, al entender que el contrato se había prorrogado hasta el 31 de enero del 2022, sin que se haya comunicado la finalización de la prórroga, amén de que, al tratarse de una persona jurídica, la duración del contrato era de 7 años. Se señaló, igualmente, que al haber interpuesto demanda por desahucio por falta de pago no cabía ejercitarla por expiración del plazo contractual. Se citó el artículo 10.1 de la LAU sobre prórroga del contrato, señalando que no es procedente la extinción del contrato por expiración del término legal, ya que todavía estaba en vigor.

Seguido el procedimiento, por todos sus trámites, se dictó sentencia por el juzgado en la que estimó la demanda. En dicha resolución se razonó que:

«Lo pactado entre los litigantes respeta lo establecido al respecto de la duración de los arriendos de vivienda en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos -tres años, hoy, desde 2018, 7, si bien no aplicables al

caso, según la DT 1ª RD-L 21/2018, de 14 de diciembre-, sin que quepa la prórroga que prevé art. 10, por lo que de conformidad con los arts. 28 LAU y 1569-1º LEC (sic) y habida cuenta de la llegada del fin del término contractual, habrá de considerarse resuelto el contrato de arrendamiento a la fecha que propone la actora, concretamente el 31-7-2021. La cláusula segunda del contrato es clara, la comunicación del arrendador al arrendatario también (documentos 4 y 5 de demanda) y, por tanto, con más de un mes de antelación a la fecha de terminación del contrato».

3.º- El proceso en segunda instancia

Contra la precitada sentencia se interpuso por los demandados recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada por el juzgado.

La parte demandada sostuvo que, si bien la sentencia recurrida en aplicación del artículo 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 12/2023, de 24 de mayo, entiende que el contrato debe regirse por el régimen jurídico pactado a su celebración, no obstante no tiene en cuenta que, a partir del 31 de enero de 2019, el contrato se ha prorrogado anualmente mediante tácita reconducción de conformidad con lo previsto en el artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La actora no comunicó adecuadamente la finalización del contrato, ya que éste concluía el 31 de enero de 2021, y en dicha comunicación se indicaba que el contrato finalizaba el 31 de julio de dicho año.

La audiencia, tras declarar que no es de aplicación el plazo de siete años de vigencia del contrato en virtud de la DT.ª Primera del RDL 21/2018, de 14 de diciembre, y que la circunstancia de haber interpuesto demanda de desahucio por falta de pago no es contradictoria con el hecho de que a través de este procedimiento plantee la extinción del contrato por expiración del término convencional, razona que:

«Aun cuando el contrato debiera haberse extinguido, en principio, el 31 de enero de 2021, tal y como por otro lado indicaba la comunicación fechada el 25 de agosto de 2020 (documento 4 de la demanda), no obstante, posteriormente, el 3 de febrero de 2021 se comunica que el contrato finalizará el 31 de julio de 2021 (documento 5 de la demanda) resultando verosímil lo manifestado por el actor al oponerse al recurso -que por otro lado viene a concordar con lo manifestado en el hecho cuarto de la contestación a la demanda, que señala la existencia de una prórroga de seis meses-, en el sentido de que el contrato se prorrogó seis meses por aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo (BOE 1 de abril de 2020), que prevé la prórroga por dicho plazo de los contratos de arrendamiento de vivienda que finalizasen tras la entrada en vigor de dicho Real Decreto Ley- que se produjo el 2 de abril de 2020- y el 28 de febrero de 2022, por lo que el contrato objeto de autos quedó prorrogado por dicho plazo, pasando a concluir su vigencia el 31 de julio de 2021.

»En todo caso, al suponer la fecha de vencimiento de 31 de julio de 2021 seis meses más de vigencia con respecto a la fecha de vencimiento inicialmente comunicada, la fijación de dicha fecha como fecha de conclusión del contrato no vulnera ni perjudica los derechos del arrendatario, por el contrario, concede un periodo de vigencia superior al que el propio recurrente considera procedente y que, en principio, sería el aplicable de no mediar la prórroga extraordinaria referida».

4.º- Recurso de casación

Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandada recurso de casación, que fue admitido a trámite por auto de esta sala de 11 de septiembre de 2024. Durante su sustanciación, por auto de 17 de diciembre de 2024, se aprobó la sucesión procesal a favor de la entidad Duegon Inversiones 2023, S.L., por transmisión del objeto litigioso, al amparo del art. 17 LEC.

SEGUNDO.- Motivo y fundamento del recurso de casación

El recurso se fundamentó en la infracción legal de los artículos 9.1 y 10.1 LAU en relación con los artículos 1255, 1256 y 1258 del CC.

Se razona, en el recurso, que no es de aplicación lo dispuesto en el RDL 11/2020, de 31 de marzo, en tanto en cuanto su juego normativo depende de la voluntad del arrendatario de solicitar su aplicación, como explica la STS 639/2022, de 4 de octubre. Se sostiene que no puede operar, por lo tanto, la comunicación de 25 de agosto de 2020, al ser contraria a la de 3 de febrero de 2021, en la que la arrendadora expresa su voluntad de continuar la vigencia del iter contractual, ni tampoco esta última pues el contrato no vencía el 31 de julio de dicho año, sino conforme al art. 10.1 LAU, el 31 de enero de 2022, por lo que carece de valor jurídico extintivo, aunque si conforma expresión de la voluntad de prorrogar tácitamente el contrato.

La parte recurrida señala que la entidad demandante, como gran tenedora, tomó la decisión de aplicar, en beneficio de los arrendatarios, la prórroga extraordinaria prevista en el precitado RDL 11/2020, de 31 de marzo,

lo que comunica mediante la carta de 3 de febrero de 2021, todo ello con la finalidad de garantizar la necesidad de habitación de los arrendatarios ante la crisis sanitaria sufrida, lo que no perjudicó a los recurrentes.

TERCERO.- Decisión del recurso

Hemos de partir de la base de que la aplicación del RDL 11/2020, de 31 de marzo, y sus sucesivas prórrogas, depende de la voluntad del arrendatario, así lo señalamos en las SSTs 639/2022, de 4 de octubre; 1820/2023, de 21 de diciembre y 1632/2024, de 5 de diciembre, en las que establecimos que el derecho del arrendatario a obtener la prórroga del contrato de arrendamiento, por un plazo adicional de seis meses al amparo de dicha normativa, se encuentra condicionada a la concurrencia de los siguientes requisitos:

«(i) Que nos encontremos ante un arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, lo que exige que se trate de un arrendamiento que recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 2.1 LAU). El art. 10.3 LAU norma, por su parte que, al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

»(ii) Que el referido contrato finalice dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del referido real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que la reforma por RDL 26/2020, de 7 de Julio, fijó en el 30 de septiembre de 2020, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones, que se desenvuelven fuera del marco temporal de este concreto proceso.

»(iii) Que la finalización del contrato se produzca, bien por haber transcurrido el periodo de duración mínima del contrato de arrendamiento de vivienda del artículo 9.1, o bien el periodo de prórroga tácita anual previsto en el artículo 10.1 ambos de la LAU de 1994.

»(iv) La mentada prórroga no opera por ministerio de ley, sino que se encuentra sometida a la previa solicitud del arrendatario. Dicha solicitud deberá llevarse a efecto, antes de que el contrato de arrendamiento se hubiera extinguido, puesto que, en otro caso, no nos hallaríamos ante una prórroga de un contrato, sino ante una rehabilitación, que es cuestión asaz diferente».

Es necesario tener en cuenta que, a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, el art. 9.1, párrafo primero, de la LAU, en su redacción vigente, señalaba que:

«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».

Por su parte, el art. 10.1 de dicha disposición general normaba:

«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».

No es de aplicación la reforma de dichos preceptos llevada a efecto por Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dado que conforme a su Disposición Transitoria Primera:

«Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación».

Pues bien, expuestas así las cosas, el objeto del recurso consiste en resolver si cabe aplicar por parte del arrendador, sin petición de la parte arrendataria, la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el precitado RDL 11/2020, de 31 de marzo y sus sucesivas prórrogas, así como las consecuencias jurídicas derivadas de la comunicación realizada por la parte arrendadora de 3 de febrero de 2021, en que entendió prorrogado el contrato hasta el 31 de julio de dicho año, y si tal comunicación debe entenderse como manifestación de la voluntad de prorrogar el contrato bajo el régimen jurídico del art. 10.1 de la LAU.

La primera de las cuestiones ha de responderse de forma negativa. En efecto, la operatividad de la aplicación del RDL 11/2020 depende de la voluntad del arrendatario; por consiguiente, no podría exigirse el cumplimiento del contrato por parte del arrendador, durante el periodo de tiempo de la prórroga legal extraordinaria, sin la anuencia de la parte arrendataria con respecto a la aplicación de su régimen jurídico, de igual manera que,

tampoco, la podría exigir la arrendataria de no haber exteriorizado previamente su intención de acogerse a dicha prórroga legal extraordinaria.

Ahora bien, en este caso, concurren las siguientes connotaciones particulares que es preciso valorar.

En primer lugar, que la entidad arrendadora había comunicado a la arrendataria su voluntad de extinguir la relación contractual con fecha 25 de agosto de 2020, que produciría efecto el 31 de enero de 2021, en tanto en cuanto vencido el plazo legal del contrato no era intención de la arrendadora continuar con la relación arrendaticia concertada con los demandados, todo ello en aplicación del art. 10.1 de la LAU.

No obstante, el tribunal provincial entiende que la posterior comunicación de 3 de febrero de 2021, relativa a que el contrato vencía el 31 de julio de dicho año, tenía su razón de ser en la aplicación de la prórroga legal extraordinaria de seis meses establecida por el RDL 11/2020, de 31 de marzo, sobre cuya aplicación toma la iniciativa la arrendadora en búsqueda de la anuencia de la arrendataria.

La precitada conclusión es jurídicamente sólida, en tanto en cuanto justifica el contenido de dicha carta, así como el concreto plazo de tiempo notificado de vigencia del arriendo. La misiva se comunica a la parte arrendataria, que la recibe y no cuestiona su contenido hasta ser demandada, lo que es manifestación de un comportamiento que debe ser interpretado como aceptación de la aplicación del régimen jurídico establecido en la mentada disposición legal, única que justificaba la permanencia de los arrendatarios en la vivienda en virtud de dicha prórroga legal extraordinaria.

En momento alguno, se queja la parte demandada de la continuidad del vínculo contractual arrendaticio, lejos de ello insiste en su vigencia. Es difícil de sostener que se aplicase la mentada normativa en contra de la voluntad de los arrendatarios de manera que fuese unilateralmente impuesta. Elementales exigencias de la buena fe obligaban a los arrendatarios a manifestar expresamente su voluntad si ésta consistía en rechazar la prórroga de seis meses y, por lo tanto, la vigencia del vínculo contractual hasta el 31 de julio de 2021 (art. 1258 CC). Su silencio se debe interpretar como muestra de conformidad.

Es, por ello, que no podemos reputar errónea la conclusión de la audiencia concerniente a que la carta, de 3 de febrero de 2021, no se la pueda considerar como expresión de la prórroga tácita del art. 10.1 de la LAU, que determinaría la vigencia del contrato por un año más, máxime cuando contiene la voluntad reiterada por la demandante de no continuar con el curso contractual arrendaticio.

CUARTO.- Costas y depósito

Conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC, procede imponer las costas a la parte recurrente, sin que quepa manifestarse sobre el depósito para recurrir al litigar la parte recurrente acogida al beneficio de justicia gratuita (art. 241.1 3º LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por los demandados D.ª Clara y D. Benjamín contra la sentencia 84/2024, de 12 de marzo, dictada por la sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 820/2023.

2.º- Imponer las costas del recurso a la parte recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente con devolución de los autos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.