



Roj: **SAP B 4666/2024 - ECLI:ES:APB:2024:4666**

Id Cendoj: **08019370042024100273**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **30/04/2024**

Nº de Recurso: **1217/2022**

Nº de Resolución: **295/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FEDERICO HOLGADO MADRUGA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCIÓN CUARTA

Rollo **número** 1217/2022

Órgano judicial de origen: Juzgado 1ª Instancia **número** 8 de Cerdanyola del Vallès

Procedimiento: Juicio verbal de desahucio por expiración de plazo **número** 626/2021

SENTENCIA NÚMERO_295/2024_____

Magistrados/as:

JOSÉ LUIS VALDIVIESO POLAINO

FEDERICO HOLGADO MADRUGA

FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES

En Barcelona, a 30 de abril de dos mil veinticuatro.

Vistos, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo **número** 626/2021, tramitados por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Cerdanyola del Vallès, a instancia de **BUILDINGCENTER, S. A. U.**, representada en esta alzada por la procuradora doña María Jesús Gómez Molins, contra **DOÑA Claudia**, representada en esta alzada por el procurador don Eladio Roberto Olivo Luján.

Las actuaciones referenciadas penden ante esta Sección en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de **DOÑA Claudia** contra la sentencia dictada por dicho Juzgado en fecha 29 de julio de 2022.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia número 8 de Cerdanyola del Vallès dictó sentencia en fecha 29 de julio de 2022, en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo número 626/2021, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

"Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución, he decidido estimar la demanda interpuesta por BUILDINGCENTER SAU contra DÑA. Claudia y, en consecuencia:

A) *Haber lugar al DESAHUCIO de la finca por expiración del plazo contractual ordenándose su lanzamiento y restituyendo la posesión de la finca sita en DIRECCION000 DE CERDAÑOLA DEL VALLES.*

B) *Sin expresa condena en costas".*

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se formuló recurso de apelación por la representación de doña Claudia. Admitido el recurso, se dio traslado a la parte contraria, que se opuso. Seguidamente se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección, y tras los trámites



correspondientes, quedaron pendientes para deliberación y decisión, que tuvieron efecto en fecha 11 de abril de 2024.

TERCERO.- En el procedimiento se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo ponente el magistrado Federico Holgado Madruga.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Antecedentes del debate

I. Buildingcenter, S. A. U. promovió acción judicial frente a doña Claudia , y consignaba en su demanda inicial, sucintamente expuestos, los siguientes antecedentes de hecho:

a) La sociedad actora es propietaria, desde el 5 de junio de 2017, de la vivienda sita en Cerdanyola del Vallès, DIRECCION000 , y en tal concepto concertó con la demandada, en fecha 27 de septiembre de 2017, un contrato de arrendamiento cuya duración se fijó en tres años.

b) En fecha 27 de mayo de 2021, habiendo ya expirado el plazo contractualmente pactado, y con más de un mes de antelación a la finalización de la prórroga legal anual, la propiedad remitió un burofax a doña Claudia , mediante el que le notificó su voluntad de dar por extinguido y concluido el arrendamiento, y le instaba a abandonar la vivienda como máximo el 26 de septiembre de 2021.

c) Pese a que, en consecuencia, en la antedicha fecha el contrato de arrendamiento debía extinguirse por haber alcanzado su plazo máximo de duración, la inquilina ha continuado ocupando y poseyendo la vivienda de forma incontestada.

Al amparo de los antecedentes expuestos, se interesaba en la demanda se dictase sentencia mediante la que se declarase resuelto, por expiración del plazo contractual, el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en fecha 27 de septiembre de 2017, y se condenase a la arrendataria a hacer entrega de la posesión de la finca arrendada, libre, vacua, expedita y a disposición de la propiedad, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario.

II. La representación de la demandada se opuso a la acción así descrita al amparo de las siguientes alegaciones, que se transcriben también de forma resumida:

a) Doña Claudia nunca ha recibido el supuesto preaviso al que se refiere la actora en su demanda, ya que lo único que se aporta es un certificado de una empresa privada en el que se constata un intento de notificación de un burofax en fecha 31 de mayo de 2021, con el resultado de "no entregado, dejado aviso", y además debieron haberse realizado al menos dos intentos de notificación.

b) Buildingcenter, S. A. U. ha incumplido su obligación legal de ofrecer un alquiler social a la inquilina, de modo que el procedimiento se debió haber suspendido hasta que se acreditara la concurrencia de aquel requisito.

c) La propiedad también debió haber concedido la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el Real Decreto-Ley 21/2021, de 26 de octubre.

III. La jueza de primera instancia consideró que la actora había cumplimentado las exigencias previstas legalmente para dar por finalizado, por transcurso del plazo, el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes, por lo que estimó la acción de resolución por transcurso del plazo ejercitada en la demanda.

Matizaba que constaba acreditado que se había intentado la entrega a la arrendataria del burofax de 31 de mayo de 2021, y que la circunstancia de que no fuera recogido solo a ella le era imputable, por lo que dicho burofax debía surtir los efectos que le son propios a los efectos de la notificación de la voluntad de la propietaria de no prolongar la relación arrendaticia.

Agregaba que la oferta de un alquiler social no se configuraba como un requisito de admisibilidad de la demanda, y que en todo caso la inquilina no había demostrado documentalmente la alegada situación de vulnerabilidad social y económica.

Por todo ello estimó íntegramente las pretensiones actoras e impuso las costas a la demandada.

IV. La representación de doña Claudia insiste en su recurso de apelación en los motivos de oposición expuestos en el trámite de contestación.

SEGUNDO.- Sobre los requisitos exigidos por los artículos 9.1 y 10.1 de la LAU para impedir la prolongación de la relación arrendaticia. Burofax remitido por tercero. Estimación del recurso



I. El artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción vigente en el momento de la concertación del contrato (27 de septiembre de 2017), disponía que " *la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes*"; y agregaba: " *Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este 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 artículo 10.1 establecía:

"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".

II. En concordancia con aquel régimen legal, los contratantes fijaron una duración inicial del arrendamiento de tres años, plazo que en principio expiraría el 27 de septiembre de 2020. Sin embargo, no consta que ni arrendadora ni inquilina comunicaran a la otra parte, a la finalización de la anualidad de 2020, su voluntad contraria a la prolongación del contrato, por lo que debe entenderse que el arrendamiento se prorrogó hasta el 27 de septiembre de 2021.

Consta documentalmente que en fecha 31 de mayo de 2021, mediante el servicio postal de la empresa SEUR, se intentó hacer entrega a la arrendataria del burofax que se adjunta al documento número 4 de la demanda, mediante el cual, al parecer, se pretendía poner en conocimiento de la inquilina la voluntad de la propiedad de dar por finalizado el contrato y de requerirla a fin de reintegrar la posesión de la vivienda a la finalización de la prórroga legal anual, es decir, el 27 de septiembre de 2021.

Objeta la apelante que en ningún momento se le notificó el precitado burofax, y ello se ajusta a la realidad porque en el certificado emitido por la entidad Logalty Prueba por Interposición, S. L. se hace constar expresamente, en cuanto al estado del burofax, la observación "no entregado, dejado aviso".

III. Es suficientemente conocida la doctrina legal que reiteradamente ha declarado que, en aquellos supuestos, el burofax debe desplegar los efectos que le son propios -preceptiva comunicación al inquilino de la voluntad de la propiedad de poner fin a la relación arrendaticia-, dado que, por lo general, se entiende que la falta de entrega es únicamente imputable al destinatario.

Se razona al respecto que, en el contexto de una determinada relación contractual, incumbe al destinatario de la comunicación el empleo de la diligencia necesaria para retirarla cuando queda a su disposición en la oficina postal correspondiente en los supuestos, como el presente, que no es localizado en la dirección que se ha facilitado y se le deja en ella el aviso con los datos necesarios para recoger aquella comunicación. Bajo tal hipótesis, se considera que el requerimiento se ha formulado correctamente y que debe surtir los efectos que le son propios, pues la efectividad de la comunicación no puede quedar al arbitrio de los destinatarios.

Ahora bien, aquellas consideraciones son válidas, como se ha expuesto, en el contexto de una determinada relación contractual y siempre que el destinatario disponga de los datos necesarios para conocer que la comunicación o requerimiento procede de la otra parte contratante, o de un tercero del que sabe que ostenta poder o representación para actuar en nombre de esta última, o que de otra forma se halla vinculado con ella. Y ello debe entenderse así porque la repetida comunicación se configura como requisito imprescindible para poner fin a la relación arrendaticia y asignar al inquilino el relevante deber de reintegrar la posesión de la vivienda que ocupa en tal condición.

III. Pues bien, en el supuesto que se enjuicia no consta que la arrendataria destinataria dispusiera de los datos necesarios para conocer que el burofax pretendía ser remitido por la empresa propietaria de la vivienda arrendada. En el certificado emitido por la entidad Logalty Prueba por Interposición, S. L., al que anteriormente se hacía referencia, se hace constar expresamente, además de que se dejó aviso a la destinataria, que la remitente del burofax era la entidad Gefinco Gestión de Inmuebles, S. L., y lo cierto es que en las actuaciones no se ha localizado documento alguno del que se desprenda cuál pudiera ser la relación entre aquella mercantil y Buildingcenter, S. A. U., y mucho menos de que la inquilina fuera concedora de que Gefinco Gestión de Inmuebles, S. L. pudiera actuar en nombre o representación de Buildingcenter, S. A. U. o de que fuera la gestora de los arrendamientos de los inmuebles propiedad de esta última.

No existe norma legal que obligue al destinatario de una comunicación, siempre y en todo caso, a recogerla. Lo que se pretende apuntar con ello es que, con independencia de que la sociedad que figuraba como remitente del burofax estuviera facultada para intervenir en las relaciones arrendaticias entabladas por Buildingcenter, S. A. U., no se ha probado que doña Claudia fuera sabedora de tal eventual representación, o de que tuviera razones para relacionar o vincular a la remitente con su arrendadora, y bajo tal hipótesis resulta desproporcionado

asignar a dicha inquilina el deber de adoptar un comportamiento proactivo en orden a retirar un burofax enviado por una empresa para ella desconocida, y más aún deducir de tal presunta falta de diligencia -más bien inexistente- la grave consecuencia de extinguir el contrato de arrendamiento sobre la vivienda que al menos desde hace cuatro años viene ocupando en calidad de inquilina la Sra. Claudia .

Lo explicaba en los siguientes términos la sentencia de esta Sección de 7 de noviembre de 2023, que abordaba un supuesto prácticamente idéntico al ahora enjuiciado:

"La cuestión tiene una enorme importancia. Se imponen a una persona consecuencias jurídicas muy importantes, el fin del arrendamiento, a consecuencia de una comunicación que no recibió pero que pudo haber recibido. Es decir, se actúa como si hubiese sabido algo cuando, en realidad, no lo supo porque, pese a que pudo hacerlo, no retiró la comunicación. La inacción equivale al conocimiento, pero esa equiparación solo puede hacerse si en el aviso había algo que vinculase al remitente de la comunicación con el arrendador, o el gestor del arrendador conocido por el arrendatario. Lo contrario sería equivalente a imponer a todos los ciudadanos la obligación de retirar los avisos de comunicaciones que reciben por correo, para lo cual no hay fundamento legal. Ninguna norma jurídica establece una obligación semejante, ni impone consecuencias derivadas de la inacción, de la falta de retirada de la comunicación.

La única norma que impone una actuación positiva del arrendatario, retirando la comunicación, es la que exige un comportamiento conforme a la buena fe en el ámbito de las relaciones contractuales. La buena fe exige que, cuando alguien tiene un contrato y observa que la otra parte quiere comunicarle algo, acepte la comunicación y haga lo necesario para conocerla, obviamente cuando lo necesario es tan sencillo como retirar la comunicación del lugar, o de la forma, en que se le indicó que podía retirarla. Si un arrendatario recibe un aviso de que su arrendador le ha enviado algo por correo y, no obstante, no hace lo necesario para conocer esa comunicación, ese algo enviado, actuará de mala fe y, por tanto, su omisión no podrá favorecerle, por lo que deberá entenderse recibida la comunicación. La buena fe es exigible siempre en las relaciones jurídicas, como establece el artículo 111-7 del Código Civil de Cataluña .

(...) Por tanto era exigible que en el aviso dejado a las arrendatarias se indicase que la comunicación que se había intentado entregarles provenía de P., o de su gestora, que era S. Solo constando tales datos en el aviso dejado podría afirmarse que, al no hacer nada por conocer la comunicación, las demandadas habrían actuado de mala fe. Si eso no constaba, esa afirmación no podría hacerse, porque eso comportaría una obligación general e indiscriminada de recibir toda comunicación que se remita, la cual, como decimos, no está impuesta por ninguna norma jurídica.

En este caso, en la certificación de Logalty aportada con la demanda (documento 4 bis) consta que la remitente era "Gefinco Gestión de Inmuebles, S.L.", que no consta que tuviese relación alguna con este contrato".

IV. En consecuencia, y dado que la actora no ha acreditado el cumplimiento de todos los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos para poner fin por expiración de plazo al contrato de arrendamiento, debe entenderse que dicho contrato conservaba su vigencia, en virtud del instituto de la tácita reconducción, en la fecha en la que se interpuso la demanda, cuyas pretensiones, por tanto, debe ser desestimadas.

El recurso de apelación, por ello, debe tener acogida.

TERCERO.- Costas

I. La estimación del recurso de apelación determina la pertinencia de no adoptar pronunciamiento expreso sobre las costas de la segunda instancia (artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

II. Las correspondientes a la primera instancia son de imposición a la actora, al haber sido desestimada la demanda (artículo 394.1 de la misma Ley).

CUARTO.- Recursos

A los efectos del artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se indica que contra la presente sentencia - dictada en un juicio verbal por razón de la materia- cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

FALLAMOS:

Estimar el recurso de apelación interpuesto por doña Claudia , representada en esta alzada por el procurador don Eladio Roberto Olivo Luján, y, consiguientemente, revocar la sentencia dictada en fecha 29 de julio de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Cerdanyola del Vallès en los autos de juicio ordinario número



626/2021, promovidos a instancias de Buildingcenter, S. A. U., representada en esta alzada por la procuradora doña María Jesús Gómez Molins.

En su consecuencia, se *deja sin efecto la antedicha resolución* y se adoptan los siguientes pronunciamientos:

- a) Se desestiman las pretensiones deducidas en la demanda.
- b) Se imponen a la actora las costas derivadas de la primera instancia.

No se adopta pronunciamiento expreso sobre las costas devengadas en esta alzada.

Devuélvase a la apelante, en su caso, el depósito que pudiera haber constituido de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional.

El recurso deberá, en su caso, ser interpuesto por escrito y presentado ante este tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

Firme esta resolución, expídase testimonio de la misma, el cual, con los autos originales, se remitirá al Juzgado de procedencia a los efectos oportunos.

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

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

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, 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 y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.