



Roj: **SAP VI 374/2019 - ECLI: ES:APVI:2019:374**

Id Cendoj: **01059370012019100302**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Vitoria-Gasteiz**

Sección: **1**

Fecha: **25/03/2019**

Nº de Recurso: **1696/2018**

Nº de Resolución: **270/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA MERCEDES GUERRERO ROMEO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALAVA-SECCIÓN PRIMERA

ARABAKO PROBINTZIA AUZITEGIA-LEHEN SEKZIOA

AVENIDA GASTEIZ, 18-2ª planta - C.P./PK: 01008

TEL. : 945-004821 **Fax/ Faxes** : 945-004820

NIG PV / IZO EAE: 01.02.2-18/009395

NIG CGPJ / IZO BJKN :01059.42.1-2018/0009395

Recurso apelación juicio verbal LEC 2000 / Hitz.jud.ap.2L 1696/2018 - C - UPAD Civil

O.Judicial origen / *Jatorriko Epaitegia* : Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Vitoria-Gasteiz - UPAD Civil / Gasteizko Lehen Auzialdiko 6 zenbakiko Epaitegia - Zibileko ZULUP

Autos de Juicio verbal desahucio 747/2018 (e)ko autoak

Recurrente / Errekurtsogilea: ALOKABIDE S.A.

Procurador/a/ Prokuradorea: JESUS MARTIN ARRIETA VIERNA

Abogado/a / Abokatua: UNAI RUIZ LACASA

Recurrido/a / Errekurritua: Berta

Procurador/a / Prokuradorea: SORAYA MARTINEZ DE LIZARDUY PORTILLO

Abogado/a/ Abokatua: MARTA FERNANDEZ MARQUEZ

APELACIÓN CIVIL

La Audiencia Provincial de Vitoria-Gasteiz compuesta por los Ilmos. Sres. Dª. Mercedes Guerrero Romeo, Presidenta, D. David Losada Durán y Dª. Sivila Viñez Argüeso, Magistrados, ha dictado el día veinticinco de marzo de dos mil diecinueve,

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA Nº 270/19

En el recurso de apelación civil, Rollo de Sala nº 1696/18 procedente del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Vitoria-Gasteiz, Autos de Juicio Verbal Desahucio nº 747/18, promovido por **ALOKABIDE S.A.**, dirigida por el Letrado D. Unai Ruiz Lacasa, y representada por el Procurador D. Jesús Martín Arrieta Vierna, frente a la sentencia nº 218/18 dictada el 17-10-18 siendo parte apelada **Dª Berta**, dirigida por la Letrada Dª. Marta Fernández Márquez y representada por la Procuradora Dª Soraya Martínez de Lizarduy Portillo, y siendo Ponente la Ilma. Sra. Presidenta Dª Mercedes Guerrero Romeo.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Vitoria-Gasteiz se dictó sentencia nº 218/18 cuyo **FALLO** es del tenor literal siguiente:

"ESTIMAR parcialmente la demanda formulada por el Procurador Sr. Arrieta Vierna, en nombre y representación de la entidad ALOKABIDE SA contra D.^a Berta , y en su virtud:

- 1.- Declaro no resuelto el contrato de arrendamiento que une a las partes litigantes, sobre la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 , de la localidad de Vitoria Gasteiz, al haberse prorrogado el contrato un nuevo año.
- 2.- Condeno a la demandada al pago de la cantidad de 2.994,81 euros, más las cantidades que se vayan devengando.
- 3.- Sin pronunciamiento sobre costas. "

SEGUNDO.- Frente a la anterior resolución, se interpuso recurso de apelación por la representación de **ALOKABIDE S.A.**, recurso que se tuvo por interpuesto con fecha 16-11- 18, dándose el correspondiente traslado a la contraparte por diez días para alegaciones, presentando la representación de **D^a Berta** , escrito de oposición al recurso planteado de contrario, y elevándose, seguidamente, los autos a esta Audiencia Provincial con emplazamiento de las partes.

TERCERO.- Recibidos los autos en la Secretaría de esta Sala y comparecidas las partes, con fecha 18-12-18 se mandó formar el correspondiente Rollo de apelación, registrándose y turnándose la ponencia, y por resolución de fecha 17-01-19 se señaló para deliberación, votación y fallo el 21-03-19.

El 12-03-19 se dictó acuerdo por la Presidenta de la Audiencia Provincial de Álava, D^a Mercedes Guerrero Romeo, llamándose a D^a Sivila Viñez Argüeso como Magistrada suplente y por resolución de fecha 15-03-19, se modificó la composición del Tribunal.

CUARTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales fundamentales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La sentencia dictada en la instancia estima parcialmente la demanda declarando no resuelto el contrato de arrendamiento pactado entre las partes de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 de ésta Ciudad. Condena a la parte demandada al pago de la cantidad de 2.994,81 euros más las cantidades que se vayan devengando, y sin expresa imposición de costas.

La parte actora considera que la sentencia comete un error al valorar el documento anexo nº 3 de la demanda, certificado de Correos sobre emisión de burofax expresando la voluntad de Alokabide de no prorrogar el contrato, lo que sería suficiente para acreditar el cumplimiento del art. 10 LAU de notificar a la otra parte con más de un mes de antelación su voluntad de no renovar el contrato.

En relación al requerimiento realizado vía carta certificada y remitida por burofax, hay que recordar que la Ley no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la fehaciencia, ni siquiera exige la forma escrita. En consecuencia, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación.

Ahora bien, lo expuesto implica que se trata de una declaración recepticia, por lo que ha de ser efectivamente recibida por la otra parte contratante, careciendo de eficacia en otro caso, salvo que tal falta de conocimiento derive de circunstancias ajenas a su propia actuación o voluntad.

En el caso que nos ocupa el arrendador, con el fin de comunicar su voluntad de dar por extinguido el contrato a la finalización del plazo remite una carta por burofax del servicio de correos (medio fehaciente), dirigido a la arrendataria, constando que Correos dejó aviso postal y que el mismo no fue reclamado. Ante esta situación ha de entenderse eficaz a los efectos pretendidos el requerimiento remitido, correspondiendo al arrendatario acreditar que su falta de recepción deriva de circunstancias que no le son imputables. Es decir, ante el requerimiento correctamente dirigido por medio fehaciente (anexo nº 9), no es preciso que se acredite una conducta obstativa o de manifiesto rechazo por parte del arrendatario a su recepción, sino que corresponde a éste acreditar que ésta no tuvo lugar por motivos que no le son imputables y ajenos a su voluntad. Entenderlo de otro modo impediría el cumplimiento de lo dispuesto en la ley, bastaría que el arrendatario no acudiese a correos y dejase pasar el tiempo para impedir la resolución del contrato.



En cuanto al contenido del burofax, se le recuerda a la arrendataria que adeuda varias mensualidades, y que procede la extinción del contrato en la fecha indicado sin posibilidad de prórroga. En resoluciones de esta misma Sala que por reiteradas no es necesario citar, venimos diciendo que no es necesario en modo alguno, advertir sobre las consecuencias del impago al inquilino moroso, como si hubiese que tutelar con una deferencia y un trato especial lo que la Ley no prevé, los intereses de un inquilino que incumple su obligación esencial de pagar y que de sobra sabe que debe y las consecuencias de ello. El legislador pudo exigir determinadas condiciones al requerimiento de pago y no lo hizo, el párrafo segundo del art. 22.4 LEC solo exige que el arrendatario sea requerido de pago por cualquier medio fehaciente con al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda.

En consecuencia, el recurso debe prosperar.

SEGUNDO.- Además del principal los obligados al pago deberán abonar los intereses legales ex art. 1.108 CC y 576 LEC .

TERCERO. - Las costas de la instancia se abonarán por la parte demandada; sin hacer especial pronunciamiento de las de este recurso, ex art. 394 y 398 LEC .

FALLAMOS

ESTIMAR el recurso interpuesto por ALOKABIDE SA representado por el procurador Jesús Martín Arrieta contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Vitoria-Gasteiz en el procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio nº 747/2018, **REVOCANDO** parcialmente la misma y, en consecuencia, se declara **RESUELTO** el contrato de arrendamiento suscrito por las partes y descrito en el hecho primero de la demanda, sobre la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 de Vitoria-Gasteiz.

CONDENANDO a la demandada a abonar la cantidad adeudada por el impago de rentas conforme establece el apartado segundo del fallo de la sentencia de instancia, más los intereses legales del fundamento segundo de la presente resolución.

Con expresa imposición de las costas de la instancia a la parte demandada; y sin hacer especial pronunciamiento de las de esta instancia.

Dese el destino legal al depósito constituido para recurrir.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe recurso de CASACIÓN ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, si se acredita interés casacional. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LECn).

También podrá interponerse recurso extraordinario por INFRACCIÓN PROCESAL ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo por alguno de los motivos previstos en la LECn. El recurso habrá de interponerse mediante escrito presentado ante este Tribunal dentro de los VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículo 470.1 y Disposición Final decimosexta de la LEC).

Para interponer los recursos será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros si se trata de casación y 50 euros se si trata de recurso extraordinario por infracción procesal, sin cuyos requisitos no serán admitidos a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Tribunal tiene abierta en Banco Santander con el número 0008-0000-00-1696-18. Caso de utilizar ambos recursos, el recurrente deberá realizar dos operaciones distintas de imposición, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un " Recurso" código 06 para recurso de casación, y código 04 para el recurso extraordinario por infracción procesal. La consignación deberá ser acreditada al interponer los recursos (DA15ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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

PUBLICACIÓN.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los/las Ilmos./Ilmas. Sres./Sras. Magistrados/as que la firman y leída por el/la Ilmo./Ilma. Magistrado/a Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, la Letrada de la Administración de Justicia, certifico.