



Roj: **SAP M 6194/2025 - ECLI:ES:APM:2025:6194**

Id Cendoj: **28079370192025100168**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **19**

Fecha: **12/05/2025**

Nº de Recurso: **261/2024**

Nº de Resolución: **182/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 103, 24-01-2024 (proc. 1385/2023),
SAP M 6194/2025**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimonovena

C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 7 - 28035

Tfno.: 914933886,914933815-16-87

37007740

N.I.G.:28.079.00.2-2023/0305039

Recurso de Apelación 261/2024

O. Judicial Origen:Juzgado de 1ª Instancia nº 103 de Madrid

Autos de Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo -

250.1.1) 1385/2023

APELANTE:EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE

MADRID, S.A. (EMVS)

PROCURADOR D. JORGE BARTOLOMÉ DOBARRO

APELADO:Dª. Teresa

PROCURADOR Dª. MARÍA LEOCADIA GARCÍA CORNEJO

SENTENCIA

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. MIGUEL ÁNGEL LOMBARDÍA DEL POZO

D. RAMÓN BADIOLA DÍEZ

D. **FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL**

En Madrid, a doce de mayo de dos mil veinticinco

La Sección Decimonovena 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 de Procedimiento Juicio Verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 1385/2023 procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 103 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante, **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)**, representada por el Procurador D.

JORGE BARTOLOMÉ DOBARRO y defendida por Letrado, y de otra, como apelada D^a. **Teresa**, representada por la Procuradora Dña. MARÍA LEOCADIA GARCÍA CORNEJO y defendida por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 24 de enero de 2024.

VISTO, siendo Magistrado Ponente D. **FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL**.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de 1ª instancia nº 103 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 24 de enero de 2024 cuyo fallo es del tenor siguiente:

"Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, representada por el procurador D. Marcelino Bartolomé Garretas contra D^a Teresa representado por la Procuradora D^a. María Leocadia García Cornejo, debo absolver y absuelvo a la parte demandada de la pretensión ejercitada en su contra.

Con condena en costas a la parte demandante."

SEGUNDO.-Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue admitido, dándose traslado a la adversa que se opuso al mismo y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.-No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 29 de abril de 2025.

CUARTO.-En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales

II.-FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Interpuesta por la representación procesal de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid demanda en la que ejercitó la acción resolutoria del contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril de 1987, luego novado en fechas 2 de noviembre de 2012 y 28 de abril de 2017, inicialmente celebrado entre su poderdante, como arrendadora, y D. Bruno, como arrendatario, en cuya posición se subrogó D^a. Teresa; de una vivienda sita en la DIRECCION000, de Madrid, por expiración del plazo de su vigencia; fue desestimada por la sentencia de instancia al no haber recibido la notificación prevista en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el plazo en él establecido.

Frente a esa resolución se alza la parte arrendadora demandante interponiendo recurso de apelación en el que, a modo de síntesis, defiende la remisión de **burofax** comunicando la finalización del plazo de vigencia del contrato se ajusto a ese precepto y no fue recepcionado por la voluntad de su destinataria.

Recurso al que se opuso la representación procesal de la parte demandada interesando su desestimación, y la confirmación, por sus propios Fundamentos, de la resolución recurrida.

SEGUNDO.-Las partes reconocen que el contrato de arrendamiento de la vivienda en cuestión finalizaba el día 1 de abril de 2023. Remitiendo **burofax** la arrendadora a la arrendataria en fecha 1 de marzo de 2023, que el servicio de Correos intentó entregar ese mismo día a su destinataria, dejando aviso a ésta. Retirando el **burofax** del Servicio de Correos D. Jose Ángel, nieto de la demandada, el día 17 de ese mes de marzo de ese Servicio.

La sentencia de instancia desestima la demanda al no haberse cumplido el plazo de un mes de preaviso de la extinción del contrato al no haberse recepcionado el **burofax**, conteniendo ese preaviso, hasta la fecha indicada.

Conclusión que no se comparte conforme al criterio sentado por la sentencia del Tribunal Supremo 493/2022 de 22 de junio, citada en el recurso, cuando establece: *Los actos de comunicación producen efectos cuando su frustración se debe, únicamente, a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada, y, en este caso, no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad e interés.*

Como ha dicho el Tribunal Constitucional no se produce indefensión cuando la omisión o frustración de los actos de comunicación procesal tienen su causa en la falta de diligencia del afectado en la defensa de sus derechos e intereses, bien porque se ha colocado al margen del proceso mediante una actitud pasiva, bien cuando resulte probado que poseía un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio en el que no fue personalmente

emplazado (sentencias del Tribunal Constitucional núm. 149/2002, de 15 de julio , 6/2003, de 20 de enero , 55/2003, de 24 de marzo , 90/2003, de 19 de mayo , 191/2003, de 27 de octubre , 43/2006, de 13 febrero , 161/2006, de 22 de mayo , y 93/2009, de 20 de abril).

La naturaleza recepticia, que corresponde a toda notificación o requerimiento, legalmente practicado, exige la colaboración del destinatario, en el sentido de que admita y no obstaculice intencionada o negligentemente su recepción, de manera tal que la frustración de su práctica no responda a causas que le sean directamente imputables y no al requirente. No es posible que la eficacia de un acto jurídico penda de la voluntad del requerido.

En la sentencia del Pleno de esta Sala 552/2010, de 17 de septiembre , con cita de otras muchas resoluciones, se conjugó, tratándose del contrato de opción de compra, el criterio de la recepción con el principio de auto-responsabilidad, o de razonable posibilidad de conocimiento de la aceptación por el requerido, y, en el mismo sentido, la sentencia 738/2016, de 21 de diciembre . El Código Civil proclama, en el art. 1119 del Código Civil , que "se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento".

También la sentencia del Tribunal Supremo 97/2015, de 24 de febrero, reproducida en su sentencia 541/2021, de 15 de julio, para un supuesto de interrupción de la prescripción, declara que el envío de un **burofax** es suficiente para considerar efectuada la reclamación extrajudicial. El efecto interruptivo del referido **burofax** es claro cuando no fue enviado a ningún domicilio equivocado, sino al domicilio designado por esta en el contrato, sin que con posterioridad hubiese comunicado a la demandante su cambio de domicilio.

Por tanto, remitido ese **burofax**, su no recepción sólo se debe a la propia voluntad de su destinataria o de quienes habitan en la vivienda arrendada, al haber quedado a su disposición mediante el correspondiente aviso, dentro del plazo previsto en el citado artículo 10 de la Ley de Arrendamiento Urbano, lo que no impide que desencadene su eficacia, al no constar que un posible cambio de domicilio de la arrendataria fuese comunicado a la arrendadora y que ésta no hubiese accedido a su contenido.

TERCERO.-Procediendo, por lo expuesto, la estimación del recurso de apelación interpuesto y consecuente estimación de la demanda formulada, lo que conlleva, a tenor de lo establecido, respectivamente, en los artículos 398.2 y 394.1 todos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la no imposición de las costas causadas en esta alzada y la condena de la demandada al abono de las costas originadas en la instancia.

Vistos los artículos y demás de general y pertinente aplicación.

III.-FALLAMOS

Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la **Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid** frente a la sentencia de fecha 24 de enero de 2024 dictada en los autos civiles 1385/2023 del Juzgado de Primera Instancia número 103 de Madrid; por lo que se acuerdan los siguientes pronunciamientos:

1º) Revocar íntegramente esa sentencia, acordando, en su lugar, estimar la demanda interpuesta por la representación procesal de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid contra D^a. Teresa , declarando resuelto el contrato de arrendamiento suscrito por las partes por expiración del plazo contractual pactado, condenando a la demandada a que desaloje la vivienda sita en DIRECCION000 , de Madrid, dejándola libre y expedita, con apercibimiento de proceder a su lanzamiento en caso de no acceder voluntariamente a ello en la fecha que se señale en el presente procedimiento; así como al abono de las costas surgidas en la instancia

2º) No hacer expresa imposición de las costas originadas en esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución 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.

MODO DE IMPUGNACIÓN:Contra esta resolución cabe interponer **Recurso de Casación** en los supuestos previstos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a interponer en el plazo de VEINTE DÍAS ante este mismo órgano jurisdiccional. Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición del mismo, deberán acreditar haber constituido el depósito que, por importe de 50 euros, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establecida por la Ley Orgánica 1/09 de 3 de noviembre, sin cuyo requisito el recurso de que se trate no será admitido a trámite, excepto en los supuestos de reconocimiento expreso de exención por tener reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita.



Dicho depósito habrá de constituirse en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina N° 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2837-0000-00-0261-24.

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