Roj: **SAP B 3494/2013** - ECLI: **ES:APB:2013:3494**

Id Cendoj: **08019370132013100174**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Barcelona**
Sección: **13**
Fecha: **10/04/2013**
Nº de Recurso: **300/2012**
Nº de Resolución: **195/2013**
Procedimiento: **Recurso de Apelación**
Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

AUDIENCIA PROVINCIAL

DE

BARCELONA

SECCION Decimotercera

ROLLO Nº 300/2012-5ª

JUICIO VERBAL (DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO) NÚM. 322/2010

JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 3 ESPLUGUES DE LLOBREGAT

S E N T E N C I A N ú m. 195

Ilmos. Sres.

D. JOAN CREMADES MORANT

Dª. ISABEL CARRIEDO MOMPIN

Dª. M. ANGELS GOMIS MASQUE

D. FERNANDO UTRILLAS CARBONELL

En la ciudad de Barcelona, a diez de abril de dos mil trece.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Decimotercera de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio verbal número 322/2010 seguidos por el Juzgado de Primera Instancia 3 de Esplugues de Llobregat, a instancia de Leoncio contra Enma , los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia dictada en los mismos el día 25 de mayo de 2011 por el/la Juez del expresado Juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada , es del tenor literal siguiente: "FALLO: **DEBO ESTIMAR Y ESTIMO** la demanda interpuesta por el/la Procurador/a Sr/a. Pere Martí Gellida, en nombre y representación de Leoncio , contra Enma , y, en consecuencia, declaro la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes el 6 de junio de 2008 sobre la vivienda sita en CALLE000 , nº NUM000 , piso NUM001 de Esplugues de Llobregat y ordeno el desahucio Enma por falta de pago de las rentas condenándole a desalojar dicho inmueble y señalando como fecha del **LANZAMIENTO el día 27 DE JUNIO DE 2011 A LAS 12:30 HORAS** , si con anterioridad no ha procedido a su desalojo, esta sentencia no se recurre y sin necesidad de solicitud por la demandante a la vista que la solicitud se realizó en el acto de la vista.

Igualmente condeno Enma a abonar a Leoncio la cantidad de 21.600 euros (en concepto de rentas correspondientes a las mensualidades de diciembre de 2008 hasta mayo de 2011 ambas inclusive a razón de

800 euros mensuales y una vez deducidos los 1.600 euros en su día entregados por la condenada en concepto de fianza) con más la cantidad de 800 euros mensuales por cada mes que transcurra hasta la efectiva entrega de la posesión al actor.

Las cantidades vencidas a la fecha de la interposición de la demanda -en junto 11.200 euros una vez deducida la cantidad de 1.600 euros en concepto de fianza devengarán desde aquella fecha (17 de marzo de 2010) el interés legal del dinero. Las cantidades correspondientes a rentas posteriores (a partir de abril de 2010) lo devengarán desde la fecha de sus respectivos vencimientos hasta la fecha de la presente resolución.

Todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas en esta instancia al demandado."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria ; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 10 de abril de 2013.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a D/Dª. FERNANDO UTRILLAS CARBONELL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Apela la demandada arrendataria Sra. Enma la sentencia de primera instancia que le condena a pagar al actor arrendador Sr. Leoncio la cantidad de 21.600 ?, que es el importe conjunto de las rentas de diciembre de 2008 a mayo de 2011, menos la fianza por importe de 1.600 ?, devengadas en virtud del contrato de arrendamiento, de 6 de junio de 2008, de la vivienda en CALLE000 nº NUM000 , NUM001 , de Esplugues de Llobregat, reiterando la apelante la alegación de la falta de legitimación activa del demandante, en su condición de copropietario de la vivienda arrendada, por no haber formulado la demanda la otra copropietaria Dña. Ascension .

Centrada así la primera cuestión discutida, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002; RJA 9758/2002), que la legitimación "ad causam", en cuanto afecta al orden público procesal, debe ser examinada incluso de oficio.

Aunque es igualmente doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2004;RJA 2334/2004) que la legitimación "ad causam" se determina en función de la relación existente entre una persona determinada y la situación jurídica en litigio, ya que consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina la aptitud para actuar en el mismo como parte (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993 y 28 de febrero de 2002 ; RJA 2027/1993 , y 3513/2002).

En consecuencia, la legitimación "ad causam" no es una cuestión procesal de las que deban ser resueltas en la audiencia previa del juicio ordinario, o en el acto del juicio verbal, sino que por el contrario se trata de una cuestión referida al fondo, que debe ser resuelta en la sentencia, después de permitir a las partes la producción de la prueba pertinente sobre este extremo, con la necesaria contradicción.

En concreto, en el ejercicio de la acción de desahucio y de reclamación de las rentas adeudadas, la legitimación activa, de acuerdo con los artículos 250.1.1º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil , y los artículos 14 y 27.2.a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, corresponde al arrendador actual, que es normalmente el dueño, usufructuario, o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca.

En este caso, aporta la parte demandante como prueba documental, la copia de la escritura de compraventa de 30 de abril de 2008 (doc 2 de la demandante), por la que el demandante Sr. Leoncio , y la Sra. Ascension adquieren la propiedad de la vivienda en CALLE000 nº NUM000 , NUM001 , de Esplugues de Llobregat.

Y frente a la prueba documental propuesta por la parte demandante, no se ha practicado ninguna prueba, a cargo de la demandada, como hecho positivo y obstativo, a su cargo, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el sentido de que el propietario actual de la vivienda litigiosa pueda ser otro distinto del demandante.

Por lo tanto, atendido lo actuado, en concreto la prueba documental que no ha sido impugnada expresamente de contrario, en los términos de los artículos 326 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y la ausencia de prueba en contrario, es posible alcanzar la conclusión probatoria de que el demandante, a los efectos que se discuten en este pleito, y frente a la demandada arrendataria, es el copropietario de la finca arrendada, y

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

por lo tanto se encuentra plenamente legitimado para el ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago, y la acción de reclamación de las rentas adeudadas.

En este sentido, es doctrina constante, uniforme, y reiterada (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1999 , que cita las Sentencias de 17 de abril de 1990 , 8 de abril de 1992 , y 6 de junio de 1997 ; RJA 9194/1999 , y Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2004 , que cita las Sentencias de 9 de febrero de 1991 y 15 de julio de 1992 ; RJA 6569/2004), que cualquiera de los condueños está legitimado procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de todos los comuneros, de modo que, en legítima defensa de sus intereses, puede cualquiera de los comuneros promover acciones o excepcionar cuantos medios jurídicos a su alcance puedan asistirle, sin que los resultados perjudiciales vinculen a los demás copropietarios, no siendo preciso que los copropietarios sometan la cuestión al acuerdo de los demás comuneros, previamente al ejercicio de las acciones que les correspondan, pues ningún precepto lo establece así y no puede imponérseles tal limitación, cuanto más cuando ningún perjuicio puede seguirse a la comunidad de que se entable un litigio en beneficio de los intereses generales de los copropietarios.

Además, en relación con la cuestión de la legitimación activa, es igualmente doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1991 , 19 de marzo de 1992 , y 14 de marzo de 1995), que no puede impugnar la legitimación de un litigante quien dentro o fuera del pleito se la tiene reconocida.

En este sentido, es doctrina constante y reiterada (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1965 , 21 de septiembre de 1987 , 2 de febrero de 1996 , y 4 de julio de 1997 ; RJA 2588/1965 , 6186/1987 , 1081/1996 , 5842/1997) que se falta a la buena fe cuando se va contra la resultancia de los actos propios, se realiza un acto equívoco para beneficiarse intencionadamente de su dudosa significación, o se crea una apariencia jurídica para contradecirla después en perjuicio de quien puso su confianza en ella, de modo que actúa contra la buena fe el que ejercita un derecho en contradicción con su anterior conducta en la que hizo confiar a otro, vulnerando la contradicción con los actos propios las normas éticas que deben informar el ejercicio del derecho, las que, lejos de carecer de trascendencia, determinan el que el ejercicio del derecho se torne inadmisible, con la consiguiente posibilidad de impugnarlo por antijurídico.

Así es doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2003;RJA 7148/2003) que la regla general según la cual no puede venirse contra los propios actos, negando efecto jurídico a la conducta contraria, se asienta en la buena fe, o dicho de otra manera, en la protección a la confianza que el acto o conducta suscita objetivamente en otra o en otras personas, de modo que el centro de gravedad de la regla no reside en la voluntad de su autor, sino en la confianza generada en terceros, ni se trata de ver una manifestación del valor de una declaración de voluntad negocial manifestada por hechos o actos concluyentes, por lo que no es la regla una derivación de la doctrina del negocio jurídico, sino que tiene una sustantividad propia, asentada en el principio de buena fe.

En el presente caso, resulta de la prueba documental que el contrato de arrendamiento, de 6 de junio de 2008 (doc 1 de la demanda), fue otorgado por la demandada Sra. Enma , en la condición de arrendataria, con el demandante Sr. Leoncio , en la condición de arrendador, por lo que no puede posteriormente la demandada negar la condición de arrendador al demandante, por tenerla reconocida en el contrato de arrendamiento,

En consecuencia, atendido el resultado de la prueba practicada, y la ausencia de prueba en contrario, ha de concluirse, en definitiva, que la parte actora se encuentra plenamente legitimada, en su condición de arrendador, para el ejercicio de las acciones acumuladas de desahucio y de reclamación de rentas, procediendo, por lo tanto, la desestimación del motivo de la apelación de la parte demandada.

SEGUNDO .- Apela, además la demandada alegando no adeudar las rentas desde abril de 2009, por haber desalojado la vivienda el 17 de marzo de 2009.

Ahora bien, el motivo de oposición que se invoca en la apelación no fue alegado en la primera instancia, habiendo alegado la demandada en el acto del juicio, al contestar a la demanda, que únicamente adeudaba las rentas desde septiembre de 2009, en contradicción con lo alegado ahora en la segunda instancia.

En este sentido, es doctrina constante y reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1984 y 25 de septiembre de 1999 ; RJA 1201/1984 y 6607/1999), que el recurso de apelación en nuestro ordenamiento jurídico, aunque permite al Tribunal de segundo grado examinar en su integridad el proceso, no constituye un nuevo juicio, ni autoriza a aquél a resolver cuestiones o problemas distintos de los planteados en la primera instancia, entendiéndose como pretensión nueva tanto la que resulta totalmente independiente de la planteada ante el Tribunal "a quo", como la que supone cualquier modo de alteración o complementación de la misma, de acuerdo con el principio general del derecho "pendente apellatione,nihil innovetur", y el principio procesal de prohibición de la "mutatio libelli", de modo que la segunda instancia se puede extender únicamente a lo que ha sido objeto de la primera instancia (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2000;RJA

9320/2000), no admitiendo la introducción de cuestiones nuevas (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2000;RJA 7033/2000).

En este caso, la cuestión del desalojo de la vivienda arrendada en marzo de 2009 es cuestión nueva, que no ha sido objeto de pronunciamiento en la primera instancia, por lo que tampoco puede ser objeto de la apelación contra la sentencia de primera instancia.

En cualquier caso, es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1990 , y 17 de marzo de 1992), que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia, en su caso, de la fecha de la declaración judicial resolviendo el contrato, como lo demuestran los artículos 449 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil , referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión.

Por otro lado, es lo cierto que, imponiendo el artículo 1561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que baste con la mera manifestación de voluntad de resolver el contrato, o con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1462 y 1463 del Código Civil , entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1162 y 1163,párrafo segundo, del Código Civil .

En este caso, habría correspondido a la demandada, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la prueba del hecho positivo y extintivo, a su cargo, de la devolución de la posesión de la vivienda arrendada al arrendador antes del devengo de las rentas de abril de 2009 y posteriores, lo cual no puede estimarse que haya hecho, por no haber propuesto ninguna prueba en este sentido.

Por lo que, no pudiendo entenderse producido el cese por la demandada en la posesión de la vivienda arrendada, subsiste, según lo expuesto, hasta el momento del lanzamiento, la obligación de la arrendataria de pagar las rentas al arrendador, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, le asistan a la demandada contra las personas a quienes permitió ocupar la vivienda arrendada, de la que ha permanecido la demandada como única arrendataria frente al arrendador, hasta el momento de la extinción de la relación arrendaticia, siendo la relación entre la arrendataria y los ocupantes de la vivienda arrendada una relación interna entre ellos, como tal inoponible al arrendador, a quien únicamente vincula el principio de relatividad, o de legitimación contractual, del artículo 1257 del Código Civil .

En consecuencia, procede la desestimación del motivo, y por consiguiente del recurso de apelación de la demandada.

TERCERO .- De acuerdo con el artículo 398.1, en relación con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , siendo la resolución desestimatoria del recurso de apelación de la parte demandada, procede la imposición a la parte apelante de las costas de la segunda instancia.

F A L L A M O S

Que DESESTIMANDO el recurso de apelación formulado por la demandada Dña. Enma , se CONFIRMA la Sentencia de 25 de mayo de 2011 dictada en los autos nº 322/10 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Esplugues de Llobregat , con imposición a la parte apelante de las costas del recurso de apelación.

Y firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

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

PUBLICACION.- Barcelona,

Leída y publicada ha sido la anterior sentencia en el día de la fecha, por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente, celebrando audiencia pública. DOY FE.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ