

Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14ª, Sentencia 462/2021 de 29 Nov.  
2021, Rec. 383/2021

Ponente: García de Ceca Benito, Paloma Marta

Ponente: García de Ceca Benito, Paloma Marta.

ECLI: *ES:APM:2021:16156*

Casuismo relevante

Cabecera

ARRENDAMIENTOS URBANOS. De vivienda con pacto expreso de prohibición de subarriendo total o parcial. Demanda de resolución del contrato por subarriendo in consentido. Desestimación. Prueba consistente en la publicación de anuncios ofertando la vivienda y la declaración del coarrendatario que mantenía una mala relación personal con la arrendataria. De los dos medios de prueba practicados, ninguno concluyente por sí sólo, ni tampoco decisivos en una valoración conjunta, ciertamente se aprecian indicios de que la arrendataria pudo haber llegado a subarrendar una habitación de la vivienda litigiosa. Sin embargo, se trata de indicios insuficientes que no hacen la prueba plena de los hechos constitutivos de la pretensión exigible a la parte actora.

Resumen de antecedentes y Sentido del fallo

La AP Madrid revoca la sentencia del Juzgado y desestima la demanda de resolución de contrato de arrendamiento de vivienda.

A Favor: ARRENDATARIO.

En Contra: ARRENDADOR.

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimocuarta

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933893/28,3828

37007740

N.I.G.: 28.106.00.2-2019/0009389

Recurso de Apelación 383/2021

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 03 de DIRECCION000

Autos de Procedimiento Ordinario 951/2019

APELANTE: D./Dña. María Cristina

PROCURADOR D./Dña. ANA ISABEL JIMENEZ ACOSTA

APELADO: D./Dña. Ramón y D./Dña. María Virtudes

PROCURADOR D./Dña. MARIA INES PEREZ CANALES

SENTENCIA

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

Dña. MARÍA DEL ROSARIO CAMPESINO TEMPRANO

Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA

En Madrid, a veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 951/2019 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 03 de DIRECCION000, en los que aparece como parte apelante Dña. María Cristina representado por la Procuradora Dña. ANA ISABEL JIMENEZ ACOSTA y defendido por la Letrada Dª MARIA CARDENO PARDO, y como parte apelada Dña. María Virtudes y D. Ramón, representado por la Procuradora Dña. MARIA INES PEREZ CANALES y defendido por el Letrado D. JESUS GALLEGO ROL; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 01/03/2021.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 03 de DIRECCION000 se dictó Sentencia de fecha 01/03/2021, cuyo fallo es del tenor siguiente:

"Que en la demanda presentada por la Procuradora Sra. Pérez Canales en representación de D. Ramón y DÑA. María Virtudes contra DÑA. María Cristina hago los siguientes pronunciamientos:

Primero.-Se declara la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 1 de junio de 2019 condenado a la demandada a dejar libre y a disposición de la parte actora la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 de DIRECCION000 con apercibimiento de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede a su desalojo.

Segundo.- Condeno a la demandada al abono de las costas del proceso."

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandada Dña. María Cristina al que se opuso la parte apelada Dña. María Virtudes y D. Ramón y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC, se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 23 de noviembre de 2021.

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

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Pretensiones de las partes.

La demanda presentada por don Ramón y doña María Virtudes contra doña María Cristina, planteaba acción de resolución de contrato de arrendamiento, por arrendamiento inconstituido. Relataba que los actores celebraron contrato de arrendamiento de vivienda con la demandada, y con don Abilio, el 1 de Junio de 2019, con pacto expreso de prohibición de subarriendo total o parcial de la vivienda. Que don Abilio y doña María Virtudes anunciaron que abandonaban la vivienda mediante escrito de 30 de Noviembre de 2019, informando además don Abilio de que la coarrendataria había subarrendado una habitación de la vivienda. La demandada se retractó del desistimiento del contrato mediante otro escrito posterior.

La demandada, doña María Cristina se opuso a la pretensión. Que la relación entre ambos coarrendatarios se deterioró, resultando que don Abilio abandonó el inmueble. No es cierto que se haya subarrendado la vivienda a tercera persona, en la que únicamente constan empadronadas la

ahora demandada y su hija de ocho años de edad. Respecto de la carta de desistimiento del contrato firmada por don Abilio, únicamente fue aceptada por doña María Cristina al ser informada de que, desistido el coarrendatario, había de firmarse un nuevo contrato de arrendamiento con la propiedad. Sin embargo, tras recibir presiones de la parte actora, y ante la ausencia de firma de ese nuevo contrato, manifestó su voluntad de continuar en el arrendamiento de la vivienda. En ese sentido, la arrendataria siempre ha satisfecho la renta mensual, incluso mediante giros de consignación ante sucesivos rechazos del arrendador a recibir el pago.

SEGUNDO.- La sentencia apelada.

La sentencia dictada en la primera instancia estima íntegramente la demanda presentada por don Ramón y doña María Virtudes, contra doña María Cristina, declarando la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado el 1 de Junio de 2019, y condenando a la demandada a dejar libre la vivienda bajo apercibimiento de lanzamiento, con expresa condena en costas.

Razona dicha resolución que, tras la celebración del contrato de arrendamiento y cesión de la vivienda a la demandada y a don Abilio, éste cursó comunicación al arrendador el 31 de Octubre de 2019 haciendo constar las "*constantes idas y venidas de personas durante todo el día en el inmueble, al menos los días que estaba presente. Fiestas, griteríos y ruidos a altas horas de la madrugada. Comunicación de la comunidad en cuanto a convivencia vecinal, respecto a los ruidos y fiestas que mi compañera realiza. El subarrendamiento de la habitación pequeña (entre el pasillo y la terraza interior) el cual no he estado informado y se ha realizado a mis espaldas*".

Asimismo se aporta anuncio difundido sobre convocatoria gastronómica de libre acceso en la vivienda, publicación de anuncios sobre alquiler de una habitación y declaración testifical sobre residencia de terceros en la vivienda. Los hechos descritos son negados por la parte demandada.

Valorando la prueba practicada, se estiman probados los hechos constitutivos de la pretensión del actor, considerando justificado el subarrendamiento de una de las habitaciones de la vivienda sin el consentimiento de los arrendadores.

TERCERO.- Motivos de recurso.

Frente al pronunciamiento estimatorio de la demanda interpone recurso de apelación doña María Cristina, alegando que la sentencia valora erróneamente la prueba practicada.

Si bien consta en autos que doña María Cristina, en Mayo y Agosto de 2020, publicó sendos anuncios ofertando la vivienda, nunca ha negado su existencia, y los publicó para encontrar un tercero que concertase contrato con el demandante. En la vivienda sólo residen doña María Cristina, su hija menor, así como su hija mayor doña Begoña, con el hijo de ésta, a la que se identificaba como persona a la que se habría subarrendado la vivienda. Doña Begoña, quien recogió el burofax cursado por el arrendador, se trasladó al domicilio de su madre por la situación generada por el coronavirus.

La juzgadora consideraría que doña María Cristina carece de ingresos para sufragar la renta, pues relató que si bien trabajaba como cocinera en un bar, en ese momento trabajaba en una residencia de ancianos con ingresos de 400 € mensuales. Sin embargo, se trata de una situación provisional ante el cierre del bar por la pandemia. El arrendador comunicó a la ahora apelante que con su nómina no resultaba suficiente para sufragar la renta, y que no podría mantener el seguro asociado al contrato de arrendamiento sin ingresos adicionales acreditados. Se trata de exigencias contrarias a la buena fe, que permiten apreciar infracción del art. 7.1 Cc.

No cabe atribuir a la demandada la carga de probar la inexistencia del subarriendo, el cual nunca se produjo. Tampoco la parte actora ha justificado la existencia de tal subarriendo. El cual resulta además imposible con la situación de pandemia. La prueba del subarriendo debe ser sólida y cierta, justificándose con un mínimo de seguridad, y sin posibilidad de aplicar presunción de subarriendo o cesión. Siempre sobre la premisa de que la carga de su justificación incumbe al actor.

La declaración testifical de don Abilio no despliega eficacia probatoria, pues mantiene enemistad con la ahora apelante, quien interpuso demanda contra el mismo en reclamación del impago de su parte de renta durante cuatro meses, obteniendo sentencia estimatoria. El testigo se limita a aludir

a la presencia de dos o tres personas, por periodo de dos o tres meses, sin confirmar su identidad ni que pagaran alquiler o fueran subarrendatarios.

Don Ramón ha presionado repetidamente a doña María Cristina para el abandono de la vivienda, mediante llamadas o cartas, atemorizando a la demandada y a su hija.

El certificado de empadronamiento aportado justifica que en la vivienda sólo residen doña María Cristina, con sus dos hijas y su nieto.

El escrito firmado por la demandada sobre abandono de la vivienda lo suscribió mediante engaño, al ser informada de que la marcha del coarrendatario exigía esa firma así como la confección de un nuevo contrato.

CUARTO.- Resolución.

Ante todo, las alegaciones y medios de prueba de las partes atañen a hechos ajenos al objeto del procedimiento, algunos de ellos recogidos en la sentencia apelada.

Así, son irrelevantes las alegaciones de las partes sobre la suficiencia, o insuficiencia, de los ingresos por trabajo percibidos por doña María Cristina para sufragar el pago de la renta, o al ocasional rechazo del pago atribuido al arrendador y subsanado por la arrendataria. Son también intrascendentes las manifestaciones sobre actividades desarrolladas por la arrendataria en la vivienda que se estimen inadecuadas a la convivencia o molestas para vecinos del edificio, tales como reuniones ruidosas, o convocatoria pública gastronómica, o sobre las presiones que se atribuyen al arrendador para provocar el abandono de la vivienda por la arrendataria. Todo ello sin perjuicio de las posibles acciones que cualquiera de las partes estime oportuno plantear a ese respecto.

Con el fin de centrar el objeto del litigio, y del presente recurso, se recuerda que la acción ejercitada es de resolución de contrato de arrendamiento con fundamento en el art. 8.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a cuyo tenor "*La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador*", en relación con el art. 27 del mismo texto. Por lo que sólo son hechos relevantes controvertidos la existencia de uno o varios supuestos de subarriendo parcial, por cesión a terceros del uso de una habitación de la vivienda, a cambio de precio.

Sobre la cuestión planteada, al margen de las manifestaciones unilaterales contradictorias de arrendador y arrendataria, se han practicado dos medios de prueba:

1.- De un lado, anuncios publicados en la página web milanuncios.com (f. 114 ss.), ofertando el alquiler de una habitación en la vivienda, en algunos de los cuáles se identificaba como contacto para personas interesadas " Benita", o " Camino".

Doña María Cristina manifiesta que ordenó la publicación de dichos anuncios, y añade que decidió publicarlos después de que el coarrendatario don Abilio abandonara la vivienda, y con intención de localizar otro coarrendatario para presentárselo al arrendador y proponer su inclusión en el contrato.

2.- De otro lado, la declaración testifical de don Abilio. Relata el testigo que residió en la vivienda durante unos seis meses. Que doña María Cristina llevó a la vivienda a tres personas sucesivamente. Preguntado cuánto cobraba doña María Cristina manifiesta "de dinero yo no tenía ni idea". Afirma el testigo que él no conocía a esas personas. Preguntado si eran familiares de doña María Cristina, contesta que cree que eran de la calle, que él se iba muy temprano a trabajar. Que conoció a dos hombres y una mujer, pero no sabía los nombres. Que dichas personas ocuparon, sucesivamente, una habitación. Primero un señor a quien él conocía, pues era suegro de un amigo suyo, que estuvo poco más de un mes, y que no sabe si pagaba alquiler, ni cuánto pagaba. Preguntado si pudo ser que doña María Cristina le alojara por ser también amigo de ella, contesta que puede ser que fuera eso. Que después estuvo en esa habitación otro hombre, unos dos meses, que sí estaba de alquiler, pero no sabe cuánto pagaba. Que sabe que estaba de alquiler porque él se lo contó, que se encontraba con él en la cocina de la vivienda. Luego vino una chica, de unos 25 años, y que permaneció en la vivienda cuando él se fue. Preguntado si esa chica era la hija de doña María

Cristina, contesta que no lo sabe, ni sabe tampoco si pagaba alquiler. Que él no escuchaba las conversaciones entre ambas. Nunca llegó a preguntar el nombre del señor que estuvo en segundo lugar, pero sí le dijo que pagaba un alquiler, y que iba a estar poco tiempo porque el sitio era pequeño.

Para valorar la anterior declaración testifical, ex art. 376 L.E.c., debe considerarse que el testigo mantiene mala relación personal con doña María Cristina, según se desprende de sus propias manifestaciones y del escrito confeccionado dirigido al arrendador, e igualmente que resultó demandado por Doña María Cristina en reclamación de su parte de la renta arrendaticia de cuatro meses, y condenado mediante sentencia que fue ejecutada con embargo de su nómina salarial.

Junto a ello, la declaración del testigo adolece de una manifiesta vaguedad. Sus referencias al primero y tercero de los supuestos subarrendatarios son imprecisas e insuficientes, ignorando si satisfacían renta, y en concreto si la que identifica como "chica" de 25 años es la hija de la arrendataria, doña Begoña, quien reside en la vivienda junto con su madre, y su propio hijo menor de edad. Del segundo de los supuestos subarrendatarios manifiesta haber tenido una relación muy escasa, sin haber llegado a conocer su nombre.

La anterior declaración testifical debe valorarse conjuntamente con la publicación de los anuncios descritos ofreciendo una habitación en subarriendo. No se acepta la explicación unilateral de la arrendataria. Pero, pese a ello, la mera publicación de anuncios, sin constancia de que culminaran en un subarriendo efectivo, no hace tampoco prueba plena.

Como conclusión, de los dos medios de prueba practicados, ninguno concluyente por sí sólo, ni tampoco decisivos en una valoración conjunta, ciertamente se aprecian indicios de que doña María Cristina pudo haber llegado a subarrendar una habitación de la vivienda litigiosa. Sin embargo, se trata de indicios insuficientes, que no hacen la prueba plena de los hechos constitutivos de la pretensión exigible a la parte actora ex art. 217.2 L.E.c. Por lo que, permaneciendo incierta la realidad del pretendido subarriendo parcial inconstentido, ex art. 217.1 L.E.c., procede estimar el recurso.

QUINTO.- Costas.

Estimando el recurso de apelación, con la consiguiente desestimación de la demanda, y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 394 y 398 L.E.c., procede condenar a la parte actora al pago de las costas causadas en la primera instancia, sin hacer expresa condena respecto de las ocasionadas en esta alzada.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. EL REY

## FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Villamana Herrera en representación doña María Cristina contra la sentencia dictada en autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de DIRECCION000, bajo el número 951 de 2019, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS dicha resolución, dejando sin efecto sus pronunciamientos, y acordando en su lugar desestimar la demanda presentada contra la ahora apelante por don Ramón y doña María Virtudes, condenando a la parte actora al pago de las costas causadas en la primera instancia, y sin hacer expreso pronunciamiento respecto de las ocasionadas en esta alzada.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de esta Sección 14

APM, abierta en la entidad Banco Santander S.A., Sucursal 6114 de la Calle Ferraz, número 43 de Madrid, con el número IBAN ES55- 0049-3569-9200-0500-1274, que es la cuenta general o "buzón" del Banco de Santander, especificando la cuenta para esta apelación concreta: "2649-0000-00-0383-21" excepto en los casos que vengan exceptuados por la ley, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

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

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

En Madrid, a 2 de diciembre de 2021

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.

