



Roj: **SAP GC 768/2024 - ECLI:ES:APGC:2024:768**

Id Cendoj: **35016370042024100151**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palmas de Gran Canaria (Las)**

Sección: **4**

Fecha: **08/03/2024**

Nº de Recurso: **1394/2023**

Nº de Resolución: **165/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARGARITA HIDALGO BILBAO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, San Bartolomé de Tirajana, núm. 3, 01-03-2023 (proc. 994/2022),
SAP GC 768/2024**

?

Sección: M

SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

C/ Málaga nº2 (Torre 3 - Planta 4ª)

Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 99 00

Fax.: 928 42 97 74

Email: s04audprov.lpa@justiciaencanarias.org

Rollo: Recurso de apelación

Nº Rollo: 0001394/2023

NIG: 3501942120220005650



Resolución: Sentencia 000165/2024

Proc. origen: Procedimiento ordinario Nº proc. origen: 0000994/2022-00

Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de San Bartolomé de Tirajana

Apelado: Maximiliano ; Abogado: Patricia Riestra Garcia; Procurador: Luis Fernando Leon Ramirez

Apelante: Pamela ; Abogado: Samuel Diaz Jimenez; Procurador: Carlos Muñoz Correa

?

SENTENCIA

Ilmos./as Sres./as

SALA Presidente

D./D^a. JUAN JOSÉ COBO PLANA

Magistrados

D./D^a. JESÚS ÁNGEL SUÁREZ RAMOS

D./D^a. MARGARITA HIDALGO BILBAO (Ponente)

En Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de marzo de 2024.

VISTO, ante la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial, el recurso de apelación admitido a la parte ? demandante , en los reseñados autos, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de fecha 1 de marzo de 2023, seguidos a instancia de D./Dña. Pamela representados por el Procurador/a D./Dña. CARLOS MUÑOZ CORREA y dirigidos por el Abogado/a D./Dña. SAMUEL DIAZ JIMENEZ, contra D./Dña. Maximiliano representados por el Procurador/a D./Dña. LUIS FERNANDO LEON RAMIREZ y dirigidos por el Abogado/a D./Dña. PATRICIA RIESTRA GARCIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia Nº. 3 de San Bartolome de Tirajana (Las Palmas) , en los autos de Juicio Ordinario 994/2022, se dictó sentencia, el 1 de marzo de 2.023, cuya parte dispositiva literalmente establece:



Se DESESTIMA la demanda interpuesta por la demandante Dña. Pamela contra la demandada D. Maximiliano , imponiendo a aquélla las costas procesales.

SEGUNDO.- La referida sentencia, se recurrió en apelación por la parte demandante D^a. Pamela . Tramitado el recurso en la forma dispuesta en el art. 461 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, sin necesidad de celebración de vista se señaló para discusión, votación y fallo. Siendo ponente D^a Margarita Hidalgo Bilbao, quien expresa el parecer de la sala.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la parte actora una acción de extinción del contrato de arrendamiento, suscrito con la demandada D. Maximiliano el 14 de febrero de 2020 de la vivienda de la DIRECCION000 , de Santa Lucía de Tirajana.

La sentencia desestimo la demanda, y la actora recurre en apelación recurso al que se opone la demandada.

SEGUNDO.- La actora basa su pretensión, en que esta en un supuesto de extinción de la prorrogación forzosa, por necesidad de la vivienda por parte del arrendador el cual tuvo que vender su casa.

En su cláusula cuarta se disponía:

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de cinco años.

En la cláusula quinta del contrato se pactó:

"No obstante la duración de 5 años de vigencia de contrato pactada en la cláusula anterior, acuerdan las partes que en caso de que la arrendadora tuviere necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y hubiere transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda arrendada a la arrendadora"

Y sostiene la actora que con base a este pacto se puede extinguir la extinción del contrato.

TERCERO.- El contrato entre las partes se firmo el año 2.020, la norma vigente era la ley de arrendamiento urbano de 1994 y en su redacción del enero del 2.020 el art. 9 dice

Artículo 9. Plazo mínimo.



1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

CUARTO.- El apelante recurre señalando que esta en un supuesto de prórroga forzosa sin embargo, no ha concluido el periodo pactado en el contrato y no esta en una prórroga forzosa sino en el cumplimiento del mismo

QUINTO.-Los anteriores razonamientos comportan la desestimación del recurso y de la demanda rectora del proceso

Habiendo tenido lugar la desestimación del recurso, se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia, a la parte recurrente.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO

1º Que DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por D^a. Pamela . representada en esta en esta segunda instancia por la Procurador D. Carlos Muñoz Correa contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de San Bartolome de Tirajana (Las Palmas) , en los autos de Juicio Ordinario 994/2022, se dictó sentencia, el 1 de marzo de 2.023, debemos revocar en parte la referida resolución, quedando de la misma redacción

2º Se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia, a la parte recurrente



Las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales serán impugnables a través de los recursos regulados en los Capítulos IV y V, del Título IV, del Libro II, de la Ley 1/2000, cuando concurren los presupuestos allí exigidos, y previa consignación en su caso la correspondiente tasa judicial.

Llévese certificación de la presente resolución al rollo de esta Sala y notifíquese a las partes, y con certificación de la misma, devuélvanse los autos al Juzgado de Procedencia para su ejecución y cumplimiento.

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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ