



Roj: **SAP IB 1133/2025 - ECLI:ES:APIB:2025:1133**

Id Cendoj: **07040370032025100332**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **12/05/2025**

Nº de Recurso: **109/2025**

Nº de Resolución: **355/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CARLOS ALBERTO IZQUIERDO TELLEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3**

**PALMA DE MALLORCA**

**SENTENCIA: 00355/2025**

Modelo: N10250 SENTENCIA

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

**Teléfono:**971-71-20-94 **Fax:**971-22.72.20

**Correo electrónico:**audiencia.s3.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: CGV

**N.I.G.**07032 41 1 2023 0001026

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000109 /2025**

**Juzgado de procedencia:**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1 de MAÓ-MAHÓN

**Procedimiento de origen:**JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000360 /2023

Recurrente: Claudia

Procurador: MARIA DOLORES PEREZ GENOVAR

Abogado: FRANCISCO DEL CAMPO YAGÜE

Recurrido: Felisa

Procurador: BEGOÑA LLABRES MARTI

Abogado: JUAN JOSE MASCARO HUGUET

**Rollo núm.: 109/25**

**S E N T E N C I A Nº 355/2025**

ILMOS./AS SRES./AS

PRESIDENTE:

Don Miguel-Álvaro Artola Fernández

MAGISTRADOS/AS:

Don Carlos Izquierdo Téllez

Don Jaime Gibert Ferragut

En Palma de Mallorca, a doce de mayo de dos mil veinticinco.



Esta Sección Tercera de esta Audiencia Provincial ha visto en grado de apelación los presentes autos de Juicio Verbal de desahucio por expiración de plazo seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Maó bajo el número 360/2023, **Rollo de Sala número 109/25**, entre:

- Doña Felisa , representada en esta alzada por el/la Procuradora de los Tribunales Don/Doña Begoña Llabrés Martí, y bajo la actuación letrada del Abogado Don Juan José Mascaró Huguet, como parte actora apelada; y
- Doña Claudia , representada por el/la Procuradora de los Tribunales Don/Doña María Dolores Pérez Genovard, y dirigida por el Abogado Don D. Francisco del Campo Yagüe, como parte demandada y apelante.

Es ponente el Ilmo. Sr. Don Carlos Izquierdo Téllez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Por el Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Maó, en el Juicio Verbal de desahucio por expiración de plazo tramitado bajo el número 360/2023, se dictó sentencia el 14 de junio de 2024, cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

*"Que debo ESTIMAR y ESTIMO íntegramente la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales D.ª Begoña Llabrés Martí, en nombre y representación de D.ª Felisa , bajo la dirección Letrada de D. Juan José Macaró Huguet, dirigida contra D.ª Claudia , representada por la Procuradora de los Tribunales D.ª María Dolores Pérez Genovard y bajo la dirección Letrada de D. Francisco del Campo Yagüe. En consecuencia, debo DECLARAR y DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 01 de septiembre de 2020, en relación con el inmueble sito en DIRECCION000 ), finca registral número NUM000 , con CRU: NUM001 , inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, al Tomo NUM002 , Libro NUM003 , Folio NUM004 , Inscripción NUM005 .*

*Asimismo, debo DECLARAR y DECLARO haber lugar al desahucio de D.ª Claudia de la vivienda sita en DIRECCION000 ), finca registral número NUM000 , con CRU: NUM001 , inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, al Tomo NUM002 , Libro NUM003 , Folio NUM004 , Inscripción NUM005 .*

*Debo CONDENAR y CONDENO a D.ª Claudia a dejar la finca libre, vacua y expedita, a disposición de la parte demandante, así como a la retirada de la vivienda de los bienes muebles o enseres que la parte demandada tuviese en la misma, bajo apercibimiento de lanzamiento en fecha 31/07/2024, a las 10:30 HORAS, si no se llevare a cabo lo establecido en el plazo de veinte días desde la notificación de la presente Sentencia.*

*Todo ello con expresa condena en costas causadas en esta instancia a la parte demandada".*

**SEGUNDO.**-Contra la expresada sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte demandada, que fue admitido, siguiéndose por su normal tramitación y recibándose los autos por este órgano de apelación, señalándose el 06/05/25 para deliberación y votación.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se aceptan los de la resolución dictada en anterior grado jurisdiccional.

**PRIMERO.**- *Antecedentes de la primera instancia y objeto del recurso*

I.-/ En la presente litis, la demandante Sra. Felisa ejercita frente a la Sra. Claudia una acción de desahucio por expiración del plazo contractual referida al contrato de arrendamiento de la vivienda propiedad de la primera, sita en DIRECCION000 de Maó, suscrito el 1 de septiembre de 2020.

Alega que en fecha 17 de octubre de 2022 las partes acordaron resolver el contrato de forma anticipada, por precisar la arrendadora la vivienda; acordando entonces que el 05/12/22 tendría lugar la resolución anticipada, suscribiéndose voluntariamente el acuerdo de salida, en el que se indicaba que *"la inquilina abandonará la casa i entregará las llaves día 05/12/2022"*.

II.-/ La demandada se opuso a la demanda, interesando su desestimación, con imposición de costas a la demandante. Opuso la nulidad de la cláusula que establece la duración del contrato de arrendamiento, al establecer las prórrogas del contrato por voluntad de ambas y no solo por voluntad de la arrendataria. Negó haber firmado el acuerdo para su abandono de la vivienda a día 05 de diciembre de 2022, si bien, posteriormente, reconoció su firma en el documento, aunque alegó vicio de consentimiento, negando el contenido de lo firmado, al manifestar que la firma se había producido pensando que el documento en el que se halla sólo se refería al inventario.

III.-/ La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda, dando lugar al desahucio interesado y condenando a la demandada en los términos que figuran en el Fallo de la misma, transcrito más arriba.



Rechazó la excepción de inadecuación de procedimiento, que había sido alegada por la parte demandada en el acto del juicio, y tuvo por subsanada la inicial falta de acreditación documental prevista en el art. 439.5 y 6 LEC referida a que la actora no ostentara la cualidad legal de gran tenedor. En cuanto al fondo del asunto, resolvió la cuestión controvertida, la cual se refería a la existencia, o no, de consentimiento en la resolución del contrato de arrendamiento, concluyendo la validez de la cláusula contractual de duración del contrato, que la demandada firmó el anexo del contrato fijando la salida el 05/12/22 y que, aun en el caso de que no lo hubiera hecho, se daba la circunstancia de que la actora había comunicado la situación de necesidad de vivienda, prevista en el propio contrato, más de un año después de iniciar éste su vigencia, y con la debida antelación.

IV.-/ La demandada Sra. Claudia interpone recurso de apelación interesando que en este segundo grado jurisdiccional se dicte nueva resolución por la que se revoque la sentencia recurrida, imponiendo las costas procesales a la adversa. Estructura su recurso en tres motivos principales. Así:

-Como primer motivo alega la incongruencia omisiva de la sentencia, al no haber dado respuesta a su pretensión dirigida a obtener la nulidad cláusula que establece la salida de la vivienda antes de la fecha de finalización del contrato.

-En un segundo motivo afirma que la sentencia recurrida considera que se cumplen los requisitos para estimar la causa de necesidad (y por consiguiente, el motivo en cuestión para dar por finalizado el contrato de arrendamiento) sin llegar a entrar a valorar la acreditación de dicha causa. Con ello denuncia la incongruencia omisiva de la sentencia, porque ésta omite resolver sobre la inexistencia de causa de necesidad; cuestión que había sido ya planteada en el escrito de contestación a la demanda.

-En el tercer y último motivo alega inexistencia de causa de la necesidad de vivienda para la arrendadora y del transcurso del plazo para ejercitar la acción resolutoria basada en dicha causa. Considera con ello que el ejercicio de la acción por la actora, planteando la demanda un año después de la presunta causa de necesidad, incurre en mala fe, abuso de derecho y retraso desleal.

V.-/ La representación de la parte apelada interesa la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia apelada, con imposición de costas a la parte apelante. Destaca en su argumentación que la acción ejercitada no es la de desahucio por causa de necesidad, sino la expiración del plazo contractual.

#### **SEGUNDO.-**Decisión de la Sala

I.-/ Sobre la denunciada incongruencia omisiva es obligado recordar que su denuncia a través del recurso exige haber interesado previamente, si es que la parte estimaba que la sentencia había omitido algún pronunciamiento sobre cuestiones controvertidas, el complemento de la misma conforme a lo previsto en el art. 215 LEC ( SS TS 230/21, de 27 de abril, y otras anteriores, como la de 29 de mayo de 2017 y la de 14 de marzo de 2019, entre otras muchas).

De esta doctrina se hacen eco las tres secciones civiles de esta Audiencia Provincial, como queda constatado en las sentencias de esta sección 3ª de 2 de febrero de 2021 ( ROJ: SAP IB 191/2021 - ECLI:ES:APIB:2021:191), de la sección 4ª de 15 de octubre de 2020 ( ROJ: SAP IB 2139/2020 - ECLI:ES:APIB:2020:2139) y de la sección 5ª de 9 de junio de 2020 ( ROJ: SAP IB 1152/2020 - ECLI:ES:APIB:2020:1152).

Observa la Sala que, en el presente caso, la parte apelante no hizo uso del cauce procesal indicado, denunciando la incongruencia omisiva por primera vez en el recurso de apelación, lo que no resulta técnicamente admisible. Ello no obstante, este Tribunal analizará igualmente el contenido de los motivos de recurso alegados.

II.-/ Sobre la primera cuestión (nulidad de la cláusula que regula la salida de la vivienda antes de la finalización del contrato), alega la parte apelante que *"Establece textualmente la cláusula nula: "La inquilina abandonará la casa y entregará las llaves el día 05/12/2023". Se trata, dice el recurso, de una cláusula que "forma parte del anexo y es indisoluble a la naturaleza de contrato de arrendamiento anexa al contrato de arrendamiento", que altera lo preceptuado en el art. 9 LAU, resultando nula ex art. 6 de la misma, pues "modifica en perjuicio del arrendatario el plazo de duración del contrato", ya que "contraviene el plazo mínimo de cinco años establecido en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que no es aceptable en nuestro derecho la renuncia anticipada del derecho a los cinco años de prórroga".*

El motivo no puede ser estimado, y ello porque en este caso no se está ante una renuncia anticipada en perjuicio del arrendatario, sino ante un acuerdo posterior al contrato, producido durante su vigencia (no al inicio del mismo) por el cual las partes deciden libre y voluntariamente poner fin a la relación arrendaticia en una fecha determinada, aun cuando tal acuerdo venga motivado por el interés de la arrendadora de recuperar la posesión de la vivienda arrendada en razón a su necesidad de vivienda. No hay, pues, infracción de norma prohibitiva de



la LAU en perjuicio del arrendatario (renuncia anticipada de derechos), sino mutuo acuerdo (mutuo disenso) surgido durante la vida del contrato.

III.-/ El segundo motivo se centra en la falta de valoración (omisión) de la concurrencia (y de la prueba de la concurrencia) de la causa de necesidad; causa de necesidad que la parte apelante considera no acreditada, y cuya ausencia alegó ya en su escrito de contestación a la demanda.

El motivo (y la solicitud que en él se encierra, cual es que *"la incongruencia omisiva sólo puede ser corregida por medio del recurso"*interpuesto) no puede ser estimado, toda vez que la acción de desahucio ejercitada, considerando la causa de pedir en que se funda, lo es por expiración de plazo contractual (en virtud del acuerdo alcanzado por las partes contratantes, según venimos refiriendo), no por la necesidad de vivienda, entendida como causa o motivo contemplado en el art. 9 LAU (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).

IV.-/ El tercer motivo, reiterando la inexistencia de causa de necesidad para la finalización de la relación arrendaticia, se refiere al retraso desleal y ejercicio extemporáneo de la acción de desahucio, al haber transcurrido un año desde el burofax remitido por la actora y la interposición de la demanda, lo cual, unido al hecho de que la causa de necesidad debe ser posterior a la celebración del contrato, *"incumple los requisitos mínimos necesarios para su eficacia"*.

El motivo no puede ser estimado, y ello porque, como ya se ha expuesto, no se ejercita una acción de desahucio por causa de necesidad, sino por expiración de plazo.

#### **TERCERO.- Costas procesales**

La desestimación del recurso determina, conforme al art. 398 LEC, la imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por el número diecinueve del artículo primero de 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, se acuerda la pérdida del depósito constituido, en su caso, para recurrir.

#### **FALLAMOS**

Se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en el procedimiento del que dimana el presente rollo de apelación, que se confirma, con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

Se acuerda la pérdida del depósito constituido, en su caso, para recurrir.

**Recursos.-** Conforme al art. 466 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, contra las **sentencias** dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas interponer el **recurso de casación**, por los motivos establecidos en los arts. 477 y ss de aquella.

**Órgano competente.-** Es órgano competente para conocer del recurso la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo. **Plazo y forma para interponerlo.-** Deberá interponerse ante este tribunal, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, mediante escrito firmado por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal. **Aclaración y subsanación de defectos.-** Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días. No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno. **Depósito.-** En virtud de lo que establece la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, ha de aportar la parte el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección tercera de la Audiencia Provincial (0450), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, 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 tutelar 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.