



Roj: **SAP V 305/2025 - ECLI:ES:APV:2025:305**

Id Cendoj: **46250370112025100100**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valencia**

Sección: **11**

Fecha: **24/02/2025**

Nº de Recurso: **619/2024**

Nº de Resolución: **137/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ANGELES BARONA ARNAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Alzira, núm. 6, 15-01-2024 (proc. 481/2022),
SAP V 305/2025**

AUDIENCIA PROVINCIAL

SECCIÓN UNDÉCIMA

VALENCIA

NIG: 46017-41-1-2022-0002764

Procedimiento: **RECURSO DE APELACIÓN (LECN) [RPL] Nº 619/2024- MS -**

Dimana del Juicio Verbal [VRB] Nº 000481/2022

Del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 6 DE ALZIRA

Apelante: THESAL URBANA, S.L..

Procurador.- Dña. MARIA ANGELES PONS OLIVER.

Apelado: D. Conrado .

Procurador.- D. OSCAR RODRIGUEZ MARCO.

SENTENCIA Nº 137/2025

=====

Ilmos/as. Sres/as.

Presidente

D. GONZALO CARUANA FONT DE MORA

Magistrados/as

D. MANUEL JOSE LOPEZ ORELLANA

Dª MARIA ANGELES BARONA ARNAL

=====

En Valencia, a veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco.

Vistos por la Sección Undécima de esta Audiencia Provincial, siendo ponente la Ilma. Sra. Dª. MARIA ANGELES BARONA ARNAL, los autos de Juicio Verbal [VRB] - 000481/2022, promovidos por PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU, sucedida procesalmente por THESAL URBANA, S.L. contra D. Conrado sobre "desahucio por expiración de plazo", pendientes ante la misma en virtud del recurso de apelación interpuesto por PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU, sucedida procesalmente por THESAL URBANA, S.L.,

representada por la Procuradora Dña. MARIA ANGELES PONS OLIVER y asistida del Letrado D. DIEGO OLTRA CANET contra D. Conrado , representado por el Procurador D. OSCAR RODRIGUEZ MARCO y asistido de la Letrada Dña. CARIDAD RUIZ CARRION.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

El JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 6 DE ALZIRA, en fecha 15/01/2024 en el Juicio Verbal [VRB] - 000481/2022 que se tiene dicho, dictó sentencia conteniendo el siguiente pronunciamiento: "FALLO: Desestimo íntegramente la demanda interpuesta en nombre y representación de la entidad PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU contra Conrado , absolviéndolo de todos los pedimentos deducidos en su contra, con expresa condena en costas a la parte actora."

SEGUNDO.-

Contra dicha sentencia, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación procesal de THESAL URBANA, S.L., y emplazadas las demás partes por término de 10 días, se presentó en tiempo y forma escrito de oposición por la representación de D. Conrado . Admitido el recurso de apelación y remitidos los autos a esta Audiencia, donde se tramitó la alzada, se señaló para deliberación y votación el día 17 de Febrero de 2025.

TERCERO.-

Se han observado las prescripciones y formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL presentó demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual contra D. Conrado y solicitando que se dicte sentencia por la que:

1.- Se declare la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito el 25 de abril de 2016 por expiración del plazo contractual, sobre la vivienda sita en DIRECCION000 de Alzira, que se corresponde con la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alzira, el cual tiene vinculado la plaza de aparcamiento DIRECCION001 , que se corresponde con la finca registral nº NUM001 .

2.- Condene a la demandada a dejar libre, vacua y expedita la mencionada finca y a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectúa en el plazo legal.

3.- Se condene en costas a la parte demandada.

Tal pretensión se basa en los siguientes hechos:

1.- La entidad actora es propietaria de la vivienda acabada de describir (se aporta como documento nº 1 nota simple de la finca registral NUM000 y que tiene vinculada a modo de anejo la finca registral NUM001 .

2.- El 25 de abril de 2016 el demandado suscribió contrato de arrendamiento sobre dicha vivienda con el Banco de Sabadell SA (se aporta el contrato como documento nº 3).

La actora se subrogó en el contrato, remitiendo el 9 de marzo de 2020 burofax notificando dicho cambio de titularidad (se aporta como documento nº 4 el burofax).

El referido contrato se convino por un periodo de 3 años de conformidad con lo dispuesto en la LAU. No obstante, mediante novación del contrato de fecha 16 de abril de 2019, Banco Sabadell pactó con la parte arrendataria modificar entre otros, la duración del contrato de arrendamiento, pactando su prórroga por tres años más, esto es hasta el 24 de abril de 2022 (se aporta como documento nº 5 anexo novación).

3.- El 4-11-2021 y con más de treinta días de antelación a la fecha de expiración de los efectos del contrato, según lo previsto en el propio contrato de arrendamiento y de lo estipulado en el art 10.1 de la LAU, la actora remitió a la arrendataria comunicación fehaciente, recordándole que a fecha del vencimiento contractual, esto es, el día 24 de abril de 2022 se daría por finalizado el contrato (se aporta como documento nº 6 comunicación remitida junto con su acuse de recibo). Llegada la fecha de vencimiento del contrato, la parte arrendataria continuó viviendo en ella sin poner a disposición de la propiedad la posesión de la misma.

Frente a tal pretensión se opone la parte demandada que tras reconocer la suscripción del contrato de arrendamiento inicial de fecha 25-4-2016 y posteriormente de 15-4-2019 , destaca que la gestora de alquileres

de los inmuebles propiedad del Banco Sabadell, era "SOLVIA GESTORA DE VIVIENDA SOCIAL SL" como se acredita con el documento nº 5 de la demanda y que identifica como novación del contrato suscrita en fecha 15-4-2019. Se trata de un nuevo contrato de alquiler, y figura dos identificaciones distintas, y se pacta un nuevo importe de renta y una nueva duración y una nueva fianza, por lo tanto, el documento de 15-4-2019 es un nuevo contrato y sometido a la LAU según redacción del RDL 21/2018, y por lo tanto el contrato de alquiler por voluntad del arrendatario puede prorrogarse hasta un máximo de siete años, al ser el arrendador persona jurídica. Por lo tanto, el contrato tiene una duración hasta el 15-4-2026.

Con fecha 15 de enero de 2024 se dicta sentencia desestimando la demanda y ello al considerar que el nuevo contrato suscrito tiene una duración mínima hasta el 15 de abril de 2026, salvo que el inquilino notificase su voluntad de no renovarlo.

Contra dicha sentencia se interpone recurso de apelación por PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU y ello en base a las siguientes alegaciones:

1.- De la desestimación de la demanda. Evidente error en la valoración de la prueba. La fecha de inicio y finalización de la relación contractual.

La fecha del contrato de arrendamiento suscrito, tal y como se desprende del documento nº 3 aportado con la demanda, no es de fecha 16 de abril de 2019 tal y como dispone la resolución recurrida sino que es de 25 de abril de 2016. Ese error induce a un claro desajuste a la realidad contractual, y en el momento de la formalización del contrato la ley aplicable era la Ley 29/1994 de 24 de noviembre con la modificación publicada el 5 de junio de 2013. Es por ello, por lo que el art 9 de la LAU establecía: Plazo mínimo:

"1 .La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años ..."

Por lo tanto, no es de aplicación la modificación de la LAU de marzo de 2019.

El contrato que se formalizó el 25 de abril de 2016 expiraba en abril del 2019, no obstante, las partes haciendo uso de su derecho reconocido en el art 1203 CC, en fecha 16 de abril de 2019, y por lo tanto, anterior a la finalización del contrato de arrendamiento original, pactaron una novación que en ningún caso podría considerarse extintiva ya que además de que no es posterior a la fecha de la resolución del contrato, todas las partes acordaron la prorroga del contrato de arrendamiento de 25 de abril de 2016 ampliando su vencimiento hasta el día 24 de abril de 2022. En todo el contenido de la novación del contrato originario, se deja patente que se trata de una mera prorroga del contrato primario, y que en ningún caso las partes están pactando los términos de un nuevo contrato.

2.- De la correcta comunicación del fin del plazo contractual con base en el art 10 LAU. Evidente error en la valoración de la prueba.

Lo que acredita el documento nº 6 aportado con la demanda es precisamente la correcta notificación del fin del plazo contractual.

D. Conrado se opone al recurso de apelación y solicita la desestimación del recurso interpuesto.

SEGUNDO.-Hemos de recordar que como se sostiene por el TS en sentencia de 21-12-2023:

"A través del recurso de apelación se pretende que un tribunal superior realice una revisión de lo decidido en primera instancia, a los efectos de determinar si los errores de hecho o de derecho alegados por la parte recurrente, en los concretos términos en que son planteados en el recurso, ameritan la revocación de la resolución apelada para dictar otra procedente en derecho, que corrija la recurrida.

En este sentido, se expresa el art. 456.1 LEC , cuando norma:

"En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación"...

Por consiguiente, la apelación no constituye un nuevo juicio, que dé oportunidad a las partes litigantes para variar el objeto del proceso, tal y como fue previamente configurado con sujeción al principio dispositivo que rige el proceso civil (art. 412.1 LEC); por lo tanto, no es compatible con el planteamiento de nuevas acciones y excepciones, sino que debe ser resuelto mediante un examen de las actuaciones de primera instancia, sin

que quepa introducir en apelación cuestiones nuevas, distintas de las debatidas oportunamente en el proceso en el que se dictó la resolución apelada..."

TERCERO.-

Partiendo de tales premisas, y tal y como ha quedado planteado el recurso de apelación, la cuestión que ha de ser examinada queda reducida a determinar si tras la suscripción del contrato inicial de fecha 25 de abril de 2016, el contrato suscrito el 16 de abril de 2019 constituye una novación meramente modificativa del inicial contrato con lo que ello comporta respecto a la legislación a aplicar, o como se sustenta en la sentencia objeto de recurso, nos encontraríamos ante una novación extintiva, y ante un nuevo contrato, al pactarse un nuevo importe de renta, una nueva duración e incluso otra fianza por lo que entiende ha de someterse a la LAU vigente en ese momento según redacción del RDL 21/2018 y por lo tanto el contrato tiene una duración mínima hasta el 15 de abril de 2026.

La Sala ha de concluir a la vista de los propios términos del contrato suscrito el 16 de abril de 2019 que nos encontramos ante una novación extintiva como se concluye por el Juez de Instancia.

Efectivamente, atendida la literalidad de las manifestaciones contenidas en dicho contrato de fecha 16 de abril de 2019, el mismo se encabeza con la denominación de "novación de contrato sin deuda" y en el apartado "MANIFIESTAN" en el punto III consta: "...ambas partes han convenido la suscripción de la presente modificación del contrato"; igualmente en el apartado "ACUERDAN", en el punto PRIMERO se acuerda: "Ambas partes pactan prorrogar el contrato de arrendamiento de fecha 25 de abril de 2016 durante 3 años más, ampliando su vencimiento hasta el día 24 de abril de 2022", y en su apartado Cuarto se acuerda: "En cuanto a aquellas cláusulas que constan en el contrato de arrendamiento y que no han sido mencionadas y/o modificadas a través del presente documento de novación, seguirán siendo plenamente aplicables durante toda la duración del contrato, así como de sus prórrogas".

Y si bien tales términos no son pues claros ni concluyentes respecto al alcance de la novación operada, no podemos perder de vista que conforme a lo dispuesto en el art 1285 CC ha de atribuirse a las cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas y asimismo que conforme al art 1288 CC la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad. Y en dicho documento consta igualmente lo que se denomina "DOCUMENTO DE RENOVACIÓN" y se adjuntan las denominadas "Condiciones generales del nuevo contrato de alquiler social" y entre tales condiciones expresamente se hace constar la sumisión del contrato al Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo.

Y así cuando se firmó la renovación el 16 de abril de 2019 ya se encontraba en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Y conforme a tal normativa el art 9 de la LAU disponía:

"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."

Igualmente, el art 10 contenía conforme a dicha normativa la siguiente redacción:

"1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido".

Y en la Disposición Transitoria Primera del citado Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo se establece que

"Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley ".

De esta forma si solamente se hubiera suscrito entre las partes el contrato de arrendamiento de fecha 25 de abril de 2016 resultaría de aplicación el artículo 9 antes mencionado, en su redacción anterior, lo que supondría que su duración mínima sería la pactada de tres años. Pero al suscribirse también el documento de renovación en fecha 16 de abril de 2019, el plazo de duración mínima sería de siete años al ser el arrendador una persona jurídica.

Reiterar que tal conclusión viene avalada por el hecho de que cuando se suscribe el contrato ya se encontraba en vigor dicho RD 7/2019 y en el propio documento de renovación del inclusive denominado " nuevo contrato de alquiler social" así se estableció en los términos que resultan de la disposición transitoria primera que permite que los contratos preexistentes puedan adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley. Y en la primera de las condiciones generales del nuevo contrato de alquiler social literalmente se establece que se trata de un " Contrato de acuerdo a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su versión modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler", por lo que cabe deducir que resulta aplicable la versión de los artículos 9 y 10 de esa Ley de Arrendamiento Urbanos que les otorga esta última norma, el Real Decreto-Ley 7/2019, de forma que al ser la arrendadora una persona jurídica el plazo de duración mínima del contrato sería de siete años.

Procederá por todo ello la desestimación del recurso de apelación.

CUARTO.-

La desestimación del recurso de apelación conlleva que sean impuestas las costas a la parte recurrente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU y a la que ha sucedido procesalmente THESAL URBANA SL contra la sentencia de fecha 15 de enero de 2024 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Alzira en autos de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo 481/22, que confirmamos en su integridad y ello con imposición de las costas causadas en esta alzada a la parte apelante.

Notifíquese esta resolución a las partes, y, a su tiempo, devuélvanse los autos principales al Juzgado de procedencia con certificación literal de la misma, debiendo acusar recibo.

Respecto al depósito constituido por el recurrente, de conformidad con la L.O. 1/09 de 3 de Noviembre en su Disposición Adicional Decimoquinta, ordinal 9º, procede la pérdida del depósito, quedando éste afectado a los destinos especificados en el ordinal 10º.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación, siempre que concurran las causas y se cumplimenten las exigencias del art. 477 de la LEC, (RDL 5/2023, de 28 de junio), por infracción de norma procesal o sustantiva y que concurra interés casacional, y habrá de interponerse en un solo escrito ante esta Sala en el plazo de los 20 días contados desde el siguiente a su notificación, y a tenor del Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo de fecha 8 de septiembre de 2023, adjuntando el depósito preceptivo para recurrir establecido en la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, con las formalidades previstas en aquélla.

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

PUBLICACIÓN.-Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma. Certifico.

DILIGENCIA.-Para hacer constar que seguidamente se notifica la anterior resolución mediante envío de copia por el sistema de lexnet a los Procuradores intervinientes en el recurso, haciendo saber a las partes, que en caso de interposición de recurso de casación en el plazo de VEINTE DIAS y ante este mismo Tribunal, de conformidad con la Disposición Adicional 15ª de la L.O.P.J. publicada en el B.O.E. de 4 de noviembre de 2009, la necesidad de constitución del depósito para poder recurrir, debiendo ingresar la suma de 50 € por cada uno de los recursos que se preparen en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones nº 4510 abierta a nombre de este Tribunal en la entidad Santander, acreditando la constitución de dicho depósito al tiempo de interponer el recurso. Doy fe.