



Roj: **SAP AB 10/2026 - ECLI:ES:APAB:2026:10**

Id Cendoj: **02003370012026100010**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Albacete**

Sección: **1**

Fecha: **16/01/2026**

Nº de Recurso: **913/2025**

Nº de Resolución: **17/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA MARTINEZ-MOYA FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Albacete, núm. 4, 14-07-2025 (proc. 562/2025),
SAP AB 10/2026**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

ALBACETE

SENTENCIA: 00017/2026

Apelación Civil 913/25

Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Albacete

Proc. J. V. Desahucio 562/25

APELANTE: Abelardo / Mariana

Procurador: Gerardo Gómez Ibáñez

Letrado: Pascasio Martínez Quilez

APELADO: LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.

Procurador: Elena Medina Cuadros

Letrado: Manuel Medina González

S E N T E N C I A NUM. 17/2026

EN NOMBRE DE S. M. EL REY

Ilmos. Sres.

Magistrados

D. JOSE RAMÓN SOLIS GARCIA DEL POZO

D. CESAR MONSALVE ARGANDOÑA

Dª MARÍA MARTÍNEZ-MOYA FERNÁNDEZ

Dª INMACULADA ABELLÁN TÁRRAGA

En Albacete a dieciséis de enero de dos mil veintiséis.

VISTOS en esta Audiencia Provincial en grado de apelación, los autos de juicio verbal de desahucio nº 562/25, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Albacete, y promovidos por Livingcenter Activos Inmobiliarios S.A., contra D. Abelardo y Dª. Mariana ; cuyos autos han venido a esta Superioridad en virtud de recurso de apelación que, contra la sentencia dictada por el referido Juzgado, en fecha 14 de julio de 2025, interpusieron los demandados.

Habiéndose celebrado Votación y Fallo el día 15 de enero de 2.026.

ANTECEDENTES DE HECHO

ACEPTANDO en lo necesario los antecedentes de la sentencia apelada; y

1º.-Por el citado Juzgado se dictó la referida sentencia, cuya parte dispositiva dice así: "**FALLO:** Que estimando parcialmente la demanda formulada por Livingcenter Activos Inmobiliarios S.A. contra D. Abelardo y Dña. Mariana debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha uno de junio de dos mil diecisiete y debo condenar y condeno a D. Abelardo y Dña. Mariana a desalojar la vivienda sita en Albacete, DIRECCION000 , y a pagar a la demandante 175 euros mensuales desde este mes de julio hasta que se ponga el inmueble a disposición de la actora, debiendo cada parte abonar las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad.- Contra la presente sentencia, cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Albacete, que, en su caso, deberá interponerse dentro del plazo de veinte días desde su notificación.- Notifíquese a las partes dando cumplimiento al artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y déjese certificación literal de la presente resolución en los autos.- Así, por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.".

2º.-Contra la Sentencia anterior se interpuso ante esta Audiencia Provincial recurso de apelación por los demandados D. Abelardo y Dª. Mariana , representados por medio del Procurador D. Gerardo Gómez Ibáñez, bajo la dirección del Letrado D. Pascasio Martínez Quilez, reclamándose los autos del Juzgado de instancia y recibidos se tuvo por interpuesto el recurso apelación y, de conformidad al art. 461.1 de la L.E.C., se dio traslado a la apelada, Livingcenter Activos Inmobiliarios, S.A., representada por la Procuradora Dª. Elena Medina Cuadros y dirigida por el letrado D. Manuel Medina González, que presentó escrito de oposición al recurso de apelación.

3º.-En la sustanciación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.

VISTO siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Dª. María Martínez-Moya Fernández.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Se alzan los recurrentes contra la sentencia dictada en procedimiento de desahucio por expiración del término contractual que, en lo que ahora interesa, considerando de aplicación el régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) vigente con anterioridad a la reforma operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, declaró extinguido el contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en Albacete, DIRECCION000 por transcurso del plazo pactado y la prórroga legal operada.

En el recurso insisten los demandados recurrentes en que resulta de aplicación el régimen de duración y prórrogas establecidos por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, en aplicación de su Disposición Transitoria Primera y, por tanto, el contrato de arrendamiento objeto de autos, celebrado el 1 de junio de 2017, ha tenido una vigencia de 7 años, que concluía el día 1 de junio de 2024, y como la comunicación de la arrendadora fue en agosto de 2024, fecha posterior al plazo de 4 meses anterior que requiere la ley al vencimiento, la aplicación de la prórroga legal entra en juego de forma automática, y es por ello que el contrato debe considerarse prorrogado por otros 3 años más, hasta el 1 de junio de 2027. Además de la infracción legal que denuncian de la inaplicación del citado régimen legal, consideran que también se ha vulnerado el artículo 24 CE, en cuanto al derecho a la tutela judicial efectiva, al considerar infringido el art. 217, 2, 3 y 7 LEC, pues entienden que el demandante no ha probado que haya procedido a notificar en plazo la resolución del contrato. Y que, además, la sentencia es incongruente por cuanto la actora no solicitó que se diera por resuelto el contrato en fecha posterior a la demanda, por lo que lo congruente habría sido declarar el contrato prorrogado, y no darlo por resuelto. Solicita la revocación de la sentencia y la íntegra desestimación de la demanda, con costas a la actora.

La actora se opone al recurso y solicita la confirmación de la resolución recurrida, con costas del recurso a la apelante.

SEGUNDO.- El régimen de duración y prórroga del contrato de autos de fecha 1 de junio de 2017 conforme al régimen transitorio de la DT 1ª del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo , y sus consecuencias.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler modificó los artículos 9 y 10 LAU, incrementando los plazos de duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda, y el régimen de sus prórrogas. La Disposición Transitoria Primera de dicha reforma 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".

La mera interpretación gramatical de la norma transitoria, a falta de alegación y prueba de que las partes hubieran alcanzado el acuerdo en ella prevista, nos lleva a la conclusión de que el contrato de autos se rige por la norma vigente a la fecha de su celebración el día 1 de junio de 2017.

En tal fecha, y en lo que ahora interesa, los artículos 9 y 10 LAU, relativos a plazo mínimo y prórroga del contrato disponían que *"la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, 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"* (art. 9.1 LAU), que *"si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más"* (art. 10.1 LAU) y que *"al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido"* (art. 10.3 LAU).

Aplicando todo ello, el recurso ha de ser desestimado en el extremo de defender que el régimen aplicable es el resultante de la reforma operada por el RD Ley 7/2019. El plazo mínimo de duración aplicable es el de los tres años previstos en el artículo 9; el plazo de prórroga legal, el de una anualidad; y el plazo para comunicar la voluntad de que no prorrogar, el de 30 días de antelación. Y, en cualquier caso, el régimen legal y convencional del contrato prorrogado es el original al que estuviera sometido.

Por mucho que la recurrente alegue una infracción del artículo 217 LEC y la consecuente infracción de su derecho a la tutela judicial efectiva, es lo cierto que son incontrovertidos los hechos esenciales, residiendo la única controversia en las consecuencias jurídicas que tales hechos han de recibir. No se discute que el contrato es de fecha 1 de junio de 2017 (acont. 4); que por comunicación efectuada por burofax de 5 de agosto de 2024 (acont. 5) recibido el siguiente día 6 por el destinatario (acont. 6) se señaló por la arrendadora el 31 de diciembre de 2024 como fecha de finalización, fecha hasta la que los inquilinos estuvieron ocupando la vivienda sin obstáculo por la arrendadora, quien sólo cesó el giro de los recibos de alquiler a partir de enero de 2025 (*vide* burofax enviado por los arrendatarios obrante en el acontecimiento 45).

La razón aducida por la actora para señalar como fecha de extinción del contrato el 31 de diciembre de 2024 es el haber concedido voluntariamente a los arrendatarios la prórroga legal de seis meses establecida en el RD artículo 2 del RD 11/2020 de Medidas Urgentes y complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Los arrendatarios sostuvieron en la contestación que no resultaba de aplicación el precepto por cuanto ni éstos solicitaron tal prórroga, ni el contrato vencía entre marzo de 2020 y 28 de febrero de 2022, dado que el mismo (según su tesis del régimen legal aplicable) "se encontraba prorrogado desde el 2019 hasta el día 1 de junio de (*sic*) 2024".

En lo que hace a la prórroga extraordinaria del artículo 2 del RD 11/2020, si bien es cierto que la regulación partía de una solicitud del arrendatario, cuando de forma graciosa y voluntaria la arrendadora lo concede, no haberlo pedido no puede ser obstáculo, máxime cuando, como es el caso de autos, los arrendatarios nada opusieron ante tal comunicación. En estos sentidos cabe la cita de la STS 318/2025, de 27 de febrero. Y en cuanto a que la fecha de vencimiento del contrato estuviera dentro del ámbito de aplicación del precepto (marzo de 2020 y 28 de febrero de 2022) debemos rechazar los argumentos de los arrendatarios por cuanto tienen como base la negada aplicación del régimen legal posterior a la reforma de 2019. Conforme el régimen legal de aplicación, el contrato de 1 de junio de 2017 habría de tener su vencimiento a 1 de junio de 2020, en pleno periodo de la prórroga extraordinaria. Por tanto, el vencimiento podría haberse prorrogado a 31 de diciembre de 2021. Al no haberse denunciado la prórroga antes de agosto de 2024, el contrato habría sido objeto de la prórroga automática anual durante los años 2022, 2023 y 2024, y no se prorrogó al 2025 por cuanto la comunicación se efectuó respetando la antelación mínima de 30 días prevista en la normativa de aplicación.

En definitiva, concluimos que cuando el 12 de marzo de 2025 la arrendadora presenta la demanda origen de este procedimiento, el contrato de arrendamiento se hallaba extinguido a fecha 31 de diciembre de 2024 y la acción de extinción del contrato por expiración del término debía estimarse, lo que implica la desestimación del recurso de apelación interpuesto, sin que resulte relevante, ni necesario, analizar la cuestión de la incongruencia de la sentencia que el recurso también denuncia. No obstante, dejamos señalado que no incurre el juzgador de instancia en incongruencia cuando, rechazando la aplicación de la prórroga extraordinaria del RD 11/2020 por falta de solicitud de los arrendatarios, accede en sentencia de julio de 2025 a la extinción

del contrato por el transcurso de la última prórroga (la que vencería en junio de 2025) en el ínterin del procedimiento. En cualquier caso, lo que no procede, y a lo que no puede accederse, es a que el contrato objeto de autos se declare prorrogado hasta el 1 de junio de 2027.

SEGUNDO.- COSTAS.-La desestimación del recurso conlleva la imposición de las costas causadas al recurrente, en aplicación del artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo lo expuesto, vistos los preceptos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales Gerardo Gómez Ibáñez actuando en representación de Abelardo y Mariana contra la sentencia nº 420/2025 dictada el 14 de julio de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Albacete en autos de Juicio de Desahucio nº 562/2025 CONFIRMAMOS dicha resolución, con imposición de costas a la recurrente.

Contra la presente resolución no cabe interponer recurso ordinario. Cabe interponer ante este Tribunal en el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES contados desde el día siguiente al de su notificación y en escrito conforme a los artículos 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), RECURSO DE CASACIÓN para conocimiento y resolución por el Tribunal Supremo, si concurre interés casacional en los términos del artículo 477 LEC. El escrito deberá ajustarse a los acuerdos de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo (Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles, publicado en el BOE de 21.09.2023).

Conforme a la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) la interposición de dicho recurso precisa la constitución de un depósito de CINCUENTA EUROS (50 euros) mediante consignación en la oportuna entidad de crédito y en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre del Juzgado o del Tribunal, lo que deberá ser acreditado y sin cuya constitución no será admitido a trámite.

Notifíquese esta resolución a las partes en la forma prevenida en el artículo 248 LOPJ y con indicación de la forma de constitución del depósito para recurrir, en los términos de la DA Decimoquinta LOPJ.

Expídase la correspondiente certificación con remisión de los autos originales al Juzgado de procedencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación al rollo de su razón, lo pronunciamos mandamos y firmamos