



Roj: **SAP IB 864/2026 - ECLI:ES:APIB:2026:864**

Id Cendoj: **07040370032026100239**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **08/04/2026**

Nº de Recurso: **1047/2025**

Nº de Resolución: **263/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANA CALADO OREJAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SECCIÓN 3ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BALEARES

PALMA

SENTENCIA: 00263 / 2026

Modelo: N10250 SENTENCIA

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

-

Teléfono:971-71-20-94

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

Equipo/usuario: ACO

N.I.G.07032 41 1 2024 0000995

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0001047 /2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de MAO

Procedimiento de origen:JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000378 /2024

Recurrente: Delfina

Procurador: CRISTINA RUIZ FONT

Abogado: JORDI JIMENEZ GOMILA

Recurrido: Jorge

Procurador: MONTSERRAT MIRO MARTI

Abogado: PEDRO COLL SALES

Rollo núm.: 1047/25

S E N T E N C I A Nº 263/2026

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE ACCIDENTAL:

D. Carlos Izquierdo Téllez

MAGISTRADOS:

D. Jaime Gibert Ferragut



Dña. Ana Calado Orejas

En Palma de Mallorca a ocho de abril de dos mil veintiséis.

VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de Juicio Verbal de Desahucio por expiración de plazo contractual, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Mahón, bajo el número 378/24, **Rollo de Sala número 1047/25**, entre D. Jorge, como demandante-apelado, representado por la Procuradora Sra. Miró y asistido del Letrado Sr. Coll y, como demandada-apelante, DÑA. Delfina, representada por la Procuradora Sra. Ruiz y asistida del Letrado Sr. Jiménez.

ES PONENTE la Ilma. Sra. Dña. Ana Calado Orejas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por la Sra. Jueza del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Mahón, se dictó sentencia en fecha 9 de mayo de 2025, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

ESTIMO la demanda presentada por la representación procesal de D. Jorge contra D^a Delfina, como demandado.

1.- **DECLARO** haber lugar a la **extinción** del contrato de arrendamiento del inmueble sito en la vivienda sita en DIRECCION000 de Mahón, suscrito entre las partes el 12 de marzo de 2018, por expiración del plazo.

2.- **CONDENO** a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración y al desalojo del inmueble objeto de arrendamiento dejándolo libre de enseres y moradores y a disposición de la propiedad, bajo apercibimiento de lanzamiento, quedando pendiente la fijación de fecha de lanzamiento hasta que no se resuelva la pieza separada de vulnerabilidad.

En consecuencia, **ábrase pieza separada de vulnerabilidad económica y requiérase a la demandada para que en el plazo de 5 días aporte la documentación acreditativa de que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del Real decreto- Ley 1/2025, de 28 de enero, mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.**

3.- **CONDENO** a la parte demandada al pago de las costas del presente procedimiento.

SEGUNDO.-Contra la expresada sentencia, y por la representación de la parte demandada, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y seguido el recurso por sus trámites, señalándose fecha para deliberación, votación y fallo.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.-Para resolver la controversia que se somete a consideración de la sala es preciso partir de las siguientes premisas que resultan de lo actuado:

-El 12/3/2018 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda sita en DIRECCION000 de Mahón, con inicio de 1/4/2018 y por plazo de 1 año prorrogable. En el que se pactó que las tácitas reconducciones que pudieran tener lugar lo serían por plazo de 1 año.

-Conforme al art. 9 de la LAU vigente y no constando voluntad de no renovación (1. 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.) se prorrogó hasta 31/3/21.

-Llegado ese día, y no constando voluntad de no renovarlo, se prorrogó 1 año más, hasta 31/3/2022, de conformidad con el art. 10 LAU en su redacción vigente aplicable.

(1. 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.)

-No mediando requerimiento, entró en periodo de tácita reconducción, de conformidad con el art. 1566 C.C, y que era de 1 año, según lo pactado en el contrato, hasta 31/3/23.



-El 7/6/22 el actor remitió un burofax a la demandada comunicándole la intención de resolver el contrato y ante el desacuerdo de la demandada interpuso demanda de Juicio Verbal por expiración de plazo el 29/03/2023, que fue estimada en primera instancia, y revocada por esta misma sección en sentencia nº 137/2024 de 5 de marzo de 2024, desestimando la demanda por cuanto se había presentado dos días antes de que expirase el plazo de vigencia del contrato (lo era el 31/3/23)

-Se presenta nueva demanda el 19/4/24 instando nuevamente el desahucio por expiración de plazo.

-La sentencia estima la demanda y contra ella se alza en apelación la demandada.

SEGUNDO.-Denuncia la parte apelante el error en la valoración de la prueba y error en la aplicación del derecho.

Sostiene que al haberse desestimado la demanda anterior, se inició una nueva prórroga anual, hasta 31/3/24, sin que durante la misma se comunicara voluntad de resolver el contrato al término de la misma; y que el 1/4/24 se inició una cuarta prórroga anual hasta 31/3/25. La demanda se ha interpuesto (el 19/4/24) sin previa comunicación de la voluntad de no prorrogar el contrato, por lo que está legal y contractualmente amparada para ostentar la posesión hasta 31/3/25.

No puede considerarse que la parte actora ha cumplido con la obligación de comunicar con la antelación temporal suficiente su voluntad de no resolver el contrato o una de sus prórrogas como exigen los arts. 9 y 10 de la L.A.U.

Pues bien. Es preciso señalar que el contrato se encuentra en periodo de tácita reconducción, por cuanto ya había expirado el plazo pactado contractualmente y las prórrogas conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos en la redacción vigente aplicable de sus arts. 9 y 10.

Y el art. 1566 del C.C. dispone:

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento.

Y lo cierto es que hubo requerimiento. El que el mismo no fuera efectivo en orden a estimar la anterior pretensión de resolución del contra por expiración del plazo desahucio anterior a la que nos ocupa, al haberse presentado la demanda dos días antes de que expirase el plazo del arriendo, no impide que pueda ser tenido en consideración en este momento, porque como se dice en la sentencia, *a partir del 31/3/23 no puede entenderse prorrogado el contrato por tácita reconducción porque no hay aquiescencia del arrendador en que el arrendatario continúe disfrutando de la vivienda, aunque la arrendataria haya continuado disfrutando de la posesión de la misma pagando las rentas.*

El hecho de que la arrendataria haya continuado viviendo en la finca hasta la actualidad y pagado las rentas, no supone que se haya prorrogado el contrato cada año por tácita reconducción, sino que simplemente se entiende como una contraprestación por la posesión de la vivienda, persistiendo la voluntad del actor de no continuar el arrendamiento.

TERCERO.-De lo expuesto se infiere la desestimación del recurso por lo que serán de cargo de la apelante las costas causadas en esta alzada (art. 398 de la L.E.C.

FALLAMOS

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Ruiz, en nombre y representación de DÑA. Delfina , contra la sentencia de 9 de mayo de 2025 dictada en el Juicio Verbal del que dimana el presente rollo. En consecuencia, se confirma dicha resolución con imposición a la apelante de las costas devengadas en esta alzada.

Conforme a la D.A 15ª de la L.O.P.J. se acuerda la pérdida del depósito constituido, en su caso, para recurrir.

INFORMACION SOBRE RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA

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 **recurso de casación**, por los motivos establecidos en aquella.

Órgano competente.-Es órgano competente para conocer 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.

FONDO DOCUMENTAL CIEMOS