



Roj: **SAP IB 755/2026 - ECLI:ES:APIB:2026:755**

Id Cendoj: **07040370042026100172**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **4**

Fecha: **25/03/2026**

Nº de Recurso: **377/2025**

Nº de Resolución: **187/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANTONIA PANIZA FULLANA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Palma de Mallorca, núm. 6, 26-09-2024 (proc. 295/2024),
SAP IB 755/2026**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4

PALMA

SENTENCIA: 00187/2026

Modelo: N10250 SENTENCIA

PLAÇA D'ES MERCAT, 12, 2ª PTA. - 07001- PALMA DE MALLORCA

Teléfono:971/722370

Correo electrónico:audiencia.s4.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: CHM

N.I.G.07040 42 1 2024 0006388

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000377 /2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 6 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de PALMA

Procedimiento de origen:JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000295 /2024

Recurrente: Casiano

Procurador: SAMANTHA MEADE-NEWMAN WHITTINGTON

Abogado: DARIO ALEJANDRO GUZMAN CARCOVICH

Recurrido: Tomasa , Miguel .

Procurador: SARA TERESA COLL SABRAFIN, SARA TERESA COLL SABRAFIN

Abogado: SANDRA SUREDA LEAL, SANDRA SUREDA LEAL

Rollo núm.: 377/2025

S E N T E N C I A

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE:

Dª. MARÍA PILAR FERNÁNDEZ ALONSO.

MAGISTRADOS:



D^a. SONIA I. VIDAL FERRER.

D^a. ANTONIA PANIZA FULLANA.

En Palma, a veinticinco de marzo de dos mil veintiséis.

VISTOS por la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio verbal de desahucio, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Palma, bajo el número 295/2024, **Rollo de Sala número 377/2025**, entre, de una parte, DOÑA Tomasa y DON Miguel, representada por la Procuradora de los Tribunales Doña Sara Coll Sabrafín y defendida por la letrada Doña Sandra Sureda Leal, como parte demandante, apelada, y de otra, DON Casiano, representado por la Procuradora de los Tribunales Doña Samantha Heade Newman Whittington y defendida por el letrado Don Darío Alejandro Guzmán Carcovich, como parte demandada, apelante.

ES PONENTE la Ilma. Sra. Magistrada doña Antonia Paniza Fullana.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por la Ilma. Sra. Magistrado- Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Palma, se dictó sentencia en fecha 26 de septiembre de 2024, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

"Se estima parcialmente la demanda interpuesta por D. David, DON~A Tomasa y D. Miguel, representados por la Procuradora de los Tribunales Da. Sara Coll Sabrafín contra D. Casiano, representado por la Procuradora de los Tribunales Don~a Samantha Meade Newman Whittington y, en consecuencia, se declara extinguido el contrato de arrendamiento objeto del proceso y se condena a la parte demandada al desalojo del inmueble sito en DIRECCION000), por expiración del contrato, debiendo dejar el inmueble libre, vacuo y expedito y a disposición de la actora (en caso de negativa, se fija fecha de lanzamiento); todo ello sin expresa condena en costas".

SEGUNDO.-Contra la expresada sentencia, la representación de DON Casiano interpone recurso de apelación.

La representación de DOÑA Tomasa y DON Miguel se opone al recurso de apelación presentado de adverso.

TERCERO.-Este recurso fue admitido y seguido por sus trámites. Correspondió a esta Sección Cuarta en virtud de reparto efectuado por la oficina correspondiente. Se señaló el día 17 de marzo de 2026 para deliberación, votación y fallo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Los actores son propietarios del inmueble situado en la DIRECCION000 de Palma.

Según la parte actora, con fecha de 20 de octubre de 2017 se celebró un contrato de arrendamiento con DON Casiano, con un plazo de un año prorrogable de mutuo acuerdo por periodos de un año. El 17 de abril se remite burofax al arrendatario para notificar que el contrato no se prorrogaría a partir del 1 de octubre de 2023. La parte actora interpone demanda de juicio verbal de desahucio por resolución de contrato de arrendamiento por expiración del plazo. Además, se reclama la cantidad de 751,24 euros por las tasas de residuos urbanos (desde 2017) más intereses y costas.

La parte demandada se opone a la demanda alegando que no ha expirado el plazo porque se firmó un nuevo contrato de fecha 20 de octubre de 2019, que aporta con la contestación a la demanda, con efectos a partir del 1 de octubre de 2019. Por ello, entiende que el plazo aún no ha expirado. Por lo que se refiere a la cantidad reclamada alega no se ha acreditado la deuda.

La sentencia de primera instancia estima parcialmente la demanda declarando extinguido el contrato de arrendamiento y condenando al desalojo de la vivienda, sin expresa condena en costas, en los términos expuestos en el Antecedente de Hecho primero de esta sentencia.

SEGUNDO.-La representación de DON Casiano interpone recurso de apelación contra esta Sentencia. El recurso se fundamenta en la vulneración e infracción de normas o garantías procesales e infracción del artículo 24.1 de la Constitución Española; la vulneración de normas y garantías procesales en relación al derecho a obtener una sentencia motivada y la infracción del artículo 1281.2, 1282, 1288, 1289 y 1204 del Código civil e infracción de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación al plazo mínimo y la prórroga forzosa, así como error en la valoración de la prueba.

La representación de DOÑA Tomasa y DON Miguel se opone al recurso formulado de adverso.

TERCERO.- *Plazo aplicable a la relación arrendaticia: La existencia de dos contratos de arrendamiento suscritos entre las partes de fechas 20 de octubre de 2017 y 20 de octubre de 2019.*



La parte actora solo presenta el contrato de arrendamiento firmado el 20 de octubre de 2017, mientras que la parte demandada fundamenta sus alegaciones en otro contrato de arrendamiento de vivienda, esta vez de 20 de octubre de 2019. La parte actora, ahora apelada, alega en el acto de la vista en trámite de conclusiones que el segundo contrato supone una novación modificativa (en su demanda ni siquiera había hablado de la existencia del segundo contrato). Entiende que no consta una voluntad de las partes de dar por finalizado el anterior. Se opone a ello la parte demandada al establecer que el contrato vigente es el de 2019 y sobre el que se tiene que fundamentar la resolución de la demanda, contrato que todavía estaría en vigor, por lo que no puede prosperar el desahucio por expiración del plazo.

Constan en autos ambos contratos entre las mismas partes, con la misma renta, la misma duración y las mismas obligaciones entre las partes recogidas en nueve cláusulas, aunque la actora solo aportó con la demanda el de 2017. Posteriormente en la vista, la parte actora afirma que el contrato a tener en cuenta es el del año 2017, que el 2019 solo fue una modificación del primero, que según esta parte sigue vigente. La parte demandada, apelante, entiende que el contrato en vigor es el del 2019, que sustituyó el de 2017.

Ambas partes estuvieron de acuerdo en firmar el segundo contrato en 2019 y las cláusulas eran prácticamente idénticas, salvo la fecha. No consta en ningún momento ninguna referencia al primer contrato, sino que es como si se firmara de nuevo.

Hay un hecho a tener en cuenta y es que el cambio de fecha resultaba esencial en este caso ya que, después del cambio normativo, cambiaba la duración del contrato de arrendamiento de vivienda y, en consecuencia, se le aplicaría diferente plazo. Por lo que, hay que entender que las partes lo que pretendían era la firma de un nuevo contrato con diferente ley aplicable, después de la modificación normativa, y diferente plazo. Este cambio lo marcaba la fecha del contrato. Al constar las mismas cláusulas, se entiende que el segundo sustituye al primero y es el que está vigente.

El artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos aplicable al contrato de 2017 establecía una duración mínima de tres años y al contrato de 2019 se le aplica una duración mínima de cinco años, por la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que el cambio de fecha sí es trascendente para este contrato y hay que entender que se ha producido una novación extintiva del primero.

En consecuencia, el contrato está vigente y no puede estimarse una demanda de desahucio por expiración del plazo.

Por ello, y en aplicación de la doctrina expuesta, tiene que estimarse el recurso de apelación.

CUARTO.-Al estimarse el recurso de apelación no ha lugar a hacer pronunciamiento alguno en cuanto a las costas procesales devengadas en esta alzada

FALLAMOS

En atención a lo expuesto, esta Sección cuarta de la Audiencia Provincial de las Illes Balears HA DECIDIDO:

1º.-Estimar el recurso de apelación interpuesto por Doña Samantha Heade Newman Whittington, en nombre y representación de DON Casiano contra la Sentencia dictada por la Magistrado Juez del Juzgado nº 6 de Palma en fecha 26 de septiembre de 2024, en autos de juicio verbal de desahucio de los que trae causa el presente rollo.

2º.-Revocar dicha resolución y en su lugar:

"Se desestima íntegramente la demanda formulada por DON David , DOÑA Tomasa Y DON Miguel , representados por Doña Sara Coll Serafín contra DON Casiano , representado por la Procuradora de los Tribunales Doña Samantha Meade Newman Whittington.

Se condena en costas a la parte demandante".

3º.-No hacer pronunciamiento alguno en materia de costas procesales del recurso de apelación.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

INFORMACION SOBRE RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA

Recursos.-Conforme al art. 466.1 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 optar por interponer el recurso **extraordinario por infracción procesal** o el **recurso de casación**, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella.

Órgano competente.-Es órgano competente para conocer de ambos recursos -si bien respecto del extraordinario por infracción procesal sólo lo es con carácter transitorio) la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

Plazo y forma para interponerlos.-Ambos recursos deberán interponerse ante esta 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 parte 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 cuarta de la Audiencia Provincial (0450), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

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.