



Roj: **SAP M 3985/2026 - ECLI:ES:APM:2026:3985**

Id Cendoj: **28079370102026100116**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **10**

Fecha: **26/03/2026**

Nº de Recurso: **343/2025**

Nº de Resolución: **120/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **AMALIA DE SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: 914933917,914933918

37007740

N.I.G.:28.079.00.2-2022/0376950

Recurso de Apelación 343/2025

O. Judicial Origen:Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 35

Autos de Procedimiento Ordinario 1515/2022

APELANTE:Dña. Enma

PROCURADOR Dña. MARIA JOSE POLO GARCIA

APELADO:Dña. Vanesa y

Dña. Jaime

PROCURADOR D. IGNACIO BATLLO RIPOLL

SENTENCIA N° 120/2026

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMAS. SRAS. MAGISTRADAS:

Dña. CARMEN GARCÍA DE LEÁNIZ CAVALLÉ

Dña. MARIA BEGOÑA PEREZ SANZ

Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO

En Madrid, a veintiséis de marzo de dos mil veintiséis.

La Sección Décima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por las Sras. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1515/2022 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 35 de Madrid a instancia de Dña. Enma apelante - demandada, representada por la Procuradora Dña. MARIA JOSE POLO GARCIA y defendida por Letrado contra Dña. Vanesa y D. Jaime apelados - demandantes, representados por el Procurador D. IGNACIO BATLLO RIPOLL y defendidos por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 02/07/2024.



Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

Siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 35 de Madrid se dictó Sentencia, de fecha 02/07/2024, cuyo fallo es el tenor siguiente:

"Que **ESTIMANDO** la demanda deducida por el Procurador D. IGNACIO BATLLO RIPOLL en nombre y representación de Dª Vanesa y D. Roberto , contra Dª Enma y D. Roberto debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Madrid, DIRECCION000 , debiendo la parte demandada dejarlo libre y expedito, a disposición de la parte actora en el plazo de UN MES con codena de las costas procesales a la demandada."

SEGUNDO.-Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.-Por providencia de esta Sección, de fecha 09/01/2026, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 24/03/2026.

CUARTO.-En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por la representación procesal de D. Jaime y Dª Vanesa se interpone demanda contra D. Roberto y Dª Enma , en la que se ejercita acción de resolución de contrato de arrendamiento por necesidad y expiración del término contractual, sobre la vivienda sita en la DIRECCION000 de Madrid, suscrito en fecha 16 de enero de 2014, que se encuentra en prórroga por tácita reconducción.

En fecha 2 de julio de 2024 se dictó sentencia por el Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 35 de Madrid, en la que se estima la demanda y se declara resuelto el contrato de arrendamiento sobre la referida vivienda, debiendo la parte demandada dejarlo libre y expedito a disposición de la parte actora en el plazo de un mes, con imposición de las costas procesales a la demandada. Se argumenta en la misma que no se ha acreditado la necesidad de la vivienda arrendada por la hija de los actores, Dª Tarsila , al no haberse aportado prueba a tal fin por los actores. No obstante, estima la resolución del contrato de arrendamiento por expiración del término convenido.

SEGUNDO.- Por la representación procesal de Dª Enma se interpone recurso de apelación. Sobre la valoración de la prueba en segunda instancia, esta Sala se ha pronunciado en múltiples sentencias en los siguientes términos: "las partes en virtud del principio dispositivo y de rogación pueden aportar prueba pertinente siendo su valoración competencia de los Tribunales, sin que sea lícito tratar de imponerla a los juzgadores, y por lo que se refiere al recurso de apelación debe tenerse en cuenta el citado principio de que el juzgador que recibe la prueba puede valorarla de modo libre, aunque nunca de manera arbitraria, y por otro que si bien la apelación transfiere al Tribunal de la segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión, esta queda reducida a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el juez a quo de forma arbitraria o si, por el contrario, la apreciación conjunta del mismo es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso. En este sentido, la valoración y apreciación de las pruebas es función del órgano de enjuiciamiento y no revisable en apelación cuando se haya ajustado a las normas de la sana crítica y de la experiencia común, de manera que si las conclusiones probatorias se mantienen razonables deben ser mantenidas, siendo así que en este caso actuando el Juzgador de Instancia como órgano unipersonal la valoración de la prueba practicada en el juicio corresponde a dicho órgano jurisdiccional, y esta valoración, hecha imparcialmente y debidamente razonada debe prevalecer sobre la opinión parcial que dichos medios probatorios merezcan a las partes del proceso".

Sobre la vulneración del art. 71 del RDL 20/2022 de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad. El citado precepto establece: "Artículo 71. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.



En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 30 de junio de 2023, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento de seis meses desde la fecha de finalización, durante la cual se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La renta del contrato aplicable durante esta prórroga extraordinaria podrá actualizarse conforme a los términos establecidos en el contrato, con sujeción a las limitaciones establecidas en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania."

En el supuesto objeto de recurso la Sala, examinada la documental aportada, comparte la valoración de la prueba que se hace en la sentencia apelada que no es arbitraria ni ilógica sino ajustada a la sana crítica. En el contrato se establece un periodo de duración de un año y con prórrogas automáticas conforme al art. 9 de la LAU vigente en la fecha de suscripción del contrato, hasta un máximo de tres años. Transcurrido dicho plazo, el contrato se ha seguido prorrogando conforme a la tácita reconducción. El art. 1566 del Código Civil 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.* En el presente caso, consta aportado a los autos requerimiento fehaciente de dar por extinguido el contrato, en fecha 1 de octubre de 2021, remitido por los arrendadores a los demandados y aportado como documentos nº 3 y 4 de la demanda. El mismo es contestado por la apelante, mediante comunicación de fecha 19 de octubre de 2021, en la que se manifiesta que al no disponer de ingresos suficientes para mudarse a otra residencia y convivir con un menor de once años, con una mínima pensión compensatoria que le abona el padre, solicitaba una prórroga para pedir una alternativa habitacional (documento 5). A ello accedieron los demandantes, prorrogando el arrendamiento hasta el 31 de agosto de 2022 (documento 6).

De la documentación aportada queda acreditado que, como contestación al requerimiento fehaciente remitido por los arrendadores de extinción del contrato de arrendamiento, la apelante manifestó a los arrendadores su voluntad de prorrogar el contrato de arrendamiento, dada su situación económica. En cumplimiento de lo establecido en el precepto anteriormente transcrito, a ello accedieron los demandantes hasta el 31 de agosto de 2022, es decir, por periodo superior a la prórroga legal.

El recurso de apelación debe ser desestimado.

TERCERO.- En aplicación de lo dispuesto en el art. 398-1 de la LEC, se imponen a la recurrente las costas procesales causadas en esta instancia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D^a Enma , frente a la sentencia dictada en fecha 2 de julio de 2024 por el Ilmo. Magistrado-Juez del Juzgado de 1^a Instancia nº 35 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos confirmar y confirmamos la resolución indicada e imponemos a la parte apelante las costas procesales causadas en esta alzada.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15^a de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por 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.

Remítase la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueda interponerse recurso extraordinario de casación, si concurre alguno de los supuestos previstos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa



constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2577-0000-00-0343-25, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, 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 tutela 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 CENDOJ