



Roj: **SAP M 4335/2026 - ECLI:ES:APM:2026:4335**

Id Cendoj: **28079370212026100080**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **31/03/2026**

Nº de Recurso: **730/2023**

Nº de Resolución: **114/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoprimera

C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 8 - 28035

Tfno.: 914933872/73,3872

37007740

N.I.G.:28.115.00.2-2019/0004965

Recurso de Apelación 730/2023

O. Judicial Origen:S. C. I. Tri. Ins. Pozuelo de Alarcón. Plaza nº 4

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 17/2020

APELANTE:MED CUATRO SL

PROCURADOR D./Dña. MARIA CLAUDIA MUNTEANU .

APELADO:SILVER BROKERS SL

PROCURADOR D./Dña. IGNACIO ARGOS LINARES

MPF

SENTENCIA Nº 114/2026

MAGISTRADOS Ilmos Sres.:

D. GUILLERMO RIPOLL OLAZÁBAL

D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ

Dª MARIA ROSARIO CAMPESINO TEMPRANO

En Madrid, a treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto, en grado de apelación los autos de juicio verbal número 17/2020 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Pozuelo de Alarcón, seguidos entre partes, de una, como Apelante-Demandado: Med Cuatro SL y de otra, como Apelado-Demandante: Silver Brokers SL.

VISTO,siendo Magistrado Ponente **el Ilmo. Sr. DON GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL**

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.



PRIMERO.-Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Pozuelo de Alarcón, en fecha 11 de septiembre de 2020, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: **Que**estimando parcialmente la demanda formulada por la representación de SILVER BROKERS S.L. condeno a MED CUATRO S.L. al pago de 24.300 euros más el de las rentas que se hayan devengado desde la presentación de la demanda hasta la mensualidad de enero de 2020 inclusive, sin imposición de las costas.

Se imponen a la parte demandada el pago de las costas causadas en este proceso".

Por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Pozuelo de Alarcón, en fecha 14 de octubre de 2020 se dictó auto aclaratorio, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Se rectifica el/la Sentencia, de fecha 11/09/2020 en el sentido de que donde dice *"Que estimando parcialmente la demanda formulada por la representación de SILVER BROKERS, S.L. condeno a MED CUATRO S.L. al pago de 24.300 euros más el de las rentas que se hayan devengado desde la presentación de la demanda hasta la mensualidad de enero de 2020 inclusive, sin imposición de las costas. Se imponen a la parte demandada el pago de las costas causadas en este proceso"*, debe decir *"Que estimando parcialmente la demanda formulada por la representación de SILVER BROKERS, S.L. condeno a MED CUATRO S.L. al pago de 24.300 euros más el de las rentas que se hayan devengado desde la presentación de la demanda hasta la mensualidad de enero de 2020 inclusive, sin imposición de las costas"*.

SEGUNDO.-Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, del que se dio traslado a la parte apelada, quién se opuso en tiempo y forma. Elevándose los autos junto con oficio ante esta Sección, para resolver el recurso.

TERCERO.-Por providencia de esta Sección, de 16 de noviembre de 2023, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 24 de marzo de 2026.

CUARTO.-La deliberación de este recurso se ha realizado de forma presencial.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada en cuanto no se opongan a los presentes.

PRIMERO.-La demandante Silver Brokers SL es la titular registral de la finca 12447 del Registro de la Propiedad nº 1 de Pozuelo de Alarcón, el local comercial número 4, sito en la planta cuarta, del edificio denominado "San Francisco", con fachada a las calles del General Mola nº 10 y de García Martín nº 2, que tiene su acceso por las dos citadas calles, y ocupa una superficie de 726 metros cuadrados, al que pertenece una terraza descubierta con una superficie de 155 metros cuadrados.

La sociedad actora se encuentra en situación de concurso necesario de acreedores, en fase de liquidación.

El local comercial al que nos hemos referido se halla dividido en ocho oficinas, habiéndose arrendado, en su momento, la oficina identificada como letra G a la demandada Med Cuatro SL. El contrato de arrendamiento no obra en las actuaciones, pero no se cuestiona la existencia del mismo, ni la condición de arrendataria de la demandada.

El presente proceso de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas se inicia por demanda de Silver Brokers SL, que además de solicitar el desahucio de la demandada por impago de las rentas, reclama la cantidad de 29.403 euros por las rentas devengadas desde el mes de junio de 2015 al mes de diciembre de 2019, a razón de 450 euros mensuales, más IVA.

Como la demandante, recuperara durante el procedimiento la posesión del local arrendado, la pretensión de desahucio por falta de pago de las rentas, quedó sin efecto, al ser satisfecha extrajudicialmente. El 31 de enero de 2020 se suscribió entre las partes un documento de resolución del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, con entrega a la actora de las llaves del local, manifestando las partes, en este documento, encontrarse el local en perfectas condiciones de estado. Con ello el objeto del proceso quedó limitado a la reclamación de las rentas.

SEGUNDO.-La cuantía de las rentas adeudadas no ofrece dudas. Son 450 euros al mes durante 54 mensualidades, las que transcurren entre el mes de junio de 2015 y el mes de diciembre de 2019. La sentencia recurrida excluye la reclamación del IVA de las rentas, por lo que las rentas adeudadas ascienden a la suma de 24.300 euros, más, como bien apunta la sentencia recurrida y se solicitaba en la demanda, la que se devengasen desde la presentación de la demanda hasta la mensualidad de enero de 2020, cuando la demandante recupera la posesión del local.



Consecuencia de todo lo anterior es que el proceso tiene carácter plenario, no sumario, y la demandada puede oponer una compensación de créditos.

TERCERO.-Para alegar la compensación de créditos, la demandada alega un crédito de 26.630 euros frente al anterior arrendador Pacific Point Realty SL, por desperfectos y daños en el inmueble, que según la demandada tuvo ella que subsanar.

Este crédito compensable no se encuentra acreditado con la simple presentación por la demandada de una relación de gastos.

Debe recordarse que conforme a los artículos 21 y 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la obligación de realizar las obras de conservación del inmueble arrendado incumbe al arrendador, permitiéndose al arrendatario realizar únicamente las obras de conservación que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, previa comunicación al arrendador, y para exigir de inmediato a éste su importe.

Pues bien, la demandada no acredita ni la previa comunicación al arrendador de acometer unas obras de conservación de carácter urgente, ni la inmediata reclamación al mismo de su importe.

Como correctamente señala la sentencia recurrida, no se acredita incumplimiento contractual alguno de la parte actora.

El acuerdo resolutorio del contrato de arrendamiento no contiene finiquito de la relación jurídica ni renuncia a la reclamación de las rentas adeudadas.

Pretender acreditar el crédito compensable con el propio interrogatorio de la parte que lo alega, ya es llamativo, disponiendo el artículo 316 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *"1. Si no lo contradice el resultado de las demás pruebas, en la sentencia se considerarán ciertos los hechos que una parte haya reconocido como tales si en ellos intervino personalmente y su fijación como ciertos le es enteramente perjudicial.*

2. En todo lo demás, los tribunales valorarán las declaraciones de las partes y de las personas a que se refiere el apartado 2 del artículo 301 según las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos 304 y 307".

De la declaración testifical de D. Remigio , valorada conforme prescribe el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tampoco se puede extraer la existencia de un crédito compensable de la demandada, sin que, en cualquier caso, frente a la objetiva, imparcial y razonable valoración de la prueba por parte del Juzgador puedan prevalecer los criterios subjetivos y bien interesados de la parte.

CUARTO.-No apreciándose error alguno en la valoración del prueba practicada por parte de la sentencia recurrida, procede confirmar la misma, con la consiguiente desestimación del recurso de apelación interpuesto.

QUINTO.-De conformidad con lo dispuesto en los artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de este recurso deben imponerse a la parte apelante.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

III.- F A L L A M O S

Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Med Cuatro SL contra la sentencia pronunciada el once de septiembre de dos mil veinte por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de Primera Instancia número cuatro de Pozuelo de Alarcón, aclarada por auto de fecha catorce de octubre del mismo año, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución; con imposición de las costas de este recurso a la parte apelante.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, a interponer en el plazo de veinte días ante este Tribunal.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.-Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

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