



Roj: **SAP M 7560/2026 - ECLI:ES:APM:2026:7560**

Id Cendoj: **28079370212026100100**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **14/05/2026**

Nº de Recurso: **684/2023**

Nº de Resolución: **154/2026**

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.:28.045.00.2-2021/0011665

Recurso de Apelación 684/2023

O. Judicial Origen:Se. Cv. In. Tri. Ins. Colmenar Viejo. Plaza nº 5

Autos de Procedimiento Ordinario 1018/2021

APELANTE:D./Dña. Paulino , D./Dña. Juan Carlos y D./Dña. Maite

PROCURADOR D./Dña. BALTASAR ANTONIO DIAZ-GUERRA LOPEZ

APELADO:D./Dña. Marina y D./Dña. Simón

PROCURADOR D./Dña. JAIME HERNANDEZ URIZAR

MPF

SENTENCIA Nº 154/2026

MAGISTRADOS Ilmos Sres.:

D. GUILLERMO RIPOLL OLAZÁBAL

D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ

Dª MARIA ROSARIO CAMPESINO TEMPRANO

En Madrid, a catorce de mayo 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 ordinario número 1018/2021 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Colmenar Viejo, seguidos entre partes, de una, como Apelantes-Demandantes: D. Paulino , D. Juan Carlos y Dña. Maite y de otra, como Apelados-Demandados: Dña. Marina y D. Simón .

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 5 de Colmenar Viejo, en fecha 7 de marzo de 2023, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Estimo parcialmente la demanda formulada por BALTASAR ANTONIO DIAZGUERRA LOPEZ en representación de Paulino, D./Dña. Juan Carlos y D./Dña. Maite contra Marina y D./Dña. Simón condenando a estos últimos a abonar de forma solidaria a la parte actora la cantidad de 2.819,90 euros más los intereses legales de dicha cantidad desde la interposición judicial; sin hacer especial pronunciamiento en materia de costas".

SEGUNDO.-Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por las partes demandantes, 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 7 de noviembre de 2023, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 12 de mayo 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.

PRIMERO.-Es un hecho acreditado, y realmente no controvertido, que el 24 de septiembre de 2020 se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, entre Dña. Maite, D. Paulino y D. Juan Carlos, como arrendadores, y los demandados Dña. Marina, D. Simón y Corazón de Tiza SL, como arrendatarios, siendo el objeto del arrendamiento la vivienda sita en la DIRECCION000, de la localidad de Soto del Real (Madrid), para ser destinada exclusivamente a vivienda de los arrendatarios, por plazo de cuatro años, y renta de 625 euros mensuales, estipulándose expresamente la prohibición de la cesión del contrato o subarriendo total o parcial.

La arrendataria Sra. Marina mantenía una relación parental con los arrendadores.

Tampoco se cuestiona que por correo electrónico de 17 de septiembre de 2021, los arrendatarios desistieron del arrendamiento, conforme al artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La demanda iniciadora de este litigio la presentan los tres arrendadores Dña. Maite, D. Paulino y D. Juan Carlos, contra los arrendatarios, Dña. Marina y D. Simón, en petición de que se declare resuelto el contrato de arrendamiento, por los múltiples incumplimientos contractuales de los demandados, y reclamando diversas cantidades dinerarias.

La sentencia pronunciada por el Juzgado, cuya completa parte dispositiva se recoge en los antecedentes de esta resolución, estima parcialmente la demanda, condenando solidariamente a los demandados a abonar a la parte actora la cantidad de 2.819,90 euros, más intereses legales desde la interposición judicial.

La sentencia ha sido recurrida en apelación por la parte actora.

SEGUNDO.-Parecen insistir los demandantes, en su recurso de apelación, en su pretensión de que se declare resuelto el contrato de arrendamiento con opción a compra por los incumplimientos de los arrendatarios.

En este aspecto, tiene toda la razón la sentencia impugnada. Por mucho que concurrieran las causas de resolución del contrato de arrendamiento, las mismas no se aplican automáticamente, pues requieren la voluntad resolutoria de la parte, que puede concurrir o no. Si mientras tanto el arrendamiento se resuelve válidamente, como es el caso, por el desistimiento de los arrendatarios (artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), ya no cabe que los arrendadores pretendan resolver un contrato de arrendamiento ya resuelto por desistimiento de los arrendatarios.

TERCERO.-Como con total corrección mantiene la sentencia recurrida, el desistimiento de los arrendatarios conforme al artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es totalmente válido y eficaz, aunque no hubiera observado el plazo de preaviso previsto en la norma, siendo la consecuencia de no haber cumplido este plazo de preaviso el asumir la indemnización correspondiente por este incumplimiento, que la sentencia apelada establece acertadamente en una mensualidad de renta (625 euros).

Realmente, a nuestro juicio, pretender por el incumplimiento del plazo de preaviso del desistimiento la invalidez del mismo o una cuantía indemnizatoria de 15.000 euros, carece de toda justificación.

CUARTO.-La sentencia apelada concede a los demandantes una indemnización de 1.175 euros, como enriquecimiento injusto, por el subarriendo efectuado por los demandados.

Este concepto indemnizatorio deviene firme al haber recurrido en apelación únicamente la parte actora (artículo 465.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

La sentencia recurrida estima que no se ha probado ningún otro subarriendo distinto al que ha dado lugar a la indemnización, y esto es lo que se discute en el recurso de apelación.

El Tribunal, en su función revisora, y vinculado por lo dispuesto en el artículo 465.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considera acertada la conclusión de la sentencia apelada.

La declaración manuscrita de Dña. Maribel carece de todo valor probatorio; una declaración por escrito que sin atenerse a las normas de la prueba testifical, ni implica asunción de la responsabilidad por falso testimonio del declarante, ni permite la contradicción de la otra parte, formulando repreguntas.

En cuanto a la testifical de Dña. Camino , también carece a nuestro juicio de todo valor probatorio, de acuerdo con el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dada su condición de cónyuge del demandante D. Paulino .

Y eliminadas estas dos pruebas testificales, ninguna prueba concluyente concurre de la existencia de otros subarriendos que los apreciados en la sentencia impugnada.

QUINTO.-El artículo 394.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las cuotas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad.

El Tribunal no estima que los demandados hayan litigado con temeridad a los efectos de imponerles las costas procesales.

SEXTO.-Procede por cuanto se ha expuesto y los correctos razonamientos de la sentencia recurrida, confirmar la misma, con la consiguiente desestimación del recurso de apelación formulado.

SEPTIMO.-La suma indemnizatoria de 2.819,90 euros quedaría así conformada por 1.175 euros de indemnización por el subarriendo, 625 euros de indemnización por la falta de preaviso del desistimiento del arrendamiento, 394,90 euros del suministro del agua, y 625 euros de la renta del mes de agosto de 2021.

OCTAVO.-De conformidad con lo establecido 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 Dña. Maite , D. Paulino y D. Juan Carlos , contra la sentencia que con fecha siete de marzo de dos mil veintitrés pronunció el Ilmo. Sr. Magistrado de Primera Instancia número cinco de Colmenar Viejo, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución; con imposición de las costas de este recurso a la parte apelante.

Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir.

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

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.