



Roj: **SAP M 8602/2026 - ECLI:ES:APM:2026:8602**

Id Cendoj: **28079370182026100206**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **18**

Fecha: **03/07/2026**

Nº de Recurso: **224/2026**

Nº de Resolución: **211/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ANGELES GARCIA MEDINA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimoctava

C/ Santiago de Compostela, 100, Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933898

37007740

N.I.G.:28.013.00.2-2025/0002075

Recurso de Apelación 224/2026 JO

O. Judicial Origen:Secc. Civ. Inst. Tri. Ins. Aranjuez. Plaza nº 4

Autos de Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) 299/2025

APELANTE:Dña. Amelia

PROCURADORA Dña. MARTA SAINT-AUBIN ALONSO

APELADO:D. Bernardino

PROCURADOR D. JAVIER ALCANTARA TELLEZ

SENTENCIA Nº 211/2026

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMA SRA. PRESIDENTE:

Dña. GUADALUPE DE JESÚS SÁNCHEZ

ILMOS SRES. MAGISTRADOS:

D. JESÚS C RUEDA LÓPEZ

Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES GARCÍA MEDINA

En Madrid, a tres de julio de dos mil veintiséis.

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de procedimiento ordinario, sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda, procedentes de Secc. Civ. Inst. Tri. Ins. Aranjuez. Plaza nº 4, seguidos entre partes, de una, como apelante demandada Dña. Amelia , representada por la Procuradora Sra. SAINT-AUBIN ALONSO y de otra, como apelado demandante D. Bernardino , representado por el Procurador Sr. ALCANTARA TELLEZ.

Visto, siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES GARCÍA MEDINA.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

PRIMERO. -Por la Secc. Civ. Inst. Tri. Ins. Aranjuez. Plaza nº 4, en fecha 14 de enero de 2026, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "**FALLO**

Que estimando la demanda interpuesta por D. Bernardino, representado por el procurador D. Javier Alcántara Téllez frente a D^a Candida, debo declarar la resolución del contrato suscrito entre las partes condenando a la demandada a abandonar la vivienda objeto del procedimiento con apercibimiento de lanzamiento si no lo realizara de forma voluntaria, con imposición de costas a la parte demandada."

SEGUNDO. -Por la parte demandada se interpuso recurso de apelación contra la meritada sentencia, admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 1/2000, se remitieron los autos a esta Audiencia.

TERCERO. -Recibidos los autos en esta Sección se formó el oportuno rollo, en el que se siguió el recurso por sus trámites. Quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 1 de julio de 2026.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -Por el juzgado de instancia es dictada sentencia estimatoria de la demanda presentada por don Bernardino frente a doña Candida de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda por causa de necesidad, a fin de que la misma sea utilizada por su hijo y su novia con el objeto de poder independizarse. En su desarrollo se argumenta que no siendo discutida la causa de necesidad, deben considerarse cumplidos los requisitos exigidos en el art. 9.3 de la LAU 29/1994, al no exigir el mismo que transcurra un año desde la celebración del contrato para realizar la comunicación de expiración por causa de necesidad, sino que haya transcurrido el primer año de duración del contrato, y siendo el contrato de 01/02/2024 el requisito debe entenderse cumplido al haberse puesto por el arrendador como límite para que la arrendataria abandonara la casa el 31 de enero de 2025, efectuando la comunicación con dos meses de antelación al momento en que se precisaba ocupar la vivienda, en concreto, el 28/11/2024.

Contra dicha resolución es interpuesto recurso de apelación por la demandada mediante el que se denuncia haberse infringido el art. 9.3 de la LAU 29/1994, al permitirse la recuperación de la vivienda antes de que transcurriera el primer año del contrato, puesto que el 31/01/2025 no había transcurrido un año de duración, procediéndose a una errónea valoración de la prueba toda vez que no se tuvo en cuenta la imposibilidad material de la arrendataria para recibir el burofax, debiendo ser la notificación fehaciente y la misma se encontraba fuera del país.

Por el actor se ha presentado escrito de oposición e interesado su desestimación.

SEGUNDO. -Ante las alegaciones vertidas por la recurrente, fundada la acción ejercitada en la necesidad de ocupar la vivienda objeto de arrendamiento, debe partirse del tenor del art. 9.3 LAU en la redacción vigente al tiempo de ser suscrito el contrato de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que establece que *"Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley"*.

Pues bien, siendo el contrato de arrendamiento de fecha de 01/02/2024 es aplicable el art. 9.3 LAU en su redacción dada por el mencionado Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que dice que *"Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años 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."*

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al

menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto".

Y de la revisión de las actuaciones resultan datos tales como que: 1.- En la Cláusula II del contrato de arrendamiento relativa al Plazo de duración del contrato, se dice que: "A) *El plazo de duración del presente contrato es de UN AÑO, a contar desde el 1 de febrero de 2024, pudiendo LA ARRENDATARIA prorrogarlo por plazos anuales hasta un máximo de 5 años de acuerdo con la Ley de arrendamientos urbanos, salvo que LA ARRENDATARIA manifieste a LOS ARRENDADORES con un mes de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato su voluntad de no renovarlo. B. LOS ARRENDADORES podrán oponerse y no procederá la prórroga obligatoria de la vivienda si necesitara, durante dicho periodo de prórroga forzosa, la vivienda 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. de acuerdo en lo previsto en el artículo 9.3 de la Ley de arrendamientos Urbanos (...)*". 2.- En la comunicación remitida por el arrendador a la demandada mediante burofax postal el 28/11/2024 se hace constar: "*Mediante la presente y en relación al contrato de arrendamiento de la vivienda sita en DIRECCION000, Aranjuez (Madrid) suscrito entre ambas partes en fecha 1 de febrero de 2024 se le comunica que es voluntad de los arrendadores no prorrogar el contrato de arrendamiento que nos ocupa a su vencimiento transcurrido un año y de forma expresa se informa la necesidad para los arrendadores de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para su hijo y que se acogen al Artículo 9.3 ley arrendamientos urbano como indica en el contrato firmado por ambas partes. Y como marca la ley se le hace notificar a la arrendataria con dos meses de antelación. Por ello, una vez llegada la fecha de finalización del vigente contrato con fecha 31 de enero de 2025 deberá desocupar el inmueble, entregándolo en las mismas buenas condiciones en que lo recibió y hacer entrega de las llaves a los arrendadores*". 3.- Previamente a la remisión del burofax consta el intercambio de wasaps entre los litigantes el 24/11/2024 poniendo en conocimiento ya el arrendador a la arrendataria que necesitaba la casa para su hijo y que por ello tenía preparada la carta poniendo fin al contrato de arrendamiento para el 31/01/2025, debiendo dejar la vivienda en tal fecha, respondiendo la arrendataria que no está en el país y que ya lo está hablando con el abogado, indicándosele entonces por el arrendador que le mandaría un burofax, respondiendo la arrendataria que como quisiera y que lo estaba hablando con su abogado. 4.- Dicho burofax consta tramitado en la plataforma electrónica de NOTIFICADOS.COM y remitido a la dirección que consta en el contrato concertado entre los litigantes, figurando que "*El estado actual del burofax es el siguiente: No retirado de la oficina el miércoles, 18 de diciembre de 2024. Relativo al mismo, se han registrado las siguientes acciones:*

Enviado el 28/11/2024 18:29

Reparto el 02/12/2024 07:00

Ausente el 02/12/2024 09:49

Reparto el 03/12/2024 07:00

Ausente el 03/12/2024 11:12

Pendiente de recoger en oficina el 03/12/2024 12:12

No retirado de la oficina el 18/12/2024 12:12

Destruído el 18/12/2024 12:14

Finalizado el 18/12/2024 12:16.

De forma que no debe considerarse infringido el mencionado art. 9.3 LAU, cuando no puede negarse valor al burofax porque no pudo ser entregado personalmente en el domicilio de la demandada, dicha comunicación especifica la causa por la que necesita la vivienda y se está reclamando la entrega de la vivienda con una antelación superior a dos meses a la fecha en la que se necesitaba la vivienda. Por lo que el recurso debe ser desestimado.

TERCERO. -Ex. arts. 394 y 398.1 LEC, las costas de esta alzada deben imponerse a la apelante.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por doña Candida contra la sentencia de fecha 14 de enero de 2026, dictada por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Aranjuez, Plaza nº 4, confirmamos dicha resolución con expresa imposición a la apelante de las costas causadas en esta alzada.



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, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta 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