



Roj: **SAP M 8347/2026 - ECLI:ES:APM:2026:8347**

Id Cendoj: **28079370192026100215**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **19**

Fecha: **17/06/2026**

Nº de Recurso: **1372/2024**

Nº de Resolución: **211/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **RAMON BADIOLA DIEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimonovena

C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 7 - 28035

Tfno.: 914933886,914933815-16-87

37007740

N.I.G.:28.079.00.2-2023/0301057

Recurso de Apelación 1372/2024

O. Judicial Origen:Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 105

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 1351/2023

APELANTE:Dña. Tomasa

PROCURADOR D. IGNACIO REQUEJO GARCIA DE MATEO

APELADO:D. Silvia

PROCURADOR Dña. VALENTINA LOPEZ VALERO

SENTENCIA N°211/2026

ILMOS./AS. SRES./AS. MAGISTRADOS/AS:

D. MIGUEL ANGEL LOMBARDIA DEL POZO

D. RAMÓN BADIOLA DÍEZ

Dª PILAR PALÁ CASTÁN

En Madrid, a diecisiete de junio de dos mil veintiséis

La Sección Decimonovena de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 1351/2023, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 105 de Madrid, actual Sección Civil del Tribunal de Instancia plaza nº 105 de Madrid, seguido entre partes, en el que intervienen, como parte apelante, **Dña. Tomasa**, representada por el Procurador D. D. IGNACIO REQUEJO GARCIA DE MATEO, y como parte apelada, **D. Silvia**, representada por la Procuradora Dña. VALENTINA LOPEZ VALERO procesal; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado de fecha 23 de enero de 2024.

VISTO, siendo Magistrado Ponente, **D. RAMÓN BADIOLA DÍEZ**.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 105 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 23 de enero de 2024, cuyo fallo es del tenor siguiente:

"Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por D^a Tomasa , representada por el procurador Sr. REQUEJO GARCIA DE MATEO, contra D^a Silvia , representada por la Procuradora S^a LÓPEZ VALERO, con condena en costas de la parte actora."

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

TERCERO.-No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 16 de junio de 2026.

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

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes del recurso de apelación.

i) En la demanda se ejercitaba por DOÑA Tomasa acción de desahucio por expiración del plazo contra DOÑA Silvia , y en la que de modo sucinto se alegaban los hechos siguientes:

1º) La demandante es propietaria del inmueble sito en la DIRECCION000 de Madrid, en virtud de escritura pública de compraventa de fecha 10 de marzo de 2016 suscrita con el anterior propietario don Juan Ignacio .

2º) El anterior propietario citado había suscrito un contrato de arrendamiento con la demandada con fecha 1 de diciembre de 1994, contrato en el que se subrogó la demandante.

3º) En el contrato de arrendamiento se estableció un plazo de duración del arrendamiento de 5 años, por lo que finalizaba el 30 de noviembre de 1994.

4º) Con fecha 17 de octubre de 2022, y una vez finalizadas las prórrogas legales, se comunicó a la demandada la voluntad de la arrendadora de no renovar el contrato.

ii) La demandada DOÑA Silvia se opuso a la pretensión ejercitada en la demanda en base a los hechos y alegaciones de derecho que de modo sucinto se exponen:

1º) La demanda debió ser inadmitida, toda vez que no se menciona la condición de gran tenedora de la entidad demandante, ni se aporta la documentación acreditativa, por lo que se vulneró el artículo 439 LEC.

2º) Procede la suspensión del procedimiento de desahucio, por encontrarse la demandada en situación de vulnerabilidad, habida cuenta que sólo cuenta con los ingresos de la pensión de viudedad de 847,17 euros mensuales, ascendiendo la renta del alquiler prácticamente a la totalidad de su pensión.

3º) La demandante no acredita la titularidad del inmueble, por lo que carece de legitimación activa.

4º) Tampoco se le ha comunicado a la arrendataria la subrogación contractual por parte de la hoy demandante, la cual había actuado hasta ahora como apoderada del señor Juan Ignacio , como se acredita en el documento firmado con fecha 29 de julio de 2009 sobre "Acuerdo consensuado de pago de rentas atrasadas y otros pactos sobre contrato de arrendamiento", y con el burofax de fecha 4 de mayo de 2021.

5º) Se formula expresa oposición a la acción ejercitada por cuanto el contrato se encuentra en situación de prórroga legal, como se desprende de la expresa sumisión que en el contrato se hace a lo dispuesto en el artículo 57 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que la voluntad inequívoca de las partes era la de someter el contrato al régimen legal de prórroga forzosa.

iii) La sentencia de instancia desestimó la demanda, y frente a dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la demandante DOÑA Tomasa , formulándose oposición al recurso por la parte demandada.

SEGUNDO.- Resolución del recurso.

La cuestión controvertida en el presente litigio se ciñe a determinar si el contrato suscrito por la demandada con el anterior propietario, en el que se subrogó la demandante por compra del inmueble, está sometido al régimen de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, o bien se trata de un contrato de duración determinada que es susceptible de extinción por cumplimiento del plazo previsto en el contrato.

La juzgadora de instancia, después de interpretar la cláusula segunda llegó a la conclusión de que dicho contrato está sometido al régimen de prórroga forzosa y en consecuencia desestimó la demanda, y dicha conclusión ha de ratificarse en esta segunda instancia.

El contrato de autos se concertó con fecha 1 de diciembre de 1994, y por tanto está sometido al Real Decreto Ley 2/1985, puesto que la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 no entraba en vigor hasta el 1 de enero de 1995.

El expresado Real Decreto modificó el régimen legal de prórroga forzosa, pero no suprimió la misma, como se desprende de la redacción del artículo 9.1 de dicha norma:

"Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil ".

En consecuencia, habrá que determinar cual fue la intención de las partes al suscribir el contrato, y para ello habrá que partir del contenido de la cláusula segunda del contrato, que dice lo siguiente:

El plazo de duración del presente contrato será de CINCO AÑOS, finalizando por tanto el presente contrato el día 30 de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

El presente contrato queda expresamente sometido a voluntad de ambas partes a lo dispuesto en el artículo 57 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos .

Del tenor literal del contrato parece claro que la intención de las partes fue la de someter el régimen de duración del contrato al régimen de prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, pues así se desprende del tenor literal del segundo párrafo de la cláusula, el cual dice "El presente contrato queda expresamente sometido", que no admite otra interpretación que la que expresamente recoge la cláusula, estos es la aplicación del régimen de prórroga forzosa.

Plantea la parte recurrente la posible contradicción con el párrafo primero de la cláusula, que hace referencia a un plazo de duración del contrato de cinco años, pero dicha posible contradicción viene subsanada por la voluntad de las partes manifestada de forma persistente durante más de veinte años, pues la adquisición del inmueble por la hoy demandante se produjo en el año 2016.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, procederá la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia de instancia en todos sus términos.

TERCERO.- Costas procesales.

La desestimación del recurso de apelación determina que las costas del recurso deban imponerse a la parte apelante, por aplicación de lo previsto en el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación,

III.-FALLAMOS

En atención a lo expuesto, la Sala acuerda:

1.- **DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **DOÑA Tomasa** contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 105 de Madrid, actualmente Tribunal de Instancia Civil número 105, en los autos de juicio verbal de desahucio número 1351/2023 con fecha 23 de enero de 2024, la cual procede confirmar en todos sus pronunciamientos.

2.- Condenar a la parte apelante al pago de las costas de la segunda instancia.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª 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.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta resolución cabe interponer **Recurso de Casación** en los supuestos previstos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a interponer en el plazo de VEINTE DÍAS ante este mismo órgano jurisdiccional. Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición del mismo, deberán acreditar haber constituido el depósito que, por importe de 50 euros, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establecida por la Ley Orgánica 1/09 de 3 de



noviembre, sin cuyo requisito el recurso de que se trate no será admitido a trámite, excepto en los supuestos de reconocimiento expreso de exención por tener reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita.

Dicho depósito habrá de constituirse en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina N° 6114 sita en la calle Ferraz n° 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2837-0000-00-1372-24.

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 CENDO