



Roj: **SAP M 8520/2026 - ECLI:ES:APM:2026:8520**

Id Cendoj: **28079370132026100286**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **13**

Fecha: **02/07/2026**

Nº de Recurso: **1293/2024**

Nº de Resolución: **294/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Fuenlabrada, núm. 1, 18-12-2023 (proc. 853/2023),  
SAP M 8520/2026**

#### **Audiencia Provincial Civil de Madrid**

##### **Sección Decimotercera**

C/ Santiago de Compostela, 100, Planta 3 - 28035

Tfno.: 914933911

37007740

**N.I.G.:**28.058.00.2-2023/0015257

##### **Recurso de Apelación 1293/2024 B-2**

**O. Judicial Origen:**Secc. Civ. T. Ins. Fuenlabrada. Plaza Nº 1

Autos de Procedimiento Ordinario 853/2023

**APELANTE:**D./Dña. Flora

PROCURADOR D./Dña. MARIA JESUS BEJARANO SANCHEZ

**APELADO:**D./Dña. Juan Ramón

PROCURADOR D./Dña. LAURA MARTIN BRINGAS

—

##### **SENTENCIA Nº 294/2026**

##### **TRIBUNAL QUE LO DICTA:**

##### **ILMA SRA. PRESIDENTE:**

Dña. Mª CARMEN ROYO JIMÉNEZ

##### **ILMOS SRES. MAGISTRADOS:**

D. FRANCISCO JAVIER PEÑAS GIL

Dª MARÍA DEL MAR CABREJAS GUIJARRO

Siendo Magistrado Ponente **Dña. Mª DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**

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

La Sección Decimotercera 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 853/2023, procedentes

del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Fuenlabrada, seguidos entre partes, de una, como apelante-demandante Dª Flora , representada, en esta segunda instancia, por la Procuradora Dª. María Jesús Bejarano Sánchez y asistida por la Letrada Dª Lourdes Fuentes Carmona, y de otra, como apelada-demandada Dª Juan Ramón , representada, en esta segunda instancia, por la Procuradora Dª Laura Martin Bringas y asistida por el Letrado D. Mariano Bonilla de la O.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** -Por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Fuenlabrada, en fecha 18 de diciembre de 2023 se dictó sentencia, cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

*" Que debo desestimar y **DESESTIMO** la demanda, y en su virtud*

*dictar los siguientes pronunciamientos:*

*Primero.- **Absolver** a Juan Ramón de todos los pedimentos deducidos en su contra.*

*Segundo.- Condenar al pago de las **costas** a la parte demandante. "*

**SEGUNDO.** -Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue admitido, del cual se dio traslado a la parte apelada que presentó escrito de oposición, elevándose los autos ante esta Sección en fecha 22 de octubre de 2024, para resolver el recurso.

**TERCERO.** -Recibidos los autos en esta Sección, se formó el oportuno Rollo turnándose su conocimiento, a tenor de la norma preestablecida en esta Sección de reparto de Ponencias, y conforme dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedó pendiente para la correspondiente **deliberación, votación y fallo**, la cual tuvo lugar, previo señalamiento, el día **uno de julio de dos mil veintiséis**.

**CUARTO.** -En la tramitación del presente recurso se han observado todas las disposiciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** -Se interpuso demanda interesando la resolución del contrato de arrendamiento existente entre las partes de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Fuenlabrada en aplicación de lo establecido en la cláusula contractual de duración del contrato cláusula Segunda parr. III. cuyo texto es el siguiente: *«No procederá la prórroga obligatoria del contrato, ya que los ARRENDADORES han comunicado a los ARRENDATARIOS, antes de la firma del mismo y los cuales aceptan, que transcurrido dicho año la vivienda se pondrá en venta por necesidad de los ARRENDADORES. Ambas partes acuerdan que los ARRENDATARIOS deberán abandonar la vivienda en el momento en el que se proceda a la venta, sin derecho a indemnización alguna y renunciando expresamente a la prórroga legal establecida por la LAU».*

La parte demandada se opuso a la demanda alegando que el 6 de marzo de 2019 entró en vigor Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que establecía el plazo de arrendamiento mínimo en 5 años para las personas físicas( arts. 9 y 10 de la vigente LAU); la demandada entendió que el arrendatario no tenía la obligación de prorrogar el contrato, sino el derecho de hacerlo y llegado el plazo de 5 años, el contrato no se extingue, sino que se prorroga automáticamente por periodos anuales, salvo que medie manifestación de la voluntad de cualquiera de las partes de poner fin al mismo con al menos cuatro meses de antelación para el caso del arrendador, y de dos meses para el caso del arrendatario; en tanto el contrato se formalizó el con fecha 17 de octubre de 2024y una prórroga legal finalizado este período de 1 año salvo preaviso del arrendador realizada con cuatro meses de antelación.

La sentencia desestimó la demanda por entender que los arrendamientos regulados en la Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo» (art. 4.1 LAU).2., recordando que «Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice» ( art. 6 LAU). 3. «La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición» ( art. 9.1 LAU relax. Real Decreto-ley 7/2019)."

Se interpuso recurso de apelación por la parte actora por entender que la cláusula declarada nula en cuya aplicación se fundamentaba la demanda de duración del contrato, fue firmada por las partes con pleno conocimiento y la cláusula conscientemente aceptada por la demandada, alegando las necesidades de venta que tiene de la vivienda arrendada.

**SEGUNDO.** -El recurso interpuesto ha de ser desestimado; así conteniendo el contrato una cláusula que contempla de manera expresa la exclusión de la prórroga prevista en el artículo 10 de la LAU, hemos de recordar que de conformidad con lo establecido en los arts. 4.1 y 2 LAU, las normas que regulan el arrendamiento de vivienda tienen carácter imperativo y que el artículo 6 ("Naturaleza de las normas") establece que "Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice". El artículo 10 no faculta a las partes para excluir sus prevenciones, por lo que tratándose de un pacto que modifica (excluye su aplicación) dicho precepto en perjuicio del arrendatario, ha de considerarse un pacto nulo y tenerse por no puesto".

Así, a diferencia de lo manifestado en el recurso interpuesto por la parte actora, la autonomía de la voluntad en los arrendamientos de vivienda se ve limitada por los parámetros que establece la Ley de manera imperativa en cuanto a la duración de los mismos, siendo el art. 10 LAU de aplicación a pesar de la estipulación contractual que la excluye. La prórroga inicial prevista en el art. 9 LAU (de duración diversa según las sucesivas redacciones del precepto) se configura como forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario; por el contrario, la prórroga legal tácita prevista en el art. 10 del mismo texto legal es facultativa para ambos, pudiendo excluirla en su momento cualquiera de las partes con el correspondiente preaviso. Así pues, dicha prórroga se configura como facultativa, pudiendo el arrendador excluirla observando los requisitos y plazos legalmente previstos, pero lo que no cabe es la exclusión ab initio de la aplicación de una norma legal de carácter imperativo, y ello como recoge en su Exposición de Motivos la LAU 29/1994 al mantener el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda.

Por todo lo expuesto, procede la desestimación del recurso de apelación interpuesto.

**TERCERO.** -Las costas procesales se impondrán al recurrente, en aplicación del art. 398 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

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

## FALLO

Que **DESESTIMANDO** el recurso de apelación que ha sido interpuesto por la representación procesal de D.ª Flora, debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Fuenlabrada, con fecha dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, en el procedimiento núm. 853/2023, de que dimana este rollo, imponiendo las costas procesales causadas en el presente recurso a la parte apelante.

La desestimación del recurso conlleva la pérdida del depósito constituido para recurrir, según se establece en el apartado nueve de la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Contra la presente resolución cabe recurso de **casación**, de conformidad con el Real Decreto Ley 5/2023 de 28 de junio, ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que deberá interponerse ante este Tribunal en el plazo de **VEINTE DIAS** desde el siguiente al de la notificación de la sentencia.

Haciéndose saber a las partes que, al tiempo de la interposición del mismo, deberá acreditar haber constituido el **depósito** que, por importe de **50 €**, conforme a la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito, el recurso no será admitido a trámite.

Dicho depósito habrá de constituirse expresando que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo concreto de recurso del que se trate, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección abierta con el nº 2580, en la sucursal 3569 del Banco de Santander, sita en la calle Ferraz nº 43.

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.