



Roj: **SAP M 10599/2026 - ECLI:ES:APM:2026:10599**

Id Cendoj: **28079370182026100247**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **18**

Fecha: **17/09/2026**

Nº de Recurso: **464/2026**

Nº de Resolución: **252/2026**

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.: 28.079.00.2-2025/0248449

Recurso de Apelación 464/2026 JO

O. Judicial Origen: Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 4

Autos de Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) 1542/2025

APELANTES: Dña. Adela y D. Gregorio

PROCURADORA Dña. MARIA CONCEPCION HOYOS MOLINER

APELADO: VIVIALQUI SL

PROCURADOR D. JAIME QUIÑONES BUENO

SENTENCIA Nº 252/2026

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 diecisiete de septiembre 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 juicio verbal de desahucio por expiración legal, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Madrid, actualmente Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 4, seguidos entre partes, de una, como apelantes demandados Dña. Adela y D. Gregorio, representados por la Procuradora Sra. HOYOS MOLINER y de otra, como apelada demandante VIVIALQUI SL, representada por el Procurador Sr. QUIÑONES BUENO.

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. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 4, en fecha 9 de marzo de 2026, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: **"FALLO**

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por la mercantil VIVIALQUI S.L, representada por el Procurador Sr. Quiñones Bueno, frente a D. Gregorio Y D^a Adela, representados por la Procuradora Sra. Hoyos Moliner, DEBO DECLARAR Y DECLARO resuelto por expiración de plazo el contrato de arrendamiento de 1 de marzo de 2019 existente sobre la vivienda sita en la DIRECCION000, de Madrid, Y DEBO CONDENAR Y CONDENO a los demandados al desalojo de dicha vivienda, dejándola libre, expedita y a disposición de la actora, antes de la fecha y horas fijadas para el lanzamiento - 21 de mayo de 2026 a las 9:30 horas-, bajo apercibimiento de lanzamiento a su costa si no se produce el desalojo voluntario, con condena en costas. ".

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 15 de septiembre 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 acción resolutoria del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000, suscrito el 1 de marzo de 2019, que por expiración de plazo ha sido ejercitada por Vivialqui SL frente a don Gregorio y doña Adela, en cuyo desarrollo se argumenta que la relación arrendaticia entre las partes no se rige por el contrato de 1 de marzo de 2022, que no se firmó por la arrendadora al no dar su consentimiento a un nuevo contrato, además de poner de manifiesto su voluntad desvinculadora del documento que por ella había sido remitido a los demandados el 10 de marzo de 2022, que sí que lo firmaron y abonado el 11 de marzo de 2022 la actualización de la fianza, sino por el contrato de 1 de marzo de 2019. Entendiéndose que seguía en vigor al indicarse por la actora mediante correo electrónico de 5 de abril de 2022 que "no firmamos contrato porque no es necesario" y proceder a la devolución de la cantidad ingresada en concepto de actualización de la fianza, sin que constara oposición de los demandados en dicho momento, ni exigencia a la arrendadora de la firma o formalización del nuevo contrato.

Se añade que, el documento nº 12 de la demanda acredita que en el mes de febrero de 2023 se comunicó a los demandados la actualización de la renta acumulada para las dos anualidades anteriores, 2021 a 2023, con base en el contrato de 2019. Así, la prueba documental aludida evidencia que si bien hubo conversaciones entre las partes para formalizar un nuevo contrato cuando se cumplieron 3 años del contrato fechado el 1 de marzo de 2019, sin embargo, la parte arrendadora no dio su consentimiento a ese nuevo contrato de 2022, ni lo firmó. Por lo que expirando el contrato a los cinco años, esto es, el 29 de febrero de 2024, no habiendo atendido los demandados al requerimiento resolutorio de 2 de diciembre de 2024 con efectos de 28 de febrero de 2025, debe accederse a la pretensión resolutoria.

Contra dicha resolución es interpuesto recurso de apelación por los demandados que articulan mediante dos motivos:

1.- Infracción de los arts. 1261, 1262 y 1204 CC sobre la existencia y perfección del contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 2022. No puede compartirse la conclusión alcanzada por la que se descarta la existencia de novación extintiva al afirmar que la arrendadora no prestó su consentimiento al nuevo contrato, cuando fue la arrendadora quien les remitió el nuevo contrato, fue firmado por los arrendatarios y desde entonces se perfeccionó el nuevo contrato, aparte de que se procedió al abono de la actuación de la fianza derivada de dicho texto contractual.

2.- Infracción de la teoría de los actos propios y de la buena fe. La conducta de la demandante en el año 2022 -concretada en la remisión del contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 2022 y en la posterior comunicación de que no era necesaria su firma, sin cuestionar en ningún momento la existencia, validez o eficacia del contrato- constituye un acto propio con trascendencia jurídica suficiente, generador de una expectativa razonable de continuidad de la relación arrendaticia bajo un nuevo marco contractual.

Por la demandante se ha presentado escrito de oposición e interesado su desestimación.

SEGUNDO. - Ante las alegaciones vertidas por la apelante procede dejar constancia de los siguientes hechos que no son objeto de controversia:

1.- El 1 de marzo de 2019 fue concertado contrato de arrendamiento entre los litigantes en cuya Clausula Segunda se establece: *"Duración. El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 3 AÑOS a contar desde la fecha del mismo, sin perjuicio de las prórrogas forzosas previstas por el artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, hasta completar un total de cinco años de vigencia"*.

2.- El 10 de marzo de 2022 es remitido correo electrónico por la actora al codemandado don Gregorio por el que se le adjunta un borrador del contrato de 1 de marzo de 2022 y en el que se dice: *"Nos ponemos en contacto con usted para hacerle llegar copia del contrato, le rogamos revise los datos tales como DNI y Cuenta bancaria. En cuanto de su visto bueno, nos ponemos en contacto y firmamos el contrato"*.

3.- En dicho contrato se establece entre otras la cláusula siguiente: *"Duración. El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 1 AÑO a contar desde la fecha del mismo, sin perjuicio de las prórrogas forzosas previstas por el artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, hasta completar un total de siete años de vigencia. No obstante la parte arrendataria podrá en cualquier momento desistir de este contrato, avisando a la arrendadora con un plazo mínimo de dos meses de antelación"*.

4.- El contrato de 1 de marzo de 2022 si bien fue firmado por los demandados, que además el 11 de marzo de 2022 abonaron a la actora la cantidad de 1,72 euros de actualización de la fianza derivada del mencionado contrato, no lo fue por la actora, que el 5 de abril de 2022 remite correo electrónico al codemandado don Gregorio en el que se dice: *"Como te comenté el otro día, no firmamos contrato porque no es necesario, a partir de ahora la fianza la actualizaremos anualmente, en enero. Por tanto, este año, no corresponde que tú pagues y por tanto te hemos realizado el abono de dicha cantidad. Adjunto justificante"*.

5.- El 28 de febrero de 2023 es remitido correo electrónico por la arrendadora a los demandados con el contenido siguiente:

"Estimado Sr. Gregorio y Sra Adela : Como marca la LAU en su Disposición Adicional 10ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 29 de noviembre: "Todos los derechos, obligaciones y acciones que resulten de los contratos de arrendamiento contemplados en la presente ley, incluidos los subsistentes a la entrada en vigor de la misma prescribirán, cuando no exista plazo específico de prescripción previsto, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen general contenido en el Código Civil." Entre esos derechos está el de revisar la renta. En nuestro contrato está estipulado que cada 1 de enero, una vez transcurrido el primer año de vigencia del contrato, procede la actualización de la renta según IPC. Por motivos ajenos a nuestra voluntad, esta revisión, aunque se realizó de forma administrativa no se llegó a materializar. Una vez consultada la normativa legal, esta nos indica que "El régimen general de prescripción de las acciones personales del Código Civil era de 15 años hasta la aprobación de la Ley 42/2015; desde entonces lo es de 5 años" Por este motivo y según marca la ley procedemos a realizar el acumulado de los dos últimos años. El año pasado al 6,5% y este año al 2%, (excepto aquellos contratos de renta antigua que no tienen limitación del IGC). La ley también indica que se debe hacer con un mes de antelación, por este motivo queda comunicado que a partir del 1 de abril, sin pretender cobrar la retroactividad de esta subida a partir del 1 enero como corresponde según contrato, la renta subirá en la cantidad proporcional al 6,5% (IPC noviembre 2021-2022) y 2% (limitación al 2% según Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo) por ello procedemos a multiplicar su renta por 1,0863 que es el resultado de acumular un 6,5% y posteriormente un 2% (ACUMULADO DE IPC SEGÚN INE). En su caso su renta quedará en el siguiente valor 632,26".

6.- El 2 de diciembre de 2024 fue remitido por la arrendadora a los arrendatarios requerimiento resolutorio con efectos de 28 de febrero de 2025.

TERCERO. - Sentados los anteriores hechos la cuestión se centra en determinar si el contrato que rige la relación arrendaticia existente entre los litigantes es el de 1 de marzo de 2019 o el de 1 de marzo de 2022 al haber existido una novación extintiva como se alega por los apelantes.

Cuestión que exige tener en consideración la STS 190/2021, de 31 de marzo, que dice:

"(...) El citado art. 1204 CC, referido a la denominada novación propia o extintiva, establece que "para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles", con lo que admite tanto la novación expresa como la tácita.

Las partes pueden modificar la relación obligatoria en virtud del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC). La alteración de la originaria relación obligatoria puede implicar la creación de una nueva en sustitución de

la anterior (novación extintiva, que contempla el art. 1204 CC) o bien la subsistencia de la original, aunque con la modificación pretendida (novación modificativa del art. 1203 CC).

3.- En las novaciones extintivas, como declaramos en la sentencia 647/2018 de 20 noviembre, se parte de la preexistencia de una obligación y la creación de otra nueva que sustituye a aquélla, ambas válidas, y se exigen dos elementos: (i) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (aliquid novi) y (ii) la voluntad de producir la extinción de la primitiva obligación y su sustitución por otra (animus novandi).

Por su parte, la novación modificativa o impropia tiene una regulación específica en el art. 1203 CC, conforme al cual "Las obligaciones pueden modificarse: 1.º Variando su objeto o sus condiciones principales. 2.º Sustituyendo la persona del deudor. 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor". Se trata de una figura jurídica distinta de la novación propia.

La novación extintiva constituye una de las causas de extinción de las obligaciones (art. 1.156 CC). Además de extinguir la obligación principal que tiene por objeto, provoca también la extinción entre las partes de las obligaciones o garantías accesorias, que sólo podrán subsistir en cuanto aprovechen a terceros que no hubieren prestado su consentimiento (art. 1207 CC), y la nova obligatio no tiene otra antigüedad que la determinada por la fecha de su nacimiento.

4.- Por la intensidad de los efectos extintivos que provoca esta modalidad de novación, está sujeta a un mayor formalismo y exige una declaración de voluntad expresa, o bien una exteriorización de la voluntad novatoria o animus novandi por razón de la incompatibilidad "de todo punto" entre la antigua y la nueva obligación (voluntad tácita).

En atención a la anterior doctrina no cabe deducir que hubiera habido una voluntad de proceder a una novación extintiva cuando la arrendadora no llega a firmar el contrato de 1 de marzo de 2022, pues el hecho de que hubiese sido ella quien remitió el contrato no provoca sin más una extinción del de 1 de marzo de 2019, y no solo no declara su voluntad de dar por finalizado dicho contrato, sino que además afirma en el correo electrónico remitido el 5 de abril de 2022 refiriéndose al contrato de 1 de marzo de 2022 que no firma el contrato porque no es necesario y procede a la devolución de la cantidad ingresada en concepto de fianza. Lo que como acertadamente se pone de relieve en la resolución recurrida avala la explicación dada por la arrendadora sobre que entendía que el que estaba en vigor era el contrato de marzo de 2019, y ello viene corroborado por la actualización que de la renta es realizada de forma acumulada correspondiente a las anualidades de 2021 a 2023 el 28 de febrero de 2023.

Y como se expone asimismo en la citada STS 190/2021, de 31 de marzo:

"(...) Como dijimos en la sentencia 130/2009, de 12 de marzo: "la voluntad del cambio ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca, sin provocar dudas, incertidumbres o ambigüedades, es decir, la voluntad novatoria ha de exponerse con claridad, y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas (entre otras, SSTS de 31 de mayo de 1997, 14 de diciembre de 1998, 2 de noviembre de 1999, 19 de diciembre de 2001, 8 de julio de 2002 y 22 de diciembre de 2003); además, la novación extintiva no se presume y el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación (SSTS de 28 de diciembre de 2000, 23 de marzo de 2001, 27 de septiembre de 2002 y 4 de marzo de 2005)".

Esta exigencia de una voluntad de cambio inequívoca y sin ambigüedades, cobra mayor intensidad cuando se proyecta sobre un contrato locativo acogido a un régimen legal de prórroga forzosa, en el que la extinción convencional de la relación arrendaticia previa comporta un efecto de dejación o renuncia de un derecho de prórroga forzosa, renuncia que, según constante jurisprudencia, debe ser "clara, terminante e inequívoca" (por todas, sentencias 697/2014, de 11 de diciembre y 132/2021, de 9 de marzo).

(...) En esta línea, hemos mantenido un criterio de interpretación restrictivo en relación con la novación de los contratos de arrendamientos urbanos. En la sentencia de 18 de marzo de 1992, recaída en un recurso referente a un contrato de arrendamientos urbanos declaramos:

"el concepto de novación es objeto de interpretación restrictiva por la doctrina de esta Sala y nunca se presume, de tal manera que no puede declararse en virtud de sólo presunciones por muy razonables que se presenten en éstas (sentencias de 24 de febrero de 1.964, 11 de febrero de 1.965, 2 de junio de 1.968 y 25 de enero de 1.991)".

En definitiva, no puede entenderse acreditado que se realizase un nuevo contrato de arrendamiento en el año 2022.

CUARTO.- Conclusión la alcanzada que no puede quedar desvirtuada por la doctrina de los actos propios ante la conducta de la arrendadora, pues como recuerda la STS 260/2018, de 26 de abril, recogiendo la jurisprudencia que sobre los actos propios sintetiza la STS 760/2013, de 3 de diciembre, "(...) no todo acto

está sujeto a este principio, pues para poder estimar que se ha infringido la doctrina de los actos propio, que encuentra su apoyo legal en el art 7.1 CC, ha de haberse probado quebranto del deber de coherencia en los comportamientos, mediante actos propios que han de ser inequívocos y perfectamente delimitados, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar o extinguir, sin ninguna duda, una precisada situación jurídica afectante a su autor, de manera que sean incompatibles o contradictorios con la conducta precedente. En suma, se trata de que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real (sentencia 295/2010, de 7 de mayo)", y en el presente caso si bien es cierto que es la arrendadora la que el 10 de marzo de 2022 remite correo electrónico al codemandado Sr. Gregorio adjuntando copia del contrato de 2022, indicándole "Nos ponemos en contacto con usted para hacerle llegar copia del contrato, le rogamos revise los datos tales como DNI y Cuenta bancaria. En cuanto de su visto bueno, nos ponemos en contacto y firmamos el contrato", no es menos cierto que no es firmado por la arrendadora.

Por lo que tratándose así de un contrato de arrendamiento sometido a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y siendo un hecho no controvertido que la vigencia del contrato de 1 de marzo de 2019 expiró el 29 de febrero de 2024, habiendo comunicado la arrendadora el 2 de diciembre de 2024 a los arrendatarios su voluntad de dar por resuelto con efectos de 28 de febrero de 2025 dicho contrato, debe mantenerse la resolución que del contrato ha sido declarada en la resolución recurrida y, por tanto, procedente desestimar el recurso de apelación interpuesto.

QUINTO. - A tenor de lo dispuesto en los arts. 398.1 y 394 LEC han de imponerse a los demandados las costas de esta alzada.

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

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por don Gregorio y doña Adela contra la sentencia dictada con fecha 9 de marzo de 2026 por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza nº 4, confirmamos dicha resolución con expresa imposición a los apelantes de las costas de esta alzada.

La desestimación del recurso interpuesto 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.

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 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.