



Roj: **SAP GR 1296/2026 - ECLI:ES:APGR:2026:1296**

Id Cendoj: **18087370042026100260**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **09/06/2026**

Nº de Recurso: **336/2025**

Nº de Resolución: **225/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CLARA MARIA BENAVIDES RUIZ-RICO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Granada, núm. 17, 05-03-2025 (proc. 839/2024),
SAP GR 1296/2026**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

SECCIÓN CUARTA

RECURSO DE APELACIÓN Nº 336/2025

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 17 DE GRANADA

ASUNTO: JUICIO VERBAL (DESAHUCIO PRECARIO) Nº 839/2024

PONENTE SRA. CLARA Mª BENAVIDES RUIZ-RICO

S E N T E N C I A Nº 225

ILTMO/AS. SR/AS.

PRESIDENTE

Dª ANGÉLICA AGUADO MAESTRO

MAGISTRADAS

Dª MARÍA CRISTINA MARTÍNEZ DE PÁRAMO

Dª CLARA Mª BENAVIDES RUIZ-RICO

En Granada, a nueve de junio de dos mil veintiséis.

La Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial ha visto el recurso de apelación nº 336/2025, en los autos de juicio verbal nº 839/2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Granada, siendo parte apelante **D. Luis Angel**, representado por la Procuradora Dª. Francisca García Ramón y asistido por el Letrado D. Emilio José Juárez Fernández; y parte apelada, **Dª. Ariadna**, representada por la Procuradora Dª. Rocío Sánchez Sánchez y asistida del Letrado D. Luis Díaz Ávila, sobre acción de desahucio por precario;

Siendo Ponente la Iltna. Sra. Magistrada Dª Clara Mª Benavides Ruiz-Rico.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el mencionado Juzgado se dictó Sentencia de 5 de marzo de 2025, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que ESTIMANDO íntegramente la demanda de desahucio por precario interpuesta por D.ª Ariadna frente a D. Luis Angel, debo DECLARAR Y DECLARO que el demandado ocupa la vivienda sita en Granada - El Fargue - (NUM000), en DIRECCION000, en situación de Precario. Se imponen las costas a la parte demandada."



SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandada mediante escrito motivado. Una vez remitidas las actuaciones a la Audiencia Provincial, fueron turnadas a esta Sección Cuarta el pasado día 16 de mayo de 2025 y, formando rollo, se acordó emplazar a la parte contraria que se opuso al recurso de apelación. Por providencia de fecha 27 de abril de 2026 se señaló para votación y fallo el día 26 de mayo de 2026, con arreglo al orden establecido para estas apelaciones.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes de instancia

En la demanda origen del presente procedimiento se ejercita una acción de desahucio por precario en virtud de la cual se pone de manifiesto que D^a. Ariadna es la legítima propietaria del DIRECCION000 sito en el Fargue (Granada) y que D. Luis Angel lo ocupa sin título alguno.

La parte demandada, por su parte, se opuso a la demanda y alegó, en primer lugar, como excepciones procesales, la de inadecuación del procedimiento y la de falta de legitimación pasiva del demandado. En segundo lugar, niega que el demandado ocupe la vivienda sin título, desde hace algunas semanas, y en pésimas condiciones de higiene.

La sentencia ahora recurrida, tras desestimar la excepción de falta de legitimación pasiva (la relativa a la inadecuación de procedimiento ya había sido resuelta en el acto de la vista), estima íntegramente la demanda por entender que, acreditado por la actora su título de propiedad respecto a la vivienda sita en DIRECCION000 del Fargue (Granada), el demandado no prueba ostentar título alguno que legitime su ocupación de la misma. No acreditó haberse subrogado en el contrato de arrendamiento originariamente suscrito con su padre y tampoco abona cantidad alguna en concepto de renta.

SEGUNDO.- Motivos del recurso de apelación

Los motivos del recurso de apelación son los siguientes:

1. Excepción de inadecuación de procedimiento. Infracción del artículo 250.1.2º de la LEC. Artículo 12.4 de la ley de arrendamientos urbanos. Incorrecta aplicación de la carga probatoria art. 217 LEC, así como de la jurisprudencia aplicable. Como ya se defendiera en la contestación a la demanda, entiende la parte recurrente que el presente recurso debe ser estimado, toda vez que, según se afirma en el mismo, para dirimir la bondad del título posesorio del demandado, no puede efectuarse a través del procedimiento de precario promovido, sino más bien, debería haberse optado por otro procedimiento distinto al precario habida cuenta la existencia de título posesorio. Así, explica que la vivienda objeto de litis viene siendo arrendada, de forma continuada e ininterrumpida, por la familia Luis Angel desde hace 60 años: el contrato de alquiler se celebró con el Sr. Adriano (padre del apelante) y, una vez fallecido éste (en el mes de abril de 2005), el recurrente junto con su madre y otros hermanos siguen conviviendo en dicha vivienda. En definitiva, sostiene que cualquier cuestión relativa a la posesión discutida y, en especial, a la validez y eficacia de los títulos de propiedad esgrimidos por cada una de las partes, habrán de discutirse en el correspondiente procedimiento declarativo, no siendo el juicio verbal de desahucio la vía adecuada para su sustanciación.

2. Incorrecta aplicación de la carga probatoria (artículo 217 de la LEC.). Así como, error en la apreciación de la prueba. Se alega que el demandado nació y sigue viviendo en la finca objeto de litis habiéndose subrogado en el arrendamiento al fallecimiento de sus padres. Circunstancia conocida por la actora. Sin que, en ningún momento, haya quedado acreditado que la actora instara al demandado para abandonar la vivienda.

TERCERO.- Sobre la Inadecuación de procedimiento. Ámbito de conocimiento del desahucio por precario

Como ya se ha adelantado, como primer motivo de recurso, alega la parte recurrente que, para dirimir la bondad del título posesorio del demandado, ésta no puede efectuarse a través del procedimiento de precario promovido por la parte demandante, sino más bien, debería haberse optado por otro procedimiento distinto al precario habida cuenta la existencia de título posesorio. Así, explica que la vivienda objeto de litis viene siendo arrendada, de forma continuada e ininterrumpida, por la familia Luis Angel desde hace 60 años: el contrato de alquiler se celebró con el Sr. Adriano (padre del apelante) y, una vez fallecido éste (en el mes de abril de 2005), el recurrente junto con su madre y otros hermanos siguen conviviendo en dicha vivienda. En definitiva, sostiene que cualquier cuestión relativa a la posesión discutida y, en especial, a la validez y eficacia de los títulos de propiedad esgrimidos por cada una de las partes, habrán de discutirse en el correspondiente procedimiento declarativo, no siendo el juicio verbal de desahucio la vía adecuada para su sustanciación.

Como ya sostuviera el ahora recurrente en su contestación a la demanda, considera que la redacción del artículo 250.2 LEC revela que el proceso de juicio verbal es el adecuado cuando la ocupación de la finca en precario sea un hecho no controvertido y se inste el procedimiento para recuperar la posesión de la finca. Sin embargo, cuando deba obtenerse un pronunciamiento previo sobre si la ocupación de la finca es con justo título o a precario, no podrá tramitarse el procedimiento por el juicio verbal, sino que tal cuestión deberá dilucidarse en un proceso de juicio ordinario.

Expuestos los argumentos del apelante en cuanto a este primer motivo de recurso, el mismo ha de ser desestimado. Y ello por lo siguiente.

En primer lugar, es importante recordar que la excepción planteada relativa a la inadecuación de procedimiento fue desestimada por la Juez de primera instancia en el acto de la vista oral sin que la parte ahora recurrente formulara objeción alguna frente a tal decisión. Actitud ésta que le impediría ahora, en trámite de recurso de apelación, denunciar una resolución (oral) con la que se aquietó en primera instancia.

A esta cuestión se refiere el artículo 459 de la LEC que dispone que *"En el recurso de apelación podrá alegarse infracción de normas o garantías procesales en la primera instancia. Cuando así sea, el escrito de interposición deberá citar las normas que se consideren infringidas y alegar, en su caso, la indefensión sufrida. Asimismo, el apelante deberá acreditar que denunció oportunamente la infracción, si hubiere tenido oportunidad procesal para ello."* En nuestro caso, no puede entenderse que la parte demandada realizara la denuncia de la infracción en la forma y momento previstos en la Ley.

En cualquier caso, y aun entrando a analizar de nuevo la excepción planteada, procedería, igualmente, desestimar la misma.

La STS nº 605/2022 de 16 de septiembre de 2022 (**Roj:** STS 3399/2022 - **ECLI:**ES:TS:2022:3399) hace un resumen de la jurisprudencia del Alto Tribunal respecto a la figura del precario, y se expresa en los siguientes términos:

<< En efecto, como declaramos en las sentencias 134/2017, de 28 de febrero ; 379/2021, de 1 de junio ; 502/2021, de 7 de julio y 783/2021, de 15 de noviembre , entre otras, el precario es una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho (sentencias 110/2013, 28 de febrero ; 557/2013, 19 de septiembre ; 545/2014, de 1 de octubre).

En el mismo sentido, se han pronunciado las sentencias 109/2021, de 1 de marzo y 212/2021, de 19 de abril .

Hemos dicho también que existe el precario: (i) cuando hay una situación de tolerancia sin título; (ii) cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente, (iii) o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario (SSTs de 3 de diciembre de 1.958 y 30 de octubre de 1.986 , entre otras).

Por su parte, en las sentencias 691/2020, de 21 de diciembre y 502/2021, de 7 de julio , precisamos:

"El precario no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente (en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto), sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor (sentencias de 13 de febrero de 1.958 , 30 de octubre de 1.986 y 6 de noviembre de 2008). Entre estos títulos que puede alegar el demandante se incluyen los de carácter meramente personal. Por ello el arrendatario está legitimado frente al poseedor sin título (sentencia de 31 de enero de 1995)".

La cuestión relativa al ámbito del procedimiento de desahucio por precario la abordamos en las sentencias 691/2020, de 21 de diciembre y 502/2021, de 7 de julio , en los términos siguientes:

"3.- El art. 250.1 nº 2 LEC ha establecido el juicio verbal como cauce para ejercitar la acción de desahucio por precario:

"Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: [...] 2º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca".

Los presupuestos de este tipo de proceso son: (i) el título que ostenta el demandante, (ii) la identificación del bien poseído en precario y (iii) la insuficiencia o carencia de título del demandado.

La prueba de la existencia de un título habilitante que ampare la posesión o el pago de renta o merced corresponden a los demandados al tratarse de hechos positivos frente a la pretensión de desahucio articulada en la demanda.

4.- La LEC introdujo la novedad de suprimir el carácter de procedimiento sumario del desahucio por precario, pues la sentencia que le pone término tiene plenos efectos de cosa juzgada, ya que no está incluida en el apartado segundo del art. 447 LEC, conforme al cual:

"no producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias".

La exposición de motivos de la ley explica así esta novedad:

"en cuanto al carácter sumario, en sentido técnico-jurídico, de los procesos, la Ley dispone que carezcan de fuerza de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a aquéllos en que se pretenda una rápida tutela de la posesión o tenencia, las que decidan sobre peticiones de cese de actividades ilícitas en materia de propiedad intelectual o industrial, las que provean a una inmediata protección frente obras nuevas o ruinosas, así como las que resuelvan sobre el desahucio o recuperación de fincas por falta de pago de la renta o alquiler o sobre la efectividad de los derechos reales inscritos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. La experiencia de ineficacia, inseguridad jurídica y vicisitudes procesales excesivas aconseja, en cambio, no configurar como sumarios los procesos en que se aduzca, como fundamento de la pretensión de desahucio, una situación de precariedad: parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad [...]".

En consecuencia, en este procedimiento podrán enjuiciarse las relaciones jurídicas que puedan alegarse como justificación de la posesión cuya recuperación se pretenda y la existencia de una situación posesoria que revista las características propias del precario, sin las limitaciones propias de un procedimiento sumario en cuanto a los medios de ataque y defensa (no se limitan los medios de prueba, a diferencia de los desahucios por impago de rentas), al tratarse de un procedimiento que, si bien limitado a ese objeto, tiene carácter plenario" >>>

Aplicando la jurisprudencia expuesta a nuestro caso, se comprueba como en la demanda se ejercita una acción de desahucio por precario respecto de una finca propiedad de la demandante en la que se alega la falta, en el demandado, de título alguno que legitime su posesión. Por su parte, la defensa del demandado funda la legitimidad de su título en la circunstancia de haberse subrogado en la posición de su padre como arrendatario (en un contrato de arrendamiento vigente desde el año 1965) tras el fallecimiento de éste en el año 2005, así como en la convivencia con él en la finca objeto de litis desde que nació en el año 1970.

En definitiva, de lo que se trata es de analizar si concurren en el demandado los presupuestos de subrogación establecidos en el régimen transitorio de la Ley de Arrendamientos Urbanos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

De forma que compartimos la decisión de la Juez de primera instancia y entendemos que cuestiones sobre la validez y eficacia del título que puedan esgrimirse referentes a la posesión pueden ser analizadas a través del procedimiento seguido, careciendo de complejidad el examen de la posible subrogación en el contrato que se alega.

CUARTO.- Error en la valoración de la prueba. Concurrencia de presupuestos que justifiquen la subrogación del demandado en la posición jurídica de arrendatario

A propósito de este error, resulta procedente recordar que la apelación civil conlleva un nuevo juicio, un recurso de conocimiento pleno o plena jurisdicción, en el que tribunal competente para resolverlo puede conocer de todas las cuestiones litigiosas que constituían el objeto litigioso resuelto en primera instancia, tanto de hecho como de derecho, sin más límites que los representados por el principio *"tantum devolutum quantum appellatum"* (se conoce sólo de aquello de lo que se apela) y por la prohibición de la reforma peyorativa o perjudicial para el apelante (SSTS núm. 708/2018, de 17 de diciembre ; núm. 391/2018, de 21 de junio). Y es que, como se señala en la STS núm. 714/2016, de 29 de noviembre, las audiencias provinciales tienen plenas facultades para revisar la valoración fáctica y jurídica realizada por el tribunal de primera instancia, puesto que ese es, precisamente, el objeto del recurso de apelación, como establece expresa y terminantemente el art. 456.1 LEC ("nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo").

En nuestro ordenamiento rige el principio de valoración conjunta de la prueba. La valoración de las pruebas practicadas supone otorgar un mayor relieve a unas que a otras (SSTS núm. 39/2018 de 26 de enero; núm. 735/2016, de 21 de diciembre). En este punto se ha de recordar que no es posible combatir la misma para

que prevalezcan solo determinados elementos probatorios que sirvan a los intereses de la parte apelante, al margen de las conclusiones objetivas y desinteresadas del órgano jurisdiccional. El hecho de que no se tomen en consideración determinados elementos de prueba relevantes, en el subjetivo juicio de la parte recurrente, carece de trascendencia y no significa que no hayan sido debidamente valorados por la sentencia impugnada, sin que las exigencias de motivación obliguen a expresar este juicio, a no ser que se ponga de manifiesto la arbitrariedad o el error.

La valoración probatoria es una facultad de los Tribunales, debiendo respetarse la apreciación de los órganos judiciales en tanto no se demuestre que el juzgador incurrió en error de hecho, o que sus valoraciones resultan ilógicas, opuestas a las máximas de la experiencia o a las reglas de la sana crítica.

Por ello, como principio general, ha de respetarse la interpretación que el Juez de Instancia haga de su facultad de libre apreciación o con arreglo a las reglas de la sana crítica de las pruebas practicadas, siempre que tal proceso valorativo se motive o razone adecuadamente en la sentencia. Solo cuando estemos ante un supuesto de prueba legal o tasada o, en el caso de que aparezca, claramente, bien que exista una inexactitud o manifiesto error en la apreciación de la prueba, bien que el propio relato fáctico sea oscuro, impreciso o dubitativo, ininteligible, incompleto, incongruente o contradictorio o la valoración sea arbitraria, cabe su revisión por vía del recurso de apelación en el que se transfiere al Tribunal de segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión (artículo 456.1 LEC), pero quedando reducida la alzada a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el Juez a quo de forma ilógica, arbitraria, contraria a las máximas de experiencia o a las normas de la sana crítica, o si, por el contrario, la apreciación conjunta de la prueba es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso.

En la contestación a la demanda y, ahora, en el recurso de apelación, se sostiene que el Sr. Luis Angel se habría subrogado en el contrato de arrendamiento que su padre, D. Adriano, tenía suscrito respecto de la finca propiedad de la actora. Así mismo, sostiene que el demandado nació en la referida vivienda y siempre ha vivido allí. Por tanto, considera que ostenta justo título que legitima su posesión.

Lo que se discute, en consecuencia, en el presente litigio, es la concurrencia de los requisitos necesarios para que prospere la posibilidad del demandado, tras el fallecimiento de su progenitor, del derecho a subrogarse en la posición de inquilino de este último. Para resolver esta cuestión se ha de atender al apartado 4 de la Disposición Transitoria 2ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Dispone la Disposición transitoria segunda, referida a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, lo siguiente (el subrayado es de esta Magistrada):

"A) Régimen normativo aplicable.

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

2. Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los artículos 12, 15 y 24 de la presente ley.

3. Dejará de ser aplicable lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el capítulo VI del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado.

B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

(...)

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación. (...)"

Es decir, la subrogación en los casos de contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985, como es el caso, tras la entrada en vigor de la LAU 1994, solo podría tener lugar a favor, en primer lugar, del cónyuge no separado legalmente o de hecho; y, en su defecto, a favor de los hijos del arrendatario. En este último supuesto se exige que convivieran con el arrendatario en los dos años anteriores a su fallecimiento.

De la documentación aportada, en concreto del documento nº 2 de la contestación a la demanda, se desprende que el padre del ahora recurrente, D. Adriano, habría celebrado un contrato de arrendamiento de vivienda respecto de la finca ahora propiedad de la demandante en fecha 1965. Constan en el procedimiento recibos de pago desde el mes de octubre de 1965.

También, del documento nº 7 de la demanda, certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Granada en fecha 14 de julio de 2010, se desprende que D. Luis Angel, el demandado, reside en la finca objeto de litis desde el año 1 de mayo de 1996.

Así mismo, de la testifical de D^a. María Dolores, hermana del demandada, se desprende que el padre de ambos habría fallecido en el año 2005.

Por tanto, se podría decir que el requisito de la convivencia en los años anteriores al fallecimiento de D. Adriano estaría acreditado. Ahora bien, la subrogación a favor de hijos del arrendatario no afectados por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, como ocurre en el caso de autos, desemboca en la extinción del arrendamiento a los dos años de la subrogación, o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

De forma que, en el caso que ahora nos ocupa, dado que al tiempo del fallecimiento de su padre el demandado tenía más de 25 años, el contrato de arrendamiento se extinguió a los dos años de la subrogación, esto es, si la subrogación tuvo lugar a la fecha del fallecimiento del padre del ahora demandado en el mes de abril de 2005 (según se afirma en el recurso, toda vez que carecemos de certificado de defunción alguno), *el arrendamiento se habría extinguido en el año 2007*. En consecuencia, se puede afirmar que el demandado carecería de título legítimo alguno que le habilite para continuar en la posesión de la vivienda sita en el Fargue (Granada), en DIRECCION000, titularidad de la demandante.

Es, por todo lo expuesto, que se desestima el recurso de apelación frente a la Sentencia nº 86/2025, de 5 de marzo, que se confirma en todos sus términos.

QUINTO.- Costas apelación

De conformidad con lo dispuesto por el art. 398.1 LEC, procede imponer al apelante el pago de las costas procesales causadas en esta alzada.

SEXTO.- Depósito.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Décimo quinta de la LOPJ, al desestimarse el recurso de apelación y confirmarse la sentencia de primera instancia, el recurrente perderá el depósito, al que se dará el destino previsto en esta disposición.

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

FALLAMOS

SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Luis Angel contra la Sentencia dictada con fecha 5 de marzo de 2025, en procedimiento de Juicio Verbal nº 839/2024 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Granada, **que confirmamos en su integridad, condenando a la parte apelante al pago de las costas del recurso.**

Procede dar al depósito constituido, el destino legal.

Notifíquese esta sentencia a las partes. Contra la presente resolución cabe recurso de casación, por infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal dentro del plazo de VEINTE DÍAS contados desde el siguiente a su notificación.

Firme la presente resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de 1ª Instancia de procedencia, con testimonio de la presente resolución, para su conocimiento y efectos.

Así por esta nuestra sentencia, la 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."