



Roj: **SAP BI 2029/2026 - ECLI:ES:APBI:2026:2029**

Id Cendoj: **48020370052026100386**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Bilbao**

Sección: **5**

Fecha: **22/07/2026**

Nº de Recurso: **781/2024**

Nº de Resolución: **403/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ESTHER GONZALEZ RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPIL, Durango, núm. 3, 02-09-2024 (proc. 200/2023),
SAP BI 2029/2026**

SENTENCIA N.º 000403/2026

ILMAS. SRAS.

Dña. **LEONOR CUENCA GARCÍA**

Dña. **MARÍA ESTHER GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**

Dña. **ANA GARCÍA ORRUÑO**

En Bilbao, a 22 de julio de 2026.

En nombre de S.M. el Rey, por la autoridad que le concede la Constitución.

Vistos por la Sección 5ª de esta Audiencia Provincial en grado de apelación, los presentes autos de **JUICIO VERBAL 200/23** seguidos en primera instancia ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Durango y del que son partes como demandante, Casimiro, representado por la Procuradora Sra. Unibaso Gómez y dirigido por el Letrado Sr. Peña Achurra, y como demandado, Juan Carlos, representado por el Procurador Sr. Capelastegui Cristóbal y dirigido por el Letrado Sr. Pérez Ortiz, siendo Ponente en esta instancia la Ilma. Sra. Magistrada Dª María Esther González Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Se dan por reproducidos los antecedentes de la sentencia apelada.

PRIMERO.- Por la Juzgadora de primera instancia se dictó con fecha 2 de septiembre de 2024 sentencia cuya parte dispositiva literalmente dice:

"Que **ESTIMANDO** la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Unibaso Gómez, en representación de Casimiro contra D. Juan Carlos **DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento** concertado entre las partes de forma verbal en relación a la vivienda que ocupa la DIRECCION000 y la parte DIRECCION001 del DIRECCION002 sita en Amorebieta-Etxano (Bizkaia), en el DIRECCION003, dando lugar al desahucio solicitado **CONDENANDO** al demandado a dejar libre y expedita la mencionada vivienda, a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento a su costa si no desaloja el inmueble en plazo legal; y todo ello, con expresa imposición al demandado de las costas procesales causadas".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de D. Juan Carlos y admitido dicho recurso en ambos efectos se elevaron los autos a esta Audiencia, previa su tramitación, y emplazamiento de las partes.

TERCERO.- Seguido el recurso por sus trámites se señaló día para su votación y fallo.

CUARTO.- En la tramitación de estos autos en ambas instancias, se han observado las formalidades y términos legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso de apelación

La sentencia de primera instancia estima la demanda y declara haber lugar al desahucio por expiración de plazo de D. Juan Carlos de la vivienda que ocupa la DIRECCION000 y la parte DIRECCION001 del DIRECCION002 del inmueble sito en el DIRECCION003, de Amorebieta-Etxano (Bizkaia), al haberse cumplido el plazo de cinco años previsto en el artículo 9 LAU y haber mediado antes del transcurso de dicho plazo requerimiento por parte del arrendador de tener por extinguido y resuelto el contrato de arrendamiento en fecha 1 de noviembre de 2022.

Contra esta sentencia interpone recurso de apelación la representación de D. Juan Carlos, solicitando que se revoque la misma, en el sentido de que se desestime la demanda interpuesta de resolución de contrato arrendaticio por expiración de plazo, con imposición de costas a la demandante, aduciendo, en defensa de sus pretensiones, que se ha producido una aplicación incorrecta de la normativa -pues la Juzgadora invoca en el fundamento jurídico de la sentencia los artículos 9 y 10 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, cuando en este caso nos encontramos con un contrato celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, por lo que procede aplicar la disposición Transitoria Segunda de la ley, relativa a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985-, además de una absoluta orfandad probatoria sobre aquellas cuestiones de trascendencia para la correcta resolución del litigio, como la fecha, aunque fuera aproximada de inicio de la relación contractual, etc., correspondiendo al actor al carga de la prueba de dichos hechos.

La parte apelada, de conformidad con lo argumentado en su escrito de oposición, interesó la confirmación de la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Sobre el régimen legal aplicable al contrato de arrendamiento de autos.

En el escrito de demanda se señala por el actor que cuando adquirió el inmueble por título de herencia el 19 de junio de 2001 ya se encontraba arrendado por el demandado, manifestando el actor en prueba de interrogatorio de parte que no dispone de ningún documento al respecto pero que cree que el arrendamiento pudo concertarse sobre el año 1980 y que supone que serían los padres del hoy demandado los que abonarían la renta a su tía. También declara en el acto de la vista D^a Montserrat, vecina del demandado, y que cuenta que iba con él a la escuela, por lo que sabe que el demandado reside en la vivienda desde hace muchísimos años, en concreto desde hace 42 o 43 años, o incluso antes, lo que situaría el inicio del arrendamiento en torno al año 1981 o 1982, debiendo recordarse que el "onus probandi" (carga de la prueba) se torna innecesario respecto de los hechos que aparecen acreditados -y para ellos no importa ya precisar si los ha aportado el actor o el demandado-.

En consecuencia, ha de estarse con la parte apelante-demandada en que el régimen legal aplicable al contrato de arrendamiento de autos -que no se discute se celebró de forma verbal, y hay que entender que lo fue con los padres del ahora demandado, pues éste nació el NUM000 de 1970- es el previsto en la LAU de 1964 con las modificaciones contenidas en la Disposición Transitoria 2^o de la LAU de 1994, que dispone que:

"Disposición transitoria segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

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 alquiler 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.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a 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 cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. (...)”

La Disposición Transitoria 2ª de la LAU de 1994 que se acaba de transcribir establece que en caso de subrogación de un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento el contrato se extingue a los dos años -o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior-, y habiendo transcurrido el citado plazo de dos años -el actor no ha conocido a los arrendatarios anteriores, y el propio apelante reconoce en su escrito de recurso que cuando el actor accedió a la propiedad del inmueble arrendado, él ya llevaba desde hace muchos años ostentando la cualidad de arrendatario del inmueble-, debe concluirse que el contrato de arrendamiento sobre el inmueble de autos se ha extinguido, debiendo estimarse la demanda rectora de las actuaciones.

Por lo expuesto, debemos desestimar el recurso de apelación interpuesto por D. Juan Carlos y confirmar íntegramente la resolución recurrida, si bien por diversa fundamentación jurídica.

TERCERO.- Costas de la apelación.

Desestimado el recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 398 de la LEC procede imponer las costas del recurso a la parte apelante.

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

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador ZIGOR CAPELASTEGUI CRISTOBAL, en nombre y representación de Juan Carlos, contra la sentencia dictada el día 2 de septiembre de 2024 por la Sra. Jueza del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 3 de Durango, en los autos de Juicio Verbal Arrendaticio nº 200/23-H, y de que este rollo dimana, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, condenando al apelante al pago de las costas del recurso.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe recurso de **CASACIÓN** ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LEC).

Para interponer los recursos será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros en la forma determinada por la DA.15ª LOPJ, sin cuyos requisitos no serán admitidos a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Tribunal tiene abierta en el Banco Santander con el número 4738 0000 00 078124. La consignación deberá ser acreditada al interponer los recursos (DA 15ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, definitivamente juzgando, 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 solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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.

PUBLICACION.- En el día de la fecha de su firma electrónica la anterior sentencia, firmada por los Magistrados que la han dictado, pasa a ser pública en la forma permitida u ordenada en la Constitución y las leyes, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.