



Roj: **SAP M 10932/2015 - ECLI:ES:APM:2015:10932**

Id Cendoj: **28079370142015100222**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **14**

Fecha: **18/06/2015**

Nº de Recurso: **74/2015**

Nº de Resolución: **194/2015**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JUAN LUCAS UCEDA OJEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimocuarta

C/ Ferraz, 41 , Planta 4 - 28008

Tfno.: 914933893/28,3828

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2014/0089319

**Recurso de Apelación 74/2015**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid

Autos de Verbal Desahucio Falta Pago 879/2014

**APELANTE:** Dña. Marí Luz y Dña. Antonieta

PROCURADORA Dña. MARIA EUGENIA DE FRANCISCO FERRERAS

**APELADO:** Dña. Gabriela

PROCURADORA Dña. ARANZAZU FERNANDEZ PEREZ

**SENTENCIA**

**ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:**

D. PABLO QUECEDO ARACIL

D. JUAN UCEDA OJEDA

D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA

En Madrid, a dieciocho de junio de dos mil quince.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente D. JUAN UCEDA OJEDA

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Verbal Desahucio Falta Pago 879/2014 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid, en los que aparece como parte apelante Dña. Antonieta y Dña. Marí Luz representadas por la Procuradora Dª MARIA EUGENIA DE FRANCISCO FERRERAS y defendido por el Letrado D. FERNANDO CAMACHO RUEDA, y como parte apelada Dª Gabriela , representada por la Procuradora Dña. ARANZAZU FERNANDEZ PEREZ y defendido por el Letrado D. IÑAKI EMPARAN ROZAS ; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra *Sentencia* dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 24/11/2014 .

**ANTECEDENTES DE HECHO**



**PRIMERO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 24/11/2014 , cuyo fallo es del tenor siguiente:" 1.- La DESESTIMACIÓN de la demanda de juicio verbal interpuesta por Dña. Marí Luz y Dña. Antonieta contra Dña. Gabriela , con imposición de costas a las demandantes.

2.-Déjese sin efecto la fecha de lanzamiento.

3.- Únase el escrito presentado por la Procuradora Sra. Fernández, con desglose de los documentos aportados para su devolución a la misma".

**SEGUNDO.-** Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante Dña. Marí Luz Y Dña. Antonieta al que se opuso la parte apelada Dña. Gabriela y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC , se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

**TERCERO.-** Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 3 de junio de 2015.

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

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Doña Marí Luz y doña Antonieta promovieron juicio verbal contra doña Gabriela para recuperar la recuperación de una finca urbana arrendada por la expiración del plazo fijado, ya que con fecha de 1 de mayo de 2009 se firmó contrato de arrendamiento entre las partes hoy litigantes sobre la vivienda sita en el piso NUM000 , puerta NUM001 , de la CALLE000 nº NUM002 de Madrid, fijándose una duración de 5 años, siendo denunciado el contrato por la arrendadora con fecha de 26 de febrero de 2014 evitando con ello que pudiera renovarse el mismo.

La arrendataria se opuso a tal pretensión alegando que la estipulación tercera del contrato no permite considerar que hubiese expirado el plazo pactado libremente por las partes, ya que en el apartado segundo de la misma se concede a la arrendataria la posibilidad de prorrogar el contrato por su sola voluntad.

*En concreto la estipulación que fija la duración del contrato se indica que "las partes pactan libremente que la duración del presente contrato será de cinco años, comenzando su vigencia el 1 de mayo de 2009 y finalizando el día 30 de abril de 2014, comprometiéndose la arrendataria a dejar libre y a disposición de la arrendadora el local en dicha fecha.*

*No obstante, transcurrido el plazo de vigencia, la arrendataria podrá prorrogar el contrato por anualidades sucesivas, entendiéndose producía dicha prórroga anual si no manifiesta su voluntad en contrario con un preaviso de dos meses de antelación a la fecha de vencimiento de cada una de las anualidades".*

En el acto del juicio la parte arrendataria expuso que no podía analizarse la situación como si fuera una inquilina del año 2009, que es la fecha en que se firmó el contrato, pues venía residiendo en la vivienda, en régimen de alquiler, desde principios del año 1985.

La vivienda se alquiló por el que fue su suegro, don Carlos Ramón que falleció en el año 2001, habitando en la misma desde 1985 con el hijo del arrendatario, don Marco Antonio , con el que contrajo matrimonio teniendo una hija, rompiendo su relación matrimonial años en el año 1993.

Desde que se separó del señor Marco Antonio ha permanecido en la vivienda, lo que debe considerarse una subrogación tácita, siendo tenida en cuenta esta situación en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes en el año 2009 y así en la estipulación séptima del contrato se indica expresamente que "la arrendataria manifiesta conocer sobradamente el estado del piso y sus instalaciones, por haber sido la ocupante del mismo durante años, como nuera del anterior titular del arrendamiento" y en la estipulación sexta se recoge que la " la arrendadora podrá repercutir a la arrendataria la totalidad de los importes correspondientes a los servicios y suministros y obras que sean imputados al piso arrendado, en la proporción que se establezca para éste y que, en la actualidad, son los siguientes: servicios y suministros 110 €, obras 62,29 € y obras 2006 34,41 €" , es decir las partes aceptaron abonar obras que se realizaron tres años anteriores a la suscripción del contrato.

**SEGUNDO.-** La sentencia de primera instancia, encontrando justificación a esta cláusula excepcional en la existencia de una relación arrendaticia previa entre el que fue suegro de la arrendataria y la parte arrendadora y en que la arrendataria había vivido en la vivienda desde el año 1985, concedió plena validez al pacto contenido en la párrafo segundo de la estipulación tercera que permite a la arrendataria ir prorrogando el contrato anualmente por su sola voluntad, desestimando, en consecuencia, la demanda presentada por la parte arrendadora.



La sentencia fue recurrida por las actoras, que alegaron los siguientes motivos para solicitar su revocación:

1.-Incongruencia, falta de razonamiento lógico, valoración parcial e incorrecta de la prueba existente en autos. Error sobre la interpretación de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

La interpretación que ha realizado la juzgadora de instancia no es solo contraria a la voluntad de las partes, especialmente de la parte arrendadora, sino que también es contraria a la ley. Olvida el Juzgador de Instancia que fue pactado un plazo de duración de 5 años, sin que el contrato suscrito con el que fue suegro de la demandada pueda alterar esta realidad, pues nunca ocupó el piso en calidad de arrendataria ya que no se produjo ningún tipo de sucesión contractual entre la misma y su exsuegro, pues no puede desconocerse que se divorció del hijo del que fue titular de un contrato de arrendamiento por lo que no ostentaba derecho alguno a realizar la supuesta subrogación.

La interpretación realizada por el Juzgador de Instancia referente al segundo párrafo de la cláusula tercera en sentido literal carece de su completo significado si no se lleva a cabo una interpretación dentro del contrato del que forma parte y no fuera del contexto. Así dicha cláusula se encuadra en un contrato de arrendamiento regulado bajo la LAU de 24 de noviembre de 1994 y en la misma cláusula se pacta de manera expresa una fecha de inicio y final del contrato, no pudiendo interpretarse de modo independiente el segundo párrafo de la misma sino entender que simplemente se quiso verbalizar el principio de la tácita reconducción, toda vez que una interpretación diferente sería contraria al derecho material aplicable.

2.-Error de aplicación del derecho material, infracción de los artículos 1256 , 1281 , 1284 , 1285 y 1543 del Código Civil y de los artículos 6 , 9 y 10 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La interpretación de la intención de las partes no puede quedar reducida a la interpretación literal de la cláusula contractual en función de lo dispuesto en el artículo 1281 del CC , sino que el mismo debe combinarse con los artículos 1284 , 1285 y 1286 del mismo texto legal . Así el artículo 1285 del CC dispone que " las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas", por lo que al analizar el segundo párrafo de la estipulación tercera no puede olvidarse que en primero se indica que el contrato finaliza el día 30 de abril de 2014 por lo que resulta evidente que la voluntad de las partes fue que arrendamiento fuera finito en el tiempo y no ilimitado y el artículo 1286 indica que "las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza del contrato", siendo indudable que el contrato de arrendamiento, por su propia naturaleza, es por tiempo determinado, y que la nueva ley de 1994, que eliminó la figura de la prórroga legal forzosa, ha querido equiparar la posición de las partes, sus contraprestaciones, obligaciones y derechos.

Por otro lado el artículo 1284 dispone que "si alguna si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos deberá entenderse el más adecuado para que produzca efectos", por lo que no podemos aceptar una interpretación que infringe unas normas imperativas, como expondremos a continuación.

La parte apelante alega que permitir que el contrato pudiera prorrogarse unilateralmente indefinidamente vulneraría, tal como se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009 , el artículo 1543 del Código Civil que indica que "en el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto" y el artículo 1256 del Código Civil que expresa que "la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de una de las partes".

**TERCERO.-** Como no podemos cuestionar, por su claridad, la interpretación que ha hecho la juzgadora de instancia de la cláusula tercera del contrato ya que no existe motivo alguno para separarnos de la interpretación literal de la misma que es el principal criterio por el que debe regirse la interpretación de las cláusulas del contrato, pues no debemos olvidar que el artículo 1281 indica que si "los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas", deberemos examinar si las circunstancias anteriores que concurrieron en el anterior contrato pueden ser relevantes a la hora de determinar la legislación aplicable y si sería contrario al derecho material aplicable, permitir que la arrendataria por su sola voluntad pudiera fijar, de modo indefinido, la duración del contrato.

Es indudable que la situación anterior condicionó la redacción del contrato y el que las partes introdujeran una estipulación tan singular. Ahora bien no podemos aceptar, tal como mantuvo la arrendataria en el acto del juicio, que este contrato sea el reconocimiento de la existencia una subrogación tácita en un contrato anterior, el suscrito por el que fue suegro de la arrendataria que ni siquiera ha sido aportado a las actuaciones, pues tal subrogación resulta imposible al no darse las condiciones exigidas en la ley.

Más factible es entender que la parte arrendadora hubiese aceptado la cesión del contrato de arrendamiento del padre al hijo, que fue marido de la demandada, y que posteriormente la misma hubiese permanecido en la vivienda en cumplimiento de las medidas aprobadas en el proceso matrimonial, pero ello no cambiaría la



situación pues doña Gabriela seguiría sin ostentar derecho arrendaticio alguno derivado del contrato suscrito en su día por el que fue su suegro y la parte arrendadora.

Por todo ello entendemos que debemos resolver el litigio enfrentándonos ante un contrato nuevo suscrito bajo la vigencia de la Ley de 24 de noviembre de 1994 y conforme a tal legislación deberemos analizar la cuestión planteada, aunque no podremos olvidar las circunstancias en los que el mismo se contrató, pues resulta evidente que las partes tuvieron en cuenta la existencia de una relación arrendaticia anterior.

**CUARTO.-** Es cierto que, como indica la arrendataria al oponerse al recurso de apelación, la parte actora en su demanda no hizo referencia alguna al párrafo segundo de la estipulación tercera del contrato ni a su supuesta ineficacia, pero ello no impide que debamos examinarlo, en cuanto, como la parte arrendataria solicita su aplicación, es necesario que debamos analizar su validez.

Procederemos a su examen a la luz de la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la sentencia de 9 de septiembre de 2009, que se encontró con una cláusula semejante en un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda suscrito bajo la vigencia de la Ley de 24 de noviembre de 1994, doctrina que ha sido seguida posteriormente por las de 14 de julio de 2010 y 14 de noviembre de 2012. No conocemos ninguna sentencia que hay abordado la misma situación en un arrendamiento de vivienda; es cierto que la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2011 se encontró con un contrato de arrendamiento de vivienda suscrito tras la entrada en vigor de la ley de arrendamientos de 1994 y que contenía una estipulación semejante pero se consideró que el nuevo contrato era una mera novación modificativa de un contrato anterior y por ello debería tenerse presente la legislación contenida en la ley de 24 de diciembre de 1964.

La referida sentencia al analizar la duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento indica lo siguiente: " *la doctrina discutió ampliamente sobre la naturaleza de dicha prórroga forzosa impuesta al arrendador e incluso criticó su falta de correspondencia con las reglas contractuales del Código Civil, no obstante lo cual se justificaba por la clara voluntad del legislador de evitar que los principios sobre libertad de contratación y, en definitiva, el "pacta Sunt Servando" perjudicara al arrendatario, que se consideraba la parte más débil en el contrato. En este sentido la evolución legislativa se ha manifestado claramente en contra de dicha prórroga, suprimiendo en primer lugar su carácter forzoso ( artículo 9 del R.D. 2/1985 ) y abandonando definitivamente su reconocimiento y regulación en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, cuyas disposiciones transitorias se dedican a establecer un sistema de finalización de aquellos contratos que, nacidos antes de su entrada en vigor, estaban sujetos a prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario"..... "Aun cuando se entendiera que, en los términos regulados por la LAU 1994, la "duración pactada" podría ser indefinida, como en la práctica se ha admitido en el caso, dicha solución no puede ser acogida por vulnerar los preceptos de carácter general que disciplinan los contratos y, en concreto, el de arrendamiento: así el artículo 1534 del Código Civil, ya citado, que impone la fijación de un tiempo determinado para el arrendamiento, y el 1256 del mismo código, que impide que la validez y el cumplimiento de los contratos pueda quedar al arbitrio de una de las partes contratantes.*

*En este sentido ha de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley.*

*3. La doctrina suele distinguir entre arrendamientos de duración indefinida, arrendamientos de duración determinable y arrendamientos sin plazo. En los primeros, como los que ahora constituyen objeto del litigio, las partes no sólo no han querido fijar verdaderamente la duración del contrato, sino que han previsto una relación locaticia que podría durar para siempre por la sola voluntad del arrendatario. Estos son los que verdaderamente plantean un problema de duración no resuelto directamente por la ley. La validez de los segundos -de duración determinable- es generalmente admitida por la doctrina en tanto que tal duración quedará fijada en relación con determinados hechos previstos por las propias partes (p.e.: la vida del arrendatario, su residencia por razones laborales en determinado lugar etc.); mientras que la de los terceros - arrendamientos sin fijación de plazo- queda salvada por el propio Código Civil al establecer (artículo 1581) que «si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario».*

*4. La jurisprudencia de esta Sala, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, tanto en las sentencias citadas por*



la parte recurrente ( sentencias de 15 octubre , 17 noviembre 1984 , 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989 ), como en otras. En concreto, la de 7 de junio de 1979, al descartar la aplicación convencional de la legislación especial representada por la LAU 1964 a un contrato de arrendamiento de solar, en lugar de la contenida en el Código Civil, declara que «la materia relativa a la normativa aplicable a un determinado contrato es de orden superior a la disponibilidad de las partes contratantes y ha de determinarse, sea cual sea la voluntad manifestada por aquéllas, partiendo del esquema legal e institucional a que responde el instrumento de que se trate». La de 15 octubre 1984, citada por la parte recurrente, señala que «como tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico (...) la manifestación de la prórroga contractual en modalidad indefinida, al no venir condicionada en su aspecto temporal, somete a la exclusiva voluntad del arrendatario la duración del vínculo arrendaticio cuestionado, conculcando la prohibición sancionada por el art. 1256 CC de que el cumplimiento de los contratos queden al arbitrio de uno de los contratantes». Y la de 17 noviembre 1984, también citada por la parte recurrente, afirma que « una cosa es la prórroga del contrato de arrendamiento prevista a voluntad del arrendatario y otra la forzosa o legal del art. 57 LAU , ya que, de una parte, mientras la segunda tiene una consecuencia de duración mientras la norma que la apoya subsista y que de ser derogada en su día no amparará su virtualidad continuadora de vínculo arrendaticio, el primer aspecto, de convalidarse con efecto de vinculación contractual, evidentemente conduciría a una continuidad arrendaticia intemporal, de acogerse permanentemente a ella y sus efectos el arrendatario, que llevaría a desnaturalizar el contrato creado con carácter de arrendamiento, cuya característica es precisamente la temporalidad de la manifestación de expresión de voluntad de los contratantes, convirtiéndolo en otro de distinta naturaleza, y además impediría el ejercicio de derechos conferidos por el legislador para las situaciones de prórroga, concretamente el referente a la renta establecido en el art. 100 LAU », a lo que añade que «la prórroga voluntaria anual indefinida pactada, genéricamente considerada, proyecta efectos desnaturalizadores del contrato de arrendamiento a que afecta (...) claro es que produce antisocialidad y ejercicio anormal del contrato de arrendamiento concertado objeto de controversia»

Consideramos que no existe motivo para no aplicar estas conclusiones a contratos de arrendamiento de vivienda, pues la ley, aunque para estos establece unos plazos mínimos de duración para dar cierta estabilidad a los inquilinos, indica que el plazo de duración será el que libremente fijen las partes ( artículo 9 LAU ) y en los arrendamientos para uso distinto de viviendas las partes tienen la máxima libertad para fijar el plazo de duración de los arrendamientos.

**QUINTO.-** A continuación nos corresponde decidir si al privar de eficacia al párrafo segundo de la estipulación tercera deberemos considerar que el plazo de duración de cinco años ha sido agotado y por ello debe estimarse la pretensión de la parte actora, o es posible integrar la cláusula de forma más adecuado para que no se produzcan lo que la sentencia de 9 de septiembre de 2009 calificó como efectos indeseables.

Al ocuparse en el fundamento de derecho quinto de los efectos del pacto de duración indefinida en los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la referida sentencia de 9 de septiembre de 2009 expuso lo siguiente :

" Sentado que la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato al ser fijada por las propias partes contratantes- lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida- tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 del Código Civil y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores. La solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables. A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil ; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería " .



La clara referencia a una relación arrendaticia anterior en el contrato, la claridad de la estipulación, el respeto al principio de la buena fe y el hecho indiscutible que las partes quisieron dar una duración al arrendamiento superior a la fijada por la ley, nos llevan a considerar que no debemos rechazar totalmente el apartado segundo de la estipulación tercera y con ello declarar que ha expirado el término contractual, sino integrar la misma, integración que podremos hacer tomando como criterio de duración el de 30 años, criterio aplicado por el Tribunal Supremo para las personas jurídicas, que es lo que ha hecho la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de fecha 6 de julio de 2011 que indica que *"Por ello y aún cuando el supuesto contemplado en las dos resoluciones señaladas por el TS se referían a locales para uso distinto del de vivienda, entendemos que mutatis mutandi ha de aplicarse por analogía, al existir identidad de razón, el artículo 515 del Código Civil pese a que el mismo se refiera a personas jurídicas, habida cuenta de que el artículo 1543 del Código Civil exige la determinación de plazo y lo convenido en su día equivalía a una prórroga forzosa hasta que muriera el último de los dos arrendatarios, con indefinición en su duración. Conjugando lo querido por las partes, la necesidad de la determinación temporal y lo indeseable de la solución adoptada por la instancia extraño a la voluntad de las partes de darles una extensión temporal muy superior a la señalada por la ley por defecto, tenemos que llegar al mismo resultado integratorio que el contemplado en las sentencias mencionadas, por lo que la duración del contrato de arrendamiento por mor de dicha cláusula ha de ser superior a un año y no puede extenderse más allá de los treinta años, por lo que si la vigencia del mismo comenzó el día 1 de enero de 1996, el mismo finalizará el 1 de enero de 2026, salvo que con anterioridad fallezcan los dos inquilinos"*, o considerando, aplicando los criterios del usufructo de personas físicas que el arrendamiento tenga como duración la vida de la arrendataria ( art. 513,1 C.Civil ) lo que elimina su carácter indefinido y lo convierte en un arrendamiento con duración determinable que ha sido considerado válido, como se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo que hemos venido analizando a lo largo de esta resolución.

Nos inclinamos, siguiendo el criterio del Tribunal Supremo, por aplicar los principios del usufructo, determinando que el contrato tendrá eficacia durante la vida de la arrendataria, salvo que la misma decida resolverlo con anterioridad.

**SEXTO.-** Las costas procesales de esta segunda instancia deben correr a cargo de la parte apelante al haberse desestimado el recurso de apelación y no apreciar la concurrencia de circunstancias especiales fácticas o jurídicas que aconsejen abandonar el criterio objetivo del vencimiento, pues la doctrina jurisprudencial que hemos examinado ( artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por doña Marí Luz y doña Antonieta , que viene representadas ante esta Audiencia Provincial por la procuradora doña María Eugenia de Francisco Ferreras, contra la sentencia dictada el día 24 de noviembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia nº 63 de Madrid en el procedimiento de juicio verbal de desahucio por expiración del término registrado con el nº 879/2014, debemos confirmar y confirmamos la referida resolución, con expresa condena a la parte apelante al pago de las costas devengadas en esta 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 IMPUGNACION:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 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 , debiendo ser consignado el mismo en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de **esta Sección 14 APM, abierta en la entidad Banco Santander S.A., Sucursal 6114 de la Calle Ferraz, número 43 de Madrid** , con el número **IBAN ES55- 0049-3569-9200-0500-1274** , que es la cuenta general o "buzón" del Banco de Santander, especificando la cuenta para esta apelación concreta: **« 2649-0000-00-0074-15»** excepto en los casos que vengan exceptuados por la ley, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

En Madrid, a 14 de Julio de 2015.