

Recurs d'apel·lació i recurs de complementació

Sentència de la Secció Tercera de l'Audiència Provincial de Balears, núm. 355/2025, de 12 de maig, recurs núm. 109/2025 (ponent: Sr. Izquierdo Téllez)

Carlos Gómez Martínez

President del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears

<https://doi.org/10.36151/RJIB.2025.27.12>

OBJECTE DEL RECURS

El jutjat de primera instància va estimar íntegrament la demanda de desnonament per expiració de termini.

La propietària havia exercitat l'acció per expiració del termini, invocant que ambdues parts van acordar resoldre anticipadament el contracte i fixaren la data de sortida mitjançant un document signat.

La demandada primer ho va negar, després va reconèixer la signatura però va al·legar vici en el consentiment tot adduint que pensava que el que signava era un inventari.

La Sentència de primera instància rebutja objeccions processals (inadequació de procediment; qüestions sobre «gran tenidor» que es varen esmenar) i declara vàlida la clàusula de durada i vàlid l'acord de sortida del 5 de desembre de 2022 tot apuntat que, fins i tot sense l'acord, hi havia comunicació de necessitat d'habitatge, segons el contracte amb antelació suficient.

ARGUMENTS DE LA PART APEL·LANT

Segons l'apel·lant demandada (llogatera), la Sentència de primera instància hauria incorregut en incongruència omissiva per no resoldre la nul·litat de la clàusula de sortida anticipada, no hauria valorat la causa de necessitat al·legada per l'arrendadora —causa que no existiria— ni el retard deslleial ja que la demanda es va presentar un any després del burofax.

DECISIÓ DE L'AUDIÈNCIA

El tribunal d'apel·lació recorda que la incongruència omissiva s'havia d'haver demanat prèviament via article 215 de la Llei d'enjudiciament civil (LEC); no obstant això, entra al fons.

Pel que fa al primer motiu d'apel·lació (nul·litat de la clàusula) la Sala entén que no és una renúncia anticipada als drets de la LAU, sinó un acord posterior formalitzat durant la vigència del contracte (*mutu dissens*) per fixar una data de finalització, per la qual cosa no infringeix els articles 9 i 6 LAU.

Pel que fa al segon i al tercer motius (necessitat i retard), es desestimen perquè l'acció exercitada no és per necessitat, sinó per expiració del termini d'acord amb el pacte de resolució anticipada. Per tant, la prova o inexistència de la necessitat és irrellevant per aquesta causa d'acció.

COMENTARI

L'interès de la Sentència rau en el fet que recorda una cosa que sovint s'oblida quan es planteja un recurs d'apel·lació: no es pot interposar recurs d'apel·lació dirigit a suplir una omisió de la sentència de primera instància si abans no s'ha intentat esmenar aquesta omisió per la via del recurs de complementació de la sentència de l'article 215 LEC, en relació amb l'article 276.4 de la Llei orgànica del Poder Judicial.