



Roj: **SAP B 44/2026 - ECLI:ES:APB:2026:44**

Id Cendoj: **08019370042026100006**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **22/01/2026**

Nº de Recurso: **1568/2024**

Nº de Resolución: **15/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 4, 31-01-2024 (proc. 1916/2023),
SAP B 44/2026**

-
Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, Quarta planta - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012156824

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0650000012156824

N.I.G.: 0801942120238356322

Recurso de apelación 1568/2024 -J

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 4

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 1916/2023

Parte recurrente/Solicitante: Leopoldo

Procurador/a: Angel Joaniquet Tamburini

Abogado/a: Glòria Julià Pérez

Parte recurrida: Eleuterio , Rosa

Procurador/a: Natalia Pera Roman, Mercedes Paris Noguera

Abogado/a: Marta Legarreta Fontelles, MARIA DOLORES CASAS-ALJAMA VAZQUEZ

SENTENCIA Nº 15/2026

Magistrados:

Federico Holgado Madruga

Francisco de Paula Puig Blanes Roberto García Cenicerros

Barcelona, 22 de enero de 2026

Ponente: Francisco de Paula Puig Blanes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se han recibido los autos de juicio verbal nº 1916/2023 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el procurador Ángel Joaniquet Tamburini, en nombre y representación de Leopoldo contra la sentencia dictada el 31.01.2024 en el que consta como parte apelada Eleuterio , representado por la procuradora Mercedes París Noguera.

SEGUNDO.-El contenido del fallo de la sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"DECISIÓ: Estimo íntegrament la demanda de judici verbal de desnonament promoguda pel Sr. Eleuterio contra el Sr. Leopoldo i parcialment respecte la Sra. Rosa en conseqüència:

1) Declaro la resolució del contracte d'arrendament celebrat el dia 31-05-2.019 amb les seves respectives pròrrogues de l'habitatge situat al DIRECCION000 , del municipi de Barcelona.

2) Condemno al Sr. Leopoldo i a la Sra. Rosa al desallotjament de la finca arrendada, que hauran de deixar a la lliure disposició de l'actora en el termini legalment establert, sota l'apercebiment que, en tot cas, el llançament tindrà lloc el dia a tal efecte assenyalat.

3) Condemno a Sr. Leopoldo a satisfer a l'actora la suma de 9.762 euros, més els interessos legals des de la data d'interposició de la demanda junt amb les rentes que es meritades fins al dictat d'aquesta sentència, amb els interessos des del seu venciment respecte de la resta de quantitats que s'hagin meritat amb posterioritat a la interposició de la demanda.

Així mateix el condemno al pagament de les rentes que vencin amb posterioritat a la sentència. Es condemna també al pagament dels interessos moratoris de la quantitat resultant des del dictat de la sentència fins al seu efectiu pagament.

S'haurà de determinar en execució de sentència l'import al qual ascendeixen las rentes vençudes amb posterioritat a la sentència, prenent com a base la última renta mensual reclamada (2.448 euros).

S' imposen les costes a la part demandada Sr . Leopoldo respecte les accions exercides per la demandant vers ell i no es fa expressa imposició de costes respecte les accions exercides per la demandant vers la Sra. Rosa , havent d'assumir cadascú les pròpies i les comunes per meitats."

TERCERO.-El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 15.01.2026.

CUARTO.-En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al magistrado Francisco de Paula Puig Blanes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes y objeto del recurso*

Por parte del codemandado Leopoldo , se interpone recurso de apelación contra la sentencia por la cual fue estimada en relación a él y parcialmente respecto de la codemandada Rosa la demanda frente a ellos interpuesta por Eleuterio .

En la demanda presentada el 7.11.2023 se expone que el actor es propietario de la vivienda sita en DIRECCION000 de Barcelona, plaza de aparcamiento nº NUM000 y trastero nº NUM001 habiendo suscrito en relación a la misma con Leopoldo un contrato de arrendamiento el 31.05.2019 con inicio de vigencia el 15.06.2019 para destinarlo a residencia permanente de éste con su familia siendo en ese momento su pareja Rosa . En fechas 29.05.2022 y 6.06.2023 se señala haberse suscrito anexos de prórroga de la duración (ésta última con efectos desde el 16.06.2023) siendo la renta actualizada de 2.448 €.

En julio de 2023 se expone que el Sr Leopoldo exigía que las rentas se girasen a la Sra. Rosa subrogándose ésta en el contrato al habersele atribuido en un procedimiento de familia el uso de la vivienda familiar (esta

atribución se destaca era anterior en base a las medidas provisionales y se destaca que fue anterior en el tiempo a la renovación del contrato antes mencionada). Desde agosto de 2023 se expone en la demanda que dejó el Sr. Leopoldo de abonar la renta

La Sra. Rosa no se quiso subrogar en el contrato así indicándolo a la propiedad cuando se le requirió al efecto.

Por su parte el Sr. Leopoldo el 29.09.2023 puso de manifiesto su voluntad de desistir del contrato con efectos 28.11.2023.

La cantidad pendiente de pago al tiempo de interponerse la demanda se precisa que es la de 9.792 € correspondientes a los meses de agosto a noviembre de 2023 (ambos incluidos)

En base a lo expuesto se interesa la resolución del contrato con la entrega del inmueble (y en su caso lanzamiento de los dos demandados), así como la condena del Sr. Leopoldo al pago de 9.792 € (rentas hasta noviembre de 2023) y a ambos demandados solidariamente al de las rentas y cantidades que se devenguen desde la presentación de la demanda (ello se produjo como se ha indicado el 7.11.2023) a razón de 2.448 €/mes hasta la entrega efectiva de la posesión de la vivienda. Todo ello con condena en costas a los demandados.

Rosa contesto a la demanda y se opuso alegando su falta de legitimación pasiva señalando no haber sido nunca titular del contrato si bien indica que el Sr. Leopoldo dejó de vivir allí en julio de 2022 habiéndosele atribuido a ella el uso por sentencia de 12.07.2023 aclarada por auto de 18.09.2023 habiendo indicado su intención de no subrogarse en el contrato.

Como consecuencia de lo anterior solicita la desestimación de la demanda con condena en costas al demandante.

Por su parte Leopoldo asimismo contestó a la demanda y se opuso indicando que renovó el contrato el 6.06.2023 pese a que el uso de la vivienda ya se había atribuido a la Sra. Rosa por auto de 4.07.2022 dado que en el mismo se establecía su obligación de sufragar los gastos del domicilio familiar.

Al dictarse sentencia entiende que la situación cambió pues ya no debía asumir el pago de la renta (se tuvo en cuenta la misma al fijar los alimentos a abonar por parte del Sr. Leopoldo a la Sra. Rosa por el hijo común de ambos con lo que considera que era la Sra. Rosa quien tenía que satisfacerla). Ello precisa que se hizo saber a la propiedad, sin que ni ésta ni la Sra. Rosa dieran solución a la situación pues se le seguían reclamando rentas al Sr. Leopoldo quien entiende que no debía abonar importe alguno ni en el periodo desde agosto de 2023 y menos desde noviembre 2023 dado el desistimiento del contrato por él ejercitado.

En base a ello solicita la desestimación de la demanda con condena en costas al demandante.

Tras la celebración del juicio el 31.01.2024, se dictó sentencia que estima íntegramente la demanda en relación al Sr. Leopoldo y parcialmente en lo que respecta a la Sra. Rosa (solamente lo es en lo que se refiere a la obligación de dejar la vivienda). La sentencia entiende que, al no haber interesado esta última la subrogación en la relación arrendaticia, la obligación de pago de la renta es solamente de quien en el contrato de arrendamiento y sus anexos aparece como arrendatario y éste es el Sr. Leopoldo. No se hace condena en costas en lo que son las acciones ejercitadas frente a la Sra. Rosa, si bien si se condena al pago de las mismas al Sr. Leopoldo en lo que es la acción frente a él interpuesta.

Leopoldo interpuso recurso de apelación (inicialmente inadmitido a trámite si bien finalmente lo fue en virtud del auto dictado por esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona el 26.06.2024 resolviendo el recurso de queja presentado). En él entiende el apelante que la sentencia infringe lo previsto en los arts. 15 y 12 LAU ante el uso de la vivienda acordado en el proceso de familia y en concreto que en la fijación de la pensión de alimentos en favor del hijo se tuvo en consideración la existencia del contrato y con ello que la renta la haría efectiva a la propiedad la Sra. Rosa. A ello añade el desistimiento del contrato por él llevado a cabo y la indefensión que se le genera por no poderse desvincular del contrato. Finalmente expone la no procedencia de la condena en costas que se contiene en la sentencia señalando que se deben imponer a la Sra. Rosa al ser quien ha dado lugar a la situación que se ha producido.

Eleuterio se opuso al recurso de apelación señalando que no existe vulneración alguna de las previsiones contenidas en los arts. 12 y 15 LAU, siendo él ajeno al conflicto familiar existente no habiéndose subrogado la Sra. Rosa en el contrato, teniendo ésta si acaso una obligación solidaria de pago de la renta desde diciembre de 2023 (ello se interesó en la demanda y no se acodó en la sentencia sin que el demandante recurriera en apelación ni tampoco en este escrito impugne la sentencia en lo que respecta a este elemento). A lo anterior añade el apelado que entiende que haya indefensión, destacando que la última prórroga se acordó cuando ya se habían acordado medidas en el proceso de familia. Todo ello sin perjuicio de la reclamación que pudiere plantear el Sr. Leopoldo a la Sra. Rosa

Leopoldo hizo una alegación de hechos nuevos ante esta Audiencia Provincial referentes a las sentencias dictadas por la Sección 18ª de la Audiencia Provincial de Barcelona el 17.06.2024 en el procedimiento de familia y el auto de 18.03.2024 del Juzgado de Violencia sobre la Mujer nº 3 de Barcelona que acuerda el sobreseimiento libre de la denuncia presentada por la Sra. Rosa frente al Sr. Leopoldo en relación a la subrogación en el contrato de arrendamiento. En ambas resoluciones se destaca lo que indican en relación a tener que abonar las rentas la Sra. Rosa desde 2023.

Eleuterio formuló alegaciones al respecto en las que además de no entender procedente esta alegación, señaló que ello no surtía efectos en esta causa pues lo resuelto en tales procedimientos no vincula a lo que aquí se decida, máxime cuando el Sr. Eleuterio no intervino en ellos. Incluso se indica que tras la aceptación de la entrega del inmueble verificada por la Sra. Rosa el 6.03.2024 al tener que contar el Sr. Eleuterio con los ingresos que puede generar esta vivienda; se suscribió el 27.11.2024 con el Sr. Leopoldo un acuerdo en base al que se le restituyeron 3.726,89 € de los 6.600 € de fianza y garantía adicional.

Por auto de 24.03.2025 se tuvieron por formuladas las alegaciones sin perjuicio de la valoración a efectuar en el momento de la deliberación y fallo.

SEGUNDO.- Arrendamientos urbanos y posición del cónyuge/pareja de hecho no arrendatario.

La problemática que se suscita en estas actuaciones (expuesta en el fundamento de derecho anterior) viene referida a quien tenga que abonar las rentas en lo que es el contrato objeto de las presentes actuaciones respecto del que se debe destacar que quien lo suscribió (también los anexos de fecha posterior) fue únicamente Leopoldo y no Rosa, si bien fue a ésta a quien se adjudicó la vivienda en el proceso de familia.

Así resulta del contrato de arrendamiento de 31.05.2019 indicándose en él que la vivienda arrendada constituiría la vivienda habitual del arrendatario y su familia. El anexo de 29.05.2022 actualizó la renta hasta 2.400 €/mes y fijó como duración la de periodos sucesivos anuales desde el 16.06.2022 pudiendo desistir cualquiera de las partes del contrato mediante comunicación escrita a la otra con una antelación de 60 días a contar desde la fecha en que deba surtir efectos la terminación. Este anexo consta que solamente fue suscrito como arrendatario por el Sr. Leopoldo. Lo mismo sucede con el anexo de 6.06.2023 que concretó la renta en 2.448 €/mes con una previsión de duración como la señalada en el anexo anterior con la única diferencia de surtir efectos desde el 16.06.2023.

En cuanto al vínculo que mantuvieron el Sr. Leopoldo y la Sra. Rosa, el mismo fue objeto de análisis en el procedimiento de familia seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Barcelona (medidas provisionales previas 289/2022 y guarda y custodia o alimentos de hijos menores no matrimoniales no consensuados 484/2022) y Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (recurso de apelación 43/2024). En ellos se parte haber constituido ambos una pareja estable habiendo tenido un hijo común nacido el NUM002.2019.

En el procedimiento de medidas provisionales se dictó el 4.07.2022 auto por el que se atribuyó el uso provisional de la vivienda familiar a Rosa (esta vivienda familiar es la aquí arrendada sita en el DIRECCION000 de Barcelona) debiendo abonar el Sr. Leopoldo la renta y abandonar la vivienda en el plazo de diez días a contar desde la notificación del auto.

Por su parte la sentencia dictada en el procedimiento de familia por el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Barcelona el 12.07.2022 mantuvo esta atribución mientras durase la guarda del menor (determinó que la vivienda arrendada sita en DIRECCION000 de Barcelona era la que debía considerarse como familiar y no otra sita en la DIRECCION001 de Barcelona). Esta decisión fue confirmada en sede de apelación en virtud de la sentencia dictada por la Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Barcelona el 17.06.2024.

La LAU prevé tres supuestos en cuanto a los efectos que tiene la situación de crisis familiar sobre la vivienda arrendada en los casos en que solamente consta un arrendador que es diferente a la persona a la que se ha adjudicado el uso de la vivienda. En concreto las previsiones normativas tienen como criterio inspirador que la relación arrendaticia pueda continuar respecto del otro integrante de la pareja o cónyuge sin necesidad de contar con el consentimiento de la parte arrendadora (y para el caso de no mediar acuerdo específico entre las partes ya que en tal caso se trataría de una novación consentida).

Dos de los supuestos se contemplan en el art. 12 LAU y el tercero en el art.15 LAU y vienen referidos a:

- Desistimiento y manifestación de no renovación del contrato por parte del arrendatario.
- Abandono de la vivienda por el arrendatario sin manifestar la voluntad de desistir o no renovar.
- Nulidad, separación o divorcio.

Desistimiento y manifestación de no renovación del contrato por parte del arrendatario.

Al mismo se refiere el art. 12.1 LAU y es de aplicación tanto a matrimonios como a parejas de hecho en el sentido que a las mismas da el art. 12.4 LAU (convivencia de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de la orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia).

Según el art. 12.1 LAU:

"1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge."

Este precepto establece por ello la posibilidad de que el cónyuge/integrante de la pareja pueda continuar con el arrendamiento si bien para ello es necesario que exista una situación de convivencia entre el arrendatario y su cónyuge/pareja no arrendataria al tiempo de esta manifestación del arrendatario referida al desistimiento o a la no renovación del contrato.

En tal caso (y según establece el art. 12.3 LAU), comunicado por el arrendatario el desistimiento o la voluntad de no renovar, puede el arrendador (es una opción no una obligación) requerir al cónyuge/pareja del arrendatario para que manifieste su voluntad respecto a si desea continuar o no con la relación arrendaticia. Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extingue si el cónyuge/pareja no contesta en un plazo de quince días a contar desde el requerimiento, si bien dado que se le ha dado esta opción y sigue en la vivienda, la LAU indica que el cónyuge/pareja del arrendatario es quien debe abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, siempre que la misma no estuviera ya satisfecha.

De manifestar la voluntad favorable a la subrogación, la condición de arrendatario la adquiere el cónyuge/pareja de quien hubiere tenido esta condición (con independencia de la voluntad del arrendador).

Nada específico se prevé en cuanto a que la iniciativa de adquirir la condición de arrendatario parta del cónyuge/pareja del arrendatario de darse los presupuestos para ello, lo que cabe entender que no se excluye ante el papel que juega su voluntad al respecto, limitándose la regulación específica a contener una previsión específica que otorga al arrendador (que es conocedor de la situación pues ha recibido la comunicación del arrendatario referente a la voluntad de desistir o no renovar que le ha hecho llegar el arrendatario) la posibilidad de clarificar la situación de forma que interese al cónyuge/pareja si desea seguir con el contrato o no.

Respecto de este precepto la SAP Madrid, Sec. 12ª 280/2023 de 13 de julio de (ECLI:ES:APM:2023:13154) indica:

"En todo caso, resulta claro que el artículo 12 LAU lo que permite es que el arrendatario no renueve el contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del cónyuge o del conviviente, al cual se le confiere el derecho de continuar con el arrendamiento, pero no sólo no se impide la no renovación del arrendamiento por voluntad unilateral de uno de los cónyuges o convivientes, sino que incluso se regula expresamente."

En cuanto al efecto de ello derivado señala esta sentencia que ello comporta que quien fuere arrendatario y desista queda vinculado por el contrato únicamente hasta su vencimiento.

Abandono de la vivienda por el arrendatario sin manifestar la voluntad de desistir o no renovar.

Esta situación prevista en el art. 12.3 LAU parte de una convivencia que se rompe por vía de hecho marchando de la vivienda arrendada el cónyuge/pareja que es arrendatario. En tal caso (se trata de una situación de hecho como se acaba de indicar), lo que prevé la LAU es que el cónyuge/pareja no arrendataria pueda continuar con el contrato de arrendamiento (sin contar con la voluntad del arrendador que está obligado a aceptarla) si bien es necesario que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge/pareja manifestando su voluntad de ser arrendatario (es a éste a quien corresponde la iniciativa). De recibirse esta comunicación, la condición de arrendatario la adquiere el cónyuge/pareja del arrendatario inicial (con independencia de la voluntad de la parte arrendadora como se viene indicando). De no hacerse esta comunicación la LAU indica que es el cónyuge/pareja del arrendatario quien debe abonar la renta correspondiente a ese mes (el que tiene el cónyuge/pareja para convertirse en arrendatario). (Nada se prevé en cuanto a que sea la propiedad quien tome la iniciativa pues se trata de una realidad - la del abandono de la vivienda - que le puede ser plenamente desconocida, a diferencia del desistimiento previsto en el art. 12.1 LAU ya que éste se le ha hecho saber).

Nulidad, separación o divorcio.

Esta es la previsión que se contiene en el art. 15 LAU y alude a los casos de nulidad, separación o divorcio en los que se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada al cónyuge no arrendatario de acuerdo con la

legislación civil de aplicación. En tal caso el cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasa a ser el titular del contrato.

No obstante el empleo del imperativo "pasará", cabe entender que para quien ello es obligatorio es para el arrendador, no para el cónyuge pues el propio art. 15 LAU prevé en su párrafo segundo que la voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda sea comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Esta norma alude a uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, con lo que la situación debe derivar no de unas medidas provisionales, sino que se debe tratar de una decisión adoptada por sentencia (asimismo decreto del letrado de la administración de justicia o escritura en lo que es la separación o el divorcio pues por estos mecanismos también cabe acordarlo). A las medidas provisionales es discutible que les fuere de aplicación lo previsto en el art. 12 LAU pues las situaciones que el mismo contempla son en principio definitivas (este carácter estable de lo decidido es lo justifica la adquisición de la condición de arrendatario del cónyuge/pareja estable).

La aplicación de la previsiones del art. 15 LAU a las parejas estables ha sido objeto de debate pues el legislador no las menciona (a diferencia de lo que hace el art. 12 LAU) con lo que a las mismas solamente sería de aplicación lo señalado en este precepto (art. 12 LAU) en cuanto al desistimiento, exposición de la voluntad de no renovar y abandono de la vivienda por la parte arrendataria por vía de hecho, lo que no es siempre el caso que se da en las parejas estables, ya que cabe que en relación a las mismas sea una sentencia (decreto o escritura) la que determine el uso de la vivienda familiar. Ello es lo que se produce en el Derecho Civil de Cataluña ante la previsión específica que se contiene en el art. 234-8 CCCat que es precisamente el precepto que se ha aplicado en las sentencias dictadas en este caso. La ausencia de previsión por parte del legislador estatal en el art. 15 LAU puede deberse a que en el Código Civil no existe una regulación específica de los efectos de la ruptura de una pareja estable y en particular en lo que se refiere a la vivienda familiar ya que la regulación del art. 96 CC se refiere a cónyuges. Esta ausencia de previsión normativa es la que asimismo se daba en Cataluña hasta la entrada en vigor de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia (se produjo el 1.01.2011) pues la Ley 10/1998, de 15 de julio, de uniones estables de pareja nada contemplaba al efecto.

En cuanto a este precepto la SAP Barcelona, Sec. 13ª de 26 de mayo de 2020 (ECLI:ES:APB:2020:3493) destaca la necesidad de contar con el consentimiento del cónyuge a quien se hubiere adjudicado la vivienda al señalar:

"... es el cónyuge a quien se le ha atribuido el uso quien debe comunicar al arrendador, en el plazo de "dos meses" (desde la notificación de la sentencia matrimonial), por cualquier medio que permita acreditar su recepción, pues si no lo hace, ni paga renta alguna, no existe subrogación y, en principio, no queda obligado al pago de las rentas que se adeuden al arrendador (STS 26.10.2015), sin perjuicio de la posibilidad de resolución del contrato (ex arts. 1124 CC , 27.2.c LAU , STC 31.10.1986). La citada STS 26.10.2015 es clarificadora en este sentido; según la misma, el artículo 15 LAU prevé y permite que se produzca la subrogación, pero siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo segundo: si no existió subrogación ni expresa ni tácitamente, la pareja no arrendataria no viene obligada al pago de la renta, sin perjuicio de las relaciones internas entre aquella y su expareja"

En lo que es la aplicación a uniones de hecho, la sentencia de esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona 405/2019 de 16 de mayo de 2019 (ECLI:ES:APB:2019:5170) no la entendió posible si bien se trataba de un caso anterior a la regulación en el Derecho Civil de Cataluña del régimen de atribución a las parejas estables del uso de la vivienda familiar (la sentencia reguladora de los efectos de la ruptura considerada en tal caso era de 14.04.2000 y la regulación entró en vigor el 1.01.2011 como antes se ha indicado).

TERCERO.- Circunstancias del caso analizado: Exigibilidad de rentas.

En cuanto a las circunstancias concurrentes en este caso, la sentencia de primera instancia entiende que no han implicado la adquisición de la condición de arrendataria por la Sra. Rosa al no haber hecho uso la arrendataria de las posibilidades previstas en los arts. 12 y 15 LAU antes mencionado (ambos son mencionados en la sentencia). Ello hace que a la misma no se le condene al pago de renta alguna y sí al Sr. Leopoldo .

Frente a ello éste en su recurso de apelación invoca ambos preceptos entendiendo que la sentencia los infringe, procediéndose al análisis separado de las circunstancias a cada uno de ellos referente siendo ello lo que se lleva a cabo seguidamente, debiéndose con carácter previo señalar que lo que hubiere podido indicar en las sentencias dictadas en el procedimiento de familia en lo que es la relación arrendaticia no se considera

que vinculan en esta sede ya que el objeto de tales sentencias es resolver sobre las cuestiones familiares (referentes a guarda, custodia y visitas del hijo, alimentos y uso del domicilio familiar) y no las relativas al vínculo contractual que es aquello sobre lo que se decide en esta causa, máxime teniendo en cuenta que en el procedimiento de familia el arrendador (como es lógico) no participó con lo que nada pudo en él alegar. Lo mismo cabe indicar en lo que es la causa penal por coacciones en base a la denuncia en su momento planteada por la Sra. Rosa frente al Sr. Leopoldo .

Art. 12

En cuanto al art. 12 LAU la argumentación al mismo referente se fundamenta en la comunicación que se hizo por el apelante Sr. Leopoldo a la propiedad referente a la voluntad de desistir del contrato con efectos 29.11.2023. A esta comunicación la sentencia dictada en primera instancia no le da el efecto de comportar un cambio de arrendatario (y con ello la liberación de pago de renta en lo que respecta al Sr. Leopoldo) por no haber manifestado la Sra. Rosa la voluntad de continuar el vínculo arrendaticio.

El apelante difiere de esta conclusión y atribuye a la comunicación efectos resolutorios transcribiendo el párrafo segundo del art. 12.2 LAU y lo que en él se dispone: "Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada."

De ello concluye el apelante que el contrato de arrendamiento quedó resuelto definitivamente en fecha 29.11.2023 lo que implica que a su juicio desde ese momento dejó de ser arrendatario, entendiendo que la sentencia apelada debió contemplar dicho desistimiento y condenar exclusivamente a la Sra. Rosa (y no al Sr. Leopoldo) al pago de las rentas.

El apelado Eleuterio difiere de esta conclusión señalando que por mucho que desistiera del contrato el Sr. Leopoldo y que él ya no viviera en la vivienda, no entregó la posesión de la misma libre de ocupantes, sino que permaneció en la misma la codemandada Sra. Rosa , quien manifestó expresamente su voluntad de no subrogarse en el contrato, y que no la abandonó hasta el 6.03.2024. En concreto destaca el apelado que para que tenga plenos efectos la voluntad de poner fin al arrendamiento y la resolución del contrato debe ir acompañada de la devolución de la cosa arrendada, manteniéndose la obligación por parte del arrendatario de pagar la renta en tanto no se reintegra al arrendador en la posesión de la finca poniéndola a su disposición (la condición de arrendatario considera el apelado que no perdió el Sr. Leopoldo)

En relación a la cuestión planteada cabe indicar que consta documentado en estas actuaciones que por medio de burofax enviado el 29.09.2023 el arrendatario Sr. Leopoldo hizo saber al arrendador Sr. Eleuterio que procedía a desistir del contrato cuya última prórroga señala que se estableció desde el 16 de junio de 2023. El fundamento de ello indica ser el punto 3.2 del contrato de arrendamiento cuyo contenido se transcribe y que es el siguiente:

"3.2.- El Arrendatario podrá desistir del presente Contrato, una vez que haya transcurrido el primer año de obligado cumplimiento, siempre que se lo comunique al Arrendador con una antelación mínima de SESENTA (60) días"

De esta comunicación deduce el Sr. Leopoldo que el contrato se extinguió el 29.11.2023 (a los 60 días del envío del burofax de desistimiento) ya que había transcurrido el periodo de obligado cumplimiento que era el primer año desde la fecha del comienzo de la vigencia del contrato inicial de 31.05.2019 (los anexos no fijaron periodos de obligado cumplimiento).

La Sra. Rosa no adquirió la condición de arrendataria pues con carácter previo al desistimiento (fechado el 29.09.2023) había manifestado a la propiedad (en concreto por medio de un correo de 27.07.2023 - reiterado en una carta de 4.09.2023) que no tenía posibilidad ni intención de subrogarse en el contrato de arrendamiento.

No obstante lo anterior el desistimiento se hizo saber por la propiedad a la arrendataria a los efectos del art. 12.3 LAU por medio de un burofax enviado el 11.10.2023 y entregado el 13.10.2023 al que no consta se le diere repuesta.

Ante esta realidad el régimen normativo que prevé esta norma es el referente al desistimiento por el arrendatario que convive con su pareja y ha lo ha hecho saber a la propiedad quien como se ha expuesto en el fundamento de derecho anterior, puede llevar a cabo lo previsto en el art. 12.2 LAU (asimismo aplicable a las parejas estables en el sentido que a las mimas da el art. 12.4 LAU). Según este precepto, una vez comunicado al arrendador el desistimiento por la pareja/arrendataria sin el consentimiento de la pareja con quien conviviera:

"2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada."

De esta norma deriva que caso de nada indicarse cónyuge/pareja del arrendatario responde el mismo por las rentas generadas hasta la extinción del contrato (salvo que estén pagadas).

El caso aquí analizado es distinto en su literalidad al supuesto previsto legalmente, ya que al tiempo del desistimiento el arrendatario no convivía con su pareja si bien se puso en conocimiento de ésta tal y como antes se ha mencionado a los efectos de la norma que se acaba de mencionar pese a que con carácter previo ya había indicado de forma expresa había dicho que no deseaba subrogarse en el contrato.

No obstante la no coincidencia exacta del supuesto, la situación puede entenderse análoga (art. 4 CC) ya que no se trata sino de un caso en el que a la pareja (no arrendataria) de un arrendatario se le hace saber la voluntad de desistir expresada por éste, nada indicando el requerido en cuanto a su voluntad de seguir con la relación arrendaticia, si bien se mantiene en la vivienda. En este sentido se puede citar en lo que es la analogía la STS 1050/2000 de 21 de noviembre de 2000 (ECLI:ES:TS:2000:8498).

Es por ello que al tratarse de un caso semejante (pareja que conoce la voluntad de desistir del contrato de arrendamiento suscrito por su expareja que no se desea subrogar en él y que pese a ello se mantiene en la vivienda - la diferencia se centra en la convivencia que en este caso no se daba y que no se considera es la esencia de la norma aquí analizada); cabe aplicar el efecto derivado de la norma a que se acaba de hacer referencia que implica que el arrendamiento se extingue ope legis a los quince días del requerimiento hecho al cónyuge/pareja no arrendatario pudiéndosele exigir el pago de rentas al cónyuge/pareja de la parte arrendataria desde el momento del requerimiento y hasta la extinción del contrato, salvo que la renta estuviere pagada (este pago cabe entender lógico se pudiera haber sido hecho por el cónyuge/pareja que tiene la condición de arrendatario hasta el momento en que surta efecto el desistimiento pues el requerimiento lo hace el arrendador a su cónyuge/pareja no arrendatario con lo que puede serle no conocido y anterior a la fecha en que operen los efectos del desistimiento).

Desde el momento de la extinción del contrato, cabe considerar que la obligación de pago del monto equivalente a la renta (ya no cabe hablar de renta como tal pues el contrato se ha extinguido) sería del cónyuge/pareja de la parte arrendataria pues ya no existe contrato que es el que determina la condición de arrendatario y la responsabilidad derivada de la permanencia en el inmueble es de su cónyuge/pareja quien conforme al precepto de la LAU que se viene comentando ya asume obligaciones en relación al mismo (incluso la del pago de la renta aún vigente el contrato desde la recepción del requerimiento salvo que la hubiere abonado el arrendatario).

En este caso el requerimiento hecho por la propiedad se recibió por la Sra. Rosa el 13.10.2023, lo que supone que con fundamento en el art. 12.2 LAU surgió para ella la obligación de pagar la renta salvo que constare el pago.

En esta causa no se ha acreditado tal abono de las rentas generadas desde el 13.10.2023, con lo que la satisfacción de las mismas corresponde desde esta fecha a la Sra. Rosa (tanto de las rentas como de la indemnización equivalente a la renta desde el momento de la extinción del contrato en el que ya no se puede habar propiamente de renta - tal fecha de extinción es el 29.11.2023 como antes se ha indicado).

En cuanto a si subsiste la obligación de pago de la renta por parte del Sr. Leopoldo hasta el 29.11.2023 que es la fecha de terminación de la vigencia del contrato en virtud del desistimiento por él verificado (y sin perjuicio de la responsabilidad de la Sra. Rosa), cabe entender que sí, pues hasta tal fecha de finalización del contrato (29.11.2023), tuvo el Sr. Leopoldo la condición de arrendatario dado que lo que hace el art. 12.2 LAU es fijar una garantía adicional de responsabilidad en beneficio del arrendador (la del cónyuge/pareja que no ha manifestado su voluntad de continuar como arrendatario si bien permanece en la vivienda). Esta introducción como persona obligada del cónyuge/pareja del arrendatario es muy importante para el caso de no marchar la misma de la vivienda (y con ello no permitir que la extinción del contrato surta todos sus efectos) ya que el arrendatario desde el momento de la finalización de la vigencia del contrato (ya comunicada) no tiene ninguna obligación de pago de la renta (no es ya arrendatario) y ello supone que la obligación de abonar el monto equivalente al de la renta deriva de la permanencia en la vivienda y quien la sigue verificando es el cónyuge/pareja del arrendatario. Este último, si bien tenía hasta el momento en que se extingue el contrato una obligación conjunta de pago de la renta con quien fue su cónyuge/pareja (de comunicarse a ésta el desistimiento antes de que el mismo surta sus efectos como aquí sucede); desde la extinción del contrato, el carácter doble de la obligación de pago (lo que cabe entender que se da en este caso por el momento en que se hizo saber el desistimiento al cónyuge/pareja del arrendatario) desaparece, manteniéndose solamente la

de quien permanece en la vivienda (el cónyuge/pareja del arrendatario) que ya había establecido el art. 12.2 LAU para el periodo final de vigencia del contrato.

Ello supone que el recurso de apelación se debe estimar en lo que es este motivo que comporta que el Sr. Leopoldo solamente puede ser obligado a pagar las rentas generadas hasta el 29.11.2023, sin ser posible hacer en esta sede de apelación ninguna condena al pago a la Sra. Rosa ya que la sentencia desestima la demanda en lo que es la condena solicitada frente a ella y la parte actora no la ha apelado ni impugnado la sentencia.

Esta decisión no se estima que entre en contradicción con el hecho de habersele restituido la fianza al Sr. Leopoldo, pues el arrendatario lo fue él (la fianza se le hizo efectiva en la parte acordada por la propiedad según resulta del documento de 27.11.2024).

Art. 15

Respecto de este precepto la sentencia dictada en primera instancia si bien lo entiende aplicable, señala que la Sra. Rosa de forma expresa había comunicado su voluntad de no subrogarse en el contrato.

El recurso de apelación indica que, si bien ello es cierto (aunque entiende que se debía haber subrogado por haberse tomado en consideración la renta de cara a fijar la pensión de alimentos en favor del hijo en el procedimiento de familia), también lo es que no marchó de la vivienda luego que la propiedad le indicó si deseaba o no subrogarse una vez se le hizo saber por el arrendatario lo resuelto en el proceso de familia.

El apelado difiere de esta consideración señalando que la Sra. Rosa de forma expresa puso de manifiesto la voluntad de no subrogarse en el contrato de arrendamiento suscrito por el Sr. Leopoldo, que continuó vigente y consecuentemente con la obligación del pago de la renta por parte del Sr. Leopoldo. Así se señala que éste lo entendió en base a la comunicación de su voluntad de desistir antes analizada.

En relación esta cuestión, cabe indicar que el art. 15 LAU (de entenderlo aplicable a un caso como el aquí considerado según se ha expuesto en el fundamento de derecho anterior) lo que prevé es que el cónyuge (en este caso pareja) a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasa a ser el titular del contrato, si bien es necesario que este cónyuge manifieste su voluntad de continuar en el uso de la vivienda al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

No obstante el empleo del imperativo "pasará" en el art 15 LAU ya se ha indicado que para quien es obligatoria la aceptación como titular del contrato del cónyuge/pareja es para la propiedad, no para el cónyuge pues este es el sentido que cabe atribuir a la norma, hasta el punto de poderse entender que de nada decir en dos meses no desea continuar con el contrato y con ello en ningún momento adquiere la condición de arrendatario.

Ello es lo que se produjo en este caso en el que la Sra. Rosa nada dijo a la propiedad pues quien hizo saber la sentencia dictada en el procedimiento de familia el 12.07.2023 al Sr. Eleuterio (el propietario) fue el arrendatario Sr. Leopoldo y no la Sra. Rosa (correo de 14.07.2023).

El Sr. Eleuterio respondió al Sr. Leopoldo citando el art. 15 LAU el 25.07.2023 remitiéndole éste la sentencia ese mismo día.

Fue la propiedad quien el 27.07.2023 indicó a la Sra. Rosa si se deseaba subrogar a lo que esta contestó el mismo día indicando que no tenía intención ni podía subrogarse, lo que comporta que el mecanismo fijado en el art. 15 LAU no se pudo activar e implica que este motivo de apelación no se pueda ver atendido.

Es por ello que el presente recurso de apelación se debe ver estimado en forma parcial en el sentido de que el apelante solamente está obligado a abonar a la propiedad las rentas generadas hasta el 29.11.2023, si bien dado que el pago de la renta se debía hacer dentro de los cinco primeros días de cada mes, el pago de noviembre se debe verificar por él en su integridad lo que comporta un total de 9.792 €. Esta es la cantidad que fija la sentencia como líquida al ser la indicada en la demanda, si bien en ella asimismo se condenó al Sr. Leopoldo al pago hasta el momento de la recuperación del inmueble por la propiedad (ello se produjo el 6.03.2024), siendo este último pronunciamiento el que se deja sin efecto lo que supone que se limita la obligación de pago del Sr. Leopoldo a este importe de 9.792 € (rentas de agosto a noviembre de 2023) mas intereses desde la interpelación judicial (art. 1.108 CC siendo los reclamados) y sin que se pueda hacer condena en costas en lo que son las pretensiones a él referentes ante la estimación parcial de la demanda que se verifica (art. 394 LEC).

CUARTO.-Por imperativo del art.398 LEC, al verse estimado parcialmente el presente recurso de apelación no procede la condena en las costas del mismo a ninguno de los litigantes.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación

FALLAMOS

Con **estimación parcial del recurso de apelación** interpuesto por el procurador Ángel Joaniquet Tamburini, en nombre y representación de Leopoldo contra la sentencia dictada en fecha 31.01.2024 por el/la magistrado/a-juez/a del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Barcelona en los autos de juicio verbal nº 1916/2023; debemos REVOCAR Y REVOCANOS dicha resolución en el sentido de que en lo que es la condena al pago de cantidad, se fija ésta exclusivamente en 9.792 € mas intereses desde la interpelación judicial, siendo este el importe a cuyo pago se condena a Leopoldo y que debe abonar a Eleuterio . Junto a lo anterior, en lo que son las costas de primera instancia respecto de las acciones ejercitadas frente a Leopoldo cada parte abonará las generadas a su instancia y las comunes por mitad. Se mantienen el resto de pronunciamientos de la sentencia dictada en primera instancia.

En cuanto a las costas del presente recurso no procede su condena a ninguna de las partes.

Devuélvase a la apelante, en su caso, el depósito que pudiera haber constituido de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación a interponer, en su caso, ante esta Sección, en el plazo de veinte días, constituyendo el depósito correspondiente. Conforme a la Ley 4/2012, de 5 de marzo, del Parlamento de Cataluña, si hubiese de fundamentarse el recurso, aunque sea en parte, en infracción del ordenamiento jurídico catalán, cabría recurso de casación, en caso de apreciarse contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña o del antiguo Tribunal de Casación de Cataluña, o por falta de dicha jurisprudencia.

Notifíquese la presente sentencia y remítase testimonio de la misma, junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por ésta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Los Magistrados:

...

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.