



Roj: **SAP B 144/2026 - ECLI:ES:APB:2026:144**

Id Cendoj: **08019370132026100011**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **28/01/2026**

Nº de Recurso: **1445/2023**

Nº de Resolución: **34/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Granollers, núm. 7, 12-07-2023 (proc. 1695/2022),
SAP B 144/2026**

Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

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

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012144523

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

Beneficiario: Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0659000012144523

N.I.G.: 0809642120228302289

Recurso de apelación 1445/2023 -4

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Granollers. Plaza nº 7

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1695/2022

Parte recurrente/Solicitante: Teodosio , Eloisa

Procurador/a: Francisco De La Cruz Gordo, Francisco De La Cruz Gordo

Abogado/a: Monica Martinez Blanco

Parte recurrida: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.

Procurador/a: Javier Cots Olondriz

Abogado/a: Pablo Ledesma López

SENTENCIA Nº 34/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich Maria Pilar Ledesma Ibáñez

Barcelona, 28 de enero de 2026

Ponente: Fernando Utrillas Carbonell

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 13 de diciembre de 2023 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1695/2022 remitidos por la Sección Civil del TI de Granollers. Plaza nº 7 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Francisco De La Cruz Gordo, en nombre y representación de Teodosio y Eloisa, contra la Sentencia de fecha 12/07/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Javier Cots Olondriz, en nombre y representación de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U..

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

*"(...) **FALLO:** ESTIMAR la demanda presentada por el Procurador de Tribunales D.Xavier Cots Olondriz, en nombre y representación de la actora, entidad mercantil PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L.U, contra la demandada en las personas de Teodosio Y Eloisa, y DECLARANDO RESUELTO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA DE 10 DE ABRIL DE 2014 Y SUS POSTERIORES PRÓRROGAS, SOBRE LA VIVIENDA SITA EN DIRECCION000 DE GRANOLLERS, CONDENO A ÉSTA A DESALOJAR LA DICHA VIVIENDA, DEJANDO ÉSTA, LIBRE, VACUA, Y EXPÉDITA A DISPOSICIÓN DE SU PROPIETARIA, con la advertencia de que lo que dejen de su propiedad en la referida vivienda, será considerado como res nullius a todos los efectos.*

-CONDENO A AMBOS DEMANDADOS CONJUNTA Y SOLIDARIAMENTE, A PAGAR A LA ACTORA LA CANTIDAD DE 3.773€, MÁS LAS RENTAS Y GASTOS QUE SE VAYAN DEVENGANDO HASTA EL EFECTIVO LANZAMIENTO, EL CUAL ESTÁ FIJADO PARA REALIZARSE EL PRÓXIMO DÍA 9 DE OCTUBRE DE 2023, A LAS 09:30H DE SU MAÑANA.

SE IMPONEN LAS COSTAS A LA DEMANDADA. (...)"

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 27/01/2026.

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

Se designó ponente al Magistrado Fernando Utrillas Carbonell.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -Apelan los demandados D. Teodosio y Dña. Eloisa la sentencia de primera instancia estimatoria de la demandada formulada por la demandante Promontoria Coliseum Real Estate, S.A., en ejercicio de la acción extintiva, por expiración del plazo, del contrato de arrendamiento, de 10 de abril de 2014, de la vivienda en DIRECCION000, de Martorell, alegando los demandados apelantes la tácita reconducción del arrendamiento, solicitando la desestimación de la demanda.

Centrado así el único objeto de la apelación, es doctrina constante, uniforme, y reiterada desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1930, 21 de octubre de 1959, o 20 de septiembre de 1996 (RJA 640/1930- 31, 3597/1959, y 6727/1996), que es consustancial al contrato de arrendamiento que se haga por tiempo determinado, según resulta de los artículos 1543, 1554.3º, y 1569.1ª del Código Civil, de modo que la determinación del plazo es esencial en este negocio jurídico, por lo que, incluso si las partes dejan de señalar el plazo, el artículo 9.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, hasta el máximo de duración mínima legal.

En el mismo sentido, el Código Civil, en el artículo 1581, establece las normas de carácter subsidiario para la determinación de la duración del contrato de arrendamiento, entendiéndose hecho el arrendamiento por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario; aunque, es igualmente doctrina comúnmente admitida, desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1918, que la disposición del artículo 1581 del Código Civil es puramente supletoria, para el caso de no haberse fijado plazo al arrendamiento.

En este caso, resulta de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario:

1º.- que, en el contrato de arrendamiento, de 10 de abril de 2014 (doc 3 de la demanda), se pactó una duración de tres años, por lo que el vencimiento del término de la duración mínima legal de tres años del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, se produjo el 10 de abril de 2017.

2º.- que, producido el vencimiento de la duración pactada de tres años, se produjo la prórroga tácita por un año más, hasta el 10 de abril de 2018, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, según el cual, si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogara obligatoriamente un año más.

3º.- que, producida la terminación de la prórroga legal tácita del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato entró en la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil, por años, al estar fijada la renta por años, y

4º.- que la parte demandante arrendadora comunicó a la demandada arrendataria, por medio de dos burofaxes de 30 de diciembre de 2021, entregados al demandado D. Teodosio, el 3 de enero de 2022, en la vivienda arrendada (docs 6 y 7 de la demanda), la finalización del contrato de arrendamiento, a 10 de abril de 2022.

Por lo que, en el presente caso, producida la terminación de la duración pactada de tres años, la prórroga legal tácita por un año más, y la tácita reconducción por años hasta el 10 de abril de 2022, el contrato de arrendamiento no se pudo prorrogar posteriormente por la tácita reconducción, con arreglo a lo previsto en el artículo 1566 del Código Civil, por cuanto la demandante arrendadora remitió a los demandados arrendatarios una comunicación notificándoles la extinción del arrendamiento a 10 de abril de 2022, antes de la presentación de la demanda.

En este sentido, es doctrina comúnmente admitida que, según el artículo 1566 del Código Civil, los requisitos para que pueda entenderse producida la tácita reconducción, cuyo fundamento se encuentra en la presunción legal del consentimiento del arrendador en la continuación del contrato, son tres: 1.- que al terminar el contrato, permanezca el arrendatario quince días disfrutando de la cosa arrendada; 2.- que el disfrute por el arrendatario, en el plazo de quince días, lo sea con la aquiescencia del arrendador, entendiéndose destruido el consentimiento del arrendador por cualquier hecho que evidencie la voluntad contraria a la continuación en el arrendamiento; y 3.- que no haya precedido requerimiento.

En el mismo sentido, según doctrina reiterada desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1899 y 6 de febrero de 1934, si ha precedido requerimiento, puede desahuciar el arrendador aunque hayan pasado los quince días, y no hay tácita reconducción cuando, antes de los quince días, formula el arrendador demanda de desahucio, aunque no haya precedido requerimiento.

En este caso, faltarían al menos dos de los tres requisitos mencionados para que pudiera entenderse producida la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil, a partir del 10 de abril de 2022, por cuanto precedió requerimiento del arrendador.

En relación con el remitente de la comunicación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia nº 1010/2020, de 30 de diciembre, de esta misma Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona; JUR 2021/36590, entre las más recientes), que lo relevante es que la parte arrendadora ponga en conocimiento de la arrendataria su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, con independencia de que lo haga por sí misma, o autorizando a un tercero, por medio de un mandatario, o de otra forma que permita transmitir la declaración de voluntad, considerándose, en cualquier caso, que la presentación de la demanda supone una ratificación de dicha actuación y que, aun en el caso de acreditarse que la comunicación no fuese efectivamente suscrita por el arrendador, sino por un tercero a su ruego, ello no supondría que no fuese una comunicación válida, ya que procede igualmente del arrendador, bastando pues una comunicación que exteriorice la voluntad del arrendador de dar por extinguido el contrato a la finalización del plazo, y que esa voluntad la ponga en conocimiento del arrendatario de manera suficientemente clara, admitiendo unánimemente la jurisprudencia, que la práctica del requerimiento puede realizarse, al no tratarse de un acto personalísimo del arrendador, a través de mandatario.

En relación con la forma de la comunicación, lo cierto es que la Ley de Arrendamientos Urbanos no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la comunicación fehaciente, ni siquiera exige la forma escrita, por lo que, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación.

En consecuencia, procede la confirmación del pronunciamiento de la sentencia de primera instancia estimatorio de la pretensión extintiva del contrato de arrendamiento, por expiración del plazo pactado, con la consiguiente desestimación del único motivo y, por consiguiente, del recurso de apelación de la parte demandada.

SEGUNDO.-De acuerdo con el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución desestimatoria de la apelación, procede la imposición de las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

FALLAMOS

Que, DESESTIMANDO el recurso de apelación de los demandados D. Teodosio y Dña. Eloisa , se CONFIRMA la Sentencia de 12 de julio de 2023 dictada en los autos nº 1695/22 del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Granollers, con imposición de las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación en el plazo de veinte días desde su notificación.

Lo acordamos y firmamos.

Los/as Magistrados/as

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.