



Roj: **SAP B 23/2026 - ECLI:ES:APB:2026:23**

Id Cendoj: **08019370132026100002**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **14/01/2026**

Nº de Recurso: **1365/2023**

Nº de Resolución: **7/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA RIOS ENRICH**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 35, 25-07-2023 (proc. 262/2020),
SAP B 23/2026**

-
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: 0659000012136523

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

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

Concepto: 0659000012136523

N.I.G.: 0801942120208069436

Recurso de apelación 1365/2023 -5

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 35

Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 262/2020

Parte recurrente/Solicitante: Obdulio

Procurador/a: Sonia Oria Perez

Abogado/a:

Parte recurrida: Margarita

Procurador/a: Mª Francesca Bordell Sarro

Abogado/a: Sandra Castro Alcalá

SENTENCIA Nº 7/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Angels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell

Mireia Rios Enrich Maria del Pilar Ledesma Ibáñez Juan León León Reina

Barcelona, 14 de enero de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 22 de noviembre de 2023 se han recibido los autos de Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 262/2020 remitidos por Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 35 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Sonia Oria Pérez, en nombre y representación de Obdulio contra Sentencia - 25/07/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a M^a Francesca Bordell Sarro, en nombre y representación de Margarita .

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

"Se Estimala demanda presentada por la Procuradora Doña M^a Francesca Bordell Sarro, en nombre y representación de Doña Margarita contra **Don Obdulio y, se DECLARA resuelto el contrato de arrendamiento** que une a las partes sobre la vivienda sita en la DIRECCION000 , de Barcelona, **al concurrir causa de denegación por denegación de prórroga forzosa por causa de necesidad de la actora y se Condena a Don Obdulio a que deje la citada vivienda libre, vacua, expedita y a disposición de la parte actora; con apercibimiento de lanzamiento en caso de no verificarlo.**"

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 13/01/2026.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen del litigio. Planteamiento del recurso.

D^a Margarita presenta demanda de juicio ordinario contra D. Obdulio , en la que se solicita la resolución de un contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de BARCELONA, por causa de necesidad de la arrendadora, quien es usufructuaria vitalicia del inmueble. La demandante argumenta que necesita la vivienda arrendada para su propio uso debido a problemas de movilidad derivados de diversas patologías que padece, lo que le dificulta el acceso a su actual residencia. Expone que el contrato de arrendamiento en cuestión fue firmado en 1976 y que, conforme a la legislación vigente, se encuentra en prórroga legal. La demandante ha notificado al arrendatario la denegación de la prórroga del contrato, fundamentando su solicitud en la necesidad de habitar el inmueble arrendado, que es más accesible para ella. Presenta informes médicos y periciales que acreditan las limitaciones físicas de la demandante y argumenta que la vivienda en cuestión es la única que puede satisfacer sus necesidades de accesibilidad, ya que las otras propiedades que posee requieren el uso de un ascensor, lo que representa un obstáculo significativo para su movilidad. La demanda concluye solicitando que se declare resuelto el contrato de arrendamiento y se ordene al arrendatario a desocupar la vivienda, con imposición de las costas procesales al demandado.

D. Obdulio presenta escrito de contestación a la demanda en la que se opone a la resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda que ocupa. Niega la veracidad de los hechos alegados por la parte demandante. Argumenta que ha cumplido con todas las obligaciones contractuales durante más de 44 años y que la demandante, usufructuaria de varias propiedades en el mismo edificio, no justifica adecuadamente su necesidad de rescindir el contrato, basándose en problemas de movilidad que no impiden su autonomía. Aporta un informe de detectives que sostiene que acredita la capacidad de la actora para moverse sin ayuda, y argumenta que la demandante tiene acceso a otras viviendas y ha intentado forzar la rescisión del contrato para obtener un alquiler más alto. Por ello, solicita que se desestime la demanda y se confirme el derecho a la prórroga del contrato.

La sentencia de primera instancia estima la demanda, declarando resuelto el contrato de arrendamiento y ordenando a la parte demandada a desocupar la vivienda, imponiendo a la parte demandada las costas del procedimiento.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de D. Obdulio interpone recurso de apelación en el que argumenta que la sentencia de primera instancia no se ajusta a derecho, ya que considera que no se ha

valorado adecuadamente la prueba presentada y que se han omitido hechos relevantes. La apelación se centra en la alegación de la parte demandante sobre la necesidad de ocupación de la vivienda arrendada, invocando el artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que establece las causas de denegación de la prórroga. El apelante sostiene que la demandante no ha demostrado la necesidad de ocupar la vivienda, ya que posee otras propiedades en el mismo edificio y puede acceder a su vivienda actual sin dificultades significativas. Alega que la sentencia no ha considerado adecuadamente la prueba testifical y pericial, que no acredita la imposibilidad de la demandante para utilizar el ascensor del edificio. Menciona que la demandante ha llevado una vida autónoma y que las dificultades que presenta no constituyen una necesidad en el sentido legal. Concluye que la causa de necesidad alegada por la demandante es más bien una cuestión de comodidad y no de necesidad, y solicita dicte sentencia revocando la sentencia de instancia, y acuerde desestimar todas las pretensiones de la parte actora, con expresa condena en costas.

La parte apelada impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Exhaustividad y congruencia de la sentencia.

Como primer motivo de apelación, la parte apelante argumenta que la sentencia de primera instancia incurre en falta de motivación pues existe una exigua valoración de la prueba presentada por ambas partes y en falta de congruencia.

Pues bien, la sentencia es clara, precisa y congruente con las pretensiones de ambas partes, y contiene una motivación suficiente, por lo que no incurre ni en falta de motivación ni en incongruencia, otra cosa es la valoración de la prueba, de la que discrepamos, como expondremos a continuación.

TERCERO.- Nueva valoración de la prueba

Así, como segundo motivo de recurso, la parte apelante sostiene que la sentencia de primera instancia incurre en una incorrecta valoración de la prueba pues es un hecho incontrovertido que la SRA. Margarita es propietaria por escritura de donación de 22 de mayo de 2008, de las entidades NUM000 , NUM001 y NUM002 de la finca sita en la DIRECCION000 , de Barcelona, y usufructuaria de las viviendas DIRECCION000 , NUM003 y NUM004 del mismo edificio. Añade que ha quedado acreditado que la demandante reside en el piso NUM000 , de la finca, y que la misma tiene ascensor, que permite ascender al primer piso del edificio sin la utilización de escaleras, y que el demandado habita la vivienda del DIRECCION000 , siendo la demandante usufructuaria. Señala que supone una comodidad vivir en una planta más baja porque evita tener que tomar el ascensor pero que no existe una causa de necesidad.

Fijado el debate en los términos expuestos, debemos recordar que el artículo 62 del TRLAU dispone:

"No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos:

1º) Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales".

A este respecto conviene señalar que la necesidad hay que examinarla en función de lo que se discute en el proceso, que no es más que la necesidad que la arrendadora tenga de la vivienda arrendada, debiendo determinarse si existe una circunstancia objetiva que permita concluir que la necesidad de la vivienda de la arrendadora no está correctamente atendida, por lo que precisa ocupar la vivienda arrendada, y no estando amparada la causa de necesidad invocada por las presunciones legales "iuris tantum" del artículo 63 del TRLAU, conforme a la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la carga de justificar la necesidad de la ocupación de la vivienda arrendada corresponde a la actora.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha venido señalando, así en sentencias de 28 de septiembre de 1.954, 17 de febrero de 1.955 y 27 de febrero de 1.959, que para la configuración de la necesidad no ha de atenderse a la mera conveniencia o a la simple utilidad o comodidad, sin que sea tampoco exigible una situación absolutamente ineludible, imperiosa o coactiva, situándose así la necesidad legal en el límite entre una y otra serie de situaciones y circunstancias, o sea, lo equidistante entre lo obligado y lo que es mera conveniencia, debiendo atenderse a cada hipótesis concreta para la más exacta apreciación de la razón aducida.

Sentado lo anterior, en el caso concreto examinado, no es un hecho controvertido que D^a Margarita es propietaria por escritura de donación de 22 de mayo de 2008, de las entidades NUM000 , NUM001 y NUM002 de la finca sita en la DIRECCION000 , de Barcelona, y que, asimismo, es usufructuaria de las viviendas DIRECCION000 , NUM003 y NUM004 del mismo edificio.

Tampoco se cuestiona que la demandante reside en el piso NUM000 , de la finca,

Tampoco se discute el orden de prelación de las viviendas de conformidad con el artículo 64 del TRLAU.

La cuestión controvertida queda centrada en la existencia de necesidad para la denegación de prórroga forzosa de la vivienda sita en la planta DIRECCION000, por razones de salud que limitan la movilidad de la arrendadora.

En cuanto a las patologías que padece la arrendadora, ha quedado acreditado que D^a Margarita, nacida el día NUM005 de 1948, de 71 años de edad al tiempo de la demanda (13 de marzo de 2020), sufrió un accidente vascular cerebral y que presenta el siguiente diagnóstico:

"Trastorno de la marcha por secuelas de accidente vascular cerebral.

Síndrome atáxico crural derecho que condiciona a la paciente con: falta de equilibrio al caminar, pobre coordinación y riesgo aumentado de caídas.

En este contexto y apoyándose en los hallazgos de neuroimagen y la patología cerebral difusa de pequeño vaso, no se espera mejoría del cuadro motor".

A pesar de ello, consideramos que no se ha probado suficientemente la necesidad de vivir en el piso sito en la planta DIRECCION000, de la misma finca en la que reside la demandante, en el piso NUM000.

En este sentido, para resolver el recurso lo que debe tenerse en cuenta es si la vivienda sita en la DIRECCION000, de BARCELONA, es necesaria y supone realmente una mejora en las condiciones de accesibilidad a la misma.

Pues bien, para llegar al piso NUM000, existen también seis escalones que deben salvarse mediante una plataforma salva escaleras, por lo que, existiendo ascensor para acceder al piso NUM000, no podemos afirmar que el DIRECCION000, es más accesible para una persona con la limitación de movilidad que presenta en este momento la arrendadora.

Por tanto, si bien no cuestionamos la gravedad de las patologías que padece D^a Margarita, de la prueba practicada en este procedimiento, se llega a la conclusión que no existe una necesidad real de ocupar el piso DIRECCION000. Para acceder a ambas viviendas es necesario salvar mediante una plataforma salva-escaleras seis escalones desde la entrada de la finca hasta la planta entresuelo y una vez allí, para llegar a su vivienda sita en el piso NUM000, la SRA. Margarita puede usar el ascensor. Y no se ha demostrado la imposibilidad de la arrendadora para utilizar el ascensor ni la inviabilidad de sustituir las puertas de entrada del ascensor, que abren hacia el interior de la cabina y reducen el espacio, por otras más accesibles.

Por ello, en este caso concreto, consideramos que las características de accesibilidad a una y otra vivienda son semejantes y no justifican la necesidad de la arrendadora de fijar su residencia en la planta DIRECCION000.

En consecuencia, no puede estimarse claramente probado que la demandante tenga una necesidad seria y real de ocupar la vivienda arrendada, por lo que, en definitiva, procede la estimación del recurso de apelación de la parte demandada y la desestimación de la demanda.

CUARTO.- Costas.

No obstante desestimar la demanda, la existencia de dudas de hecho en el presente caso, justifica, de acuerdo con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no hacer expresa imposición de las costas de la primera instancia.

Siendo la resolución estimatoria de la apelación, no procede hacer expresa imposición de las costas del recurso (artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Estimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D. Obdulio contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 35 de BARCELONA, en los autos de Procedimiento Ordinario número 262/2020, de fecha 25 de julio de 2023, debemos **REVOCAR y REVOCAMOS** dicha resolución, y en su lugar, desestimamos la demanda presentada por D^a Margarita contra D. Obdulio, sin hacer expresa imposición de las costas de ambas instancias.

Devuélvase a la parte apelante el depósito constituido para recurrir en apelación.

Modo de impugnación: recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del art. 477 LEC ante el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos 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.