



Roj: **SAP B 12605/2025 - ECLI:ES:APB:2025:12605**

Id Cendoj: **08019370042025100900**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **22/12/2025**

Nº de Recurso: **346/2024**

Nº de Resolución: **917/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARTA DOLORES DEL VALLE GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

-

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

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

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012034624

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

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

Concepto: 0650000012034624

N.I.G.: 0827942120228353490

Recurso de apelación 346/2024 -E

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Terrassa

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1956/2022

Parte recurrente/Solicitante: Romualdo

Procurador/a: Melania Serna Sierra

Abogado/a: BERTA HUÉSCAR SÁNCHEZ

Parte recurrida: Fermina

Procurador/a: Marta Forrellat Armengol-Padrós

Abogado/a: Jose Antonio Garcia Carvajal

SENTENCIA Nº 917/2025

Magistrados/Magistradas:

José Luis Valdivieso Polaino

Marta Dolores del Valle García Francisco de Paula Puig Blanes

En la ciudad de Barcelona, 22 de diciembre de 2025

Vistos por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona los autos de procedimiento Verbal número 1956/2022, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Terrassa, a instancia de Fermina , representada por la procuradora Marta Forrellat Armengol-Padrós, contra Romualdo , representado por la procuradora Melania Serna Sierra, autos que están pendientes ante dicha sección en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia dictada en fecha 12 de diciembre de 2023 por el indicado Juzgado

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia, cuyo Fallo es del siguiente tenor:

"Estimo la demanda interpuesta por el/ la Procurador/a D./D.ª Marta Forrellat Armengol-Padrós, en nombre y representación de D./D.ª Fermina , contra D./D.ª Romualdo . En consecuencia, declaro resuelto por expiración del plazo fijado contractualmente el contrato de arrendamiento suscrito con fecha de 1 de junio de 2011 , con relación con el inmueble sito en la DIRECCION000 de la localidad de Terrassa (Barcelona), y consecuentemente haber lugar al desahucio interesado, que tendrá lugar en la fecha que señale, a tales efectos, el/la Letrada de la Administración de Justicia en resolución aparte.

Impongo a la parte demandada el pago de las costas causadas en este proceso."

SEGUNDO.-Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte demandada. Admitido a trámite el recurso, se dio traslado a la parte actora, quien se opuso. Seguidamente, se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección y, tras los trámites correspondientes, se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo para el día 11 de diciembre de 2025.

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

Se designó ponente a la magistrada Marta Dolores del Valle García

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-1. Por parte del demandado, D. Romualdo , se interpone recurso de apelación contra la sentencia por la cual fue estimada la demanda que presentó en su contra Dña. Fermina , en ejercicio de acción de extinción de contrato de arrendamiento por expiración del plazo.

2. Partió la actora en la demanda de que, en fecha *1 de junio de 2011*, concertó contrato de arrendamiento sobre la vivienda de su propiedad, sita en la DIRECCION000 de Terrassa, por el plazo de duración de dos años, prorrogables, y una renta mensual de 350 euros. Alegó que, al ser la duración del contrato inferior a cinco años, se prorrogó obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar la duración mínima de cinco años. Alegó que, en fecha 31 de mayo de 2016, las partes pactaron una modificación de la renta, que pasó a ser de 300 euros mensuales, y se acordó una prórroga de dos años, hasta el 31 de mayo de 2018; en fecha 31 de mayo de 2018, se acordó una prórroga de un año, hasta el 31 de mayo de 2019; en fecha 31 de mayo de 2019, se acordó una prórroga de un año, hasta el 31 de mayo de 2020, y, en fecha 31 de mayo de 2020, se acordó una prórroga de un año, hasta el 31 de mayo de 2021; a partir del 1 de junio de 2021, el contrato se renovó automáticamente de forma mensual, por haberse acordado el pago de la renta de forma mensual. Adujo que, en fecha *29 de julio de 2022*, la actora remitió al arrendatario comunicación fehaciente, y le manifestó su voluntad de no renovar el contrato, dándolo por finalizado el 31 de agosto de 2022, comunicación que fue recibida por el demandado, si bien había continuado habitando en la vivienda y se negaba a abandonarla.

3. El demandado contestó y se opuso a la demanda. Mostró su disconformidad en cuanto a la renovación mensual del contrato a partir del día 1 de junio de 2021, con base, según la actora, en haber acordado el pago de la renta mensualmente. Alegó que, ni en el contrato de arrendamiento ni en el anexo de modificación de renta aportado como documento nº 3 de la demandada se especificaba que la renta fuese mensual, sino que simplemente se mencionaba una cuantía, sin especificar nada más, de modo que, a falta de especificación alguna para poder aplicar la tática reconducción del art. 1566 CC, se debería atender a la naturaleza del contrato, estando por lo tanto vigente hasta 1 de junio de 2023. Alegó que no recibió el burofax a que hacía referencia la actora, como resultaba del documento nº 6 de la demanda, donde se especificaba que la receptora fue Aurelia , y no el demandado.

4. La sentencia es estimatoria de la demanda. Partiendo del tenor del art.10.1 LAU, en la redacción vigente al tiempo de ser suscrito el contrato, se tiene por acreditada la duración inicial del contrato y las sucesivas prórrogas descritas en la demanda, que fueron la primera de dos años y las tres siguientes de un año, hasta llegar al 31 de mayo de 2021, *"prorrogándose mensualmente el contrato de arrendamiento a partir de esa fecha (1/06/21) , al haberse pactado el pago de la renta de forma mensual (doc. 2 y 3 de la demanda)."* Se tiene por acreditado el envío por la actora al demandado de un burofax en fecha 29 de julio de 2022, con más de un mes de antelación a la finalización de la prórroga mensual, en el que comunicaba a la parte demandada su voluntad de no renovar el contrato, por lo que llegado el vencimiento del contrato (31/08/2022) debía dejar la finca libre, vacía y a disposición de la propietaria (doc. 5 y 6 de la demanda); se añade que *"Dicho burofax fue recibido por Aurelia en fecha de 29 de julio de 2022 (doc. 6 de la demanda)"*, y que *"si bien es cierto que no consta la recepción del mismo por parte del demandado, igual de cierto es que, y como señala nuestras Audiencias , "la notificación, para desarrollar toda su eficacia , no tiene por qué ser recepticia, de ahí que sea perfectamente admisible la remisión de la comunicación al domicilio indicado, con independencia de haber sido recibida personalmente por el destinatario, lo que ha sido definitivamente resuelto en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su artículo 155.4 regula la notificación cuando las partes no estuviesen representadas por procurador, de modo que las comunicaciones realizadas a los domicilios señalados surtirán plenos efectos, en cuanto se acredite su correcta remisión, aunque no conste su recepción por el destinatario".* Se concluye que *"debe entenderse que el contrato concluyó el 31 de agosto de 2022"*, y que *"producida la terminación de la relación arrendaticia, la parte demandada continúa residiendo en la vivienda objeto de arrendamiento y del presente procedimiento. Sin quepa apreciar, en éste caso, tácita reconducción a los efectos del artículo 1.566 y siguientes del Código Civil , como pretende la parte demandada, ya que medió requerimiento al efecto (STS 2/03/1993)."*

5. El apelante solicita en su recurso la revocación de la sentencia recurrida, a fin de que sea desestimada la demanda.

6. La apelada se opone al recurso, y solicita la confirmación de la sentencia recurrida.

SEGUNDO.-Sobre el error en la valoración de la prueba

1. Reitera en este motivo de apelación el apelante lo ya alegado en la contestación a la demanda acerca de que, ni en el contrato de arrendamiento ni en el anexo de modificación de renta aportado como documento nº 3 de la demandada, se especificaba que la renta fuese mensual, sino que simplemente se mencionaba una cuantía, sin especificar nada más, de modo que, a falta de especificación alguna para poder aplicar la tácita reconducción del art.1566 CC, se debería atender a la naturaleza del contrato, estando por lo tanto vigente hasta 1 de junio de 2023.

2. La apelada se opone. Aduce que, en el contrato de arrendamiento de fecha 11 de junio de 2011, que dio inicio a esta relación arrendaticia, se pactó una renta mensual de 350 euros, y que, posteriormente, el 31 de mayo de 2016, las partes, de mutuo acuerdo, acordaron rebajar la renta a 300 euros mensuales; el único cambio, formalizado en fecha 31 de mayo de 2016, fue el de la cuantía de la renta arrendaticia, quedando el resto de las cláusulas, la modalidad y periodicidad de pago, en las mismas condiciones que las iniciales, sin que se modificara la naturaleza del contrato.

3. Un nuevo examen de las actuaciones, conforme al art.456.1 LEC, conduce a este Tribunal a desestimar el recurso de apelación interpuesto, conforme se expone a continuación.

4. Debemos partir de que el apelante no discute, pues, la duración del contrato inicial ni la duración de las prórrogas descritas en la demanda, las cuales constan documentalmente acreditadas.

Lo que discute es la cuantía de la renta pactada en el contrato, que afirma que es anual, no mensual, lo cual repercute en la duración del contrato a los efectos de la llamada tácita reconducción prevista en el art.1566 CC, que dispone que *"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento."* El art.1581 CC, aplicable a los arrendamientos urbanos, prevé que *"Si no se hubiese 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 (...)"*.

5. La STS 530/2018, 26 de septiembre de 2018 (ROJ: STS 3328/2018 - ECLI:ES:TS:2018:3328) señala al respecto lo siguiente:

"La tácita reconducción a que se refiere el artículo 1566 del Código civil da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes; consentimiento que se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, y ello con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de

la posesión del inmueble. Se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento ("si al terminar el contrato", dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito. De lo dispuesto por el artículo 1581 CC, al que se remite a estos efectos el 1566, se desprende la duración a que ha de referirse la "reconducción", pues este artículo, para el caso en que no se fije duración al arrendamiento, acude al criterio lógico de la fijación de la renta ("se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario").

6. En este caso, cabe entender que, en el contrato inicial de 1 de junio de 2011 y en su modificación de 31 de mayo de 2016, quedó fijada una renta de 350 euros mensuales y de 300 euros mensuales, respectivamente. En la cláusula cuarta del contrato inicial, consta que "La renta pactada es de TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS", y, en el Exponen I de la modificación de 31 de mayo de 2016, consta que "Ambas partes han acordado realizar una modificación de la cláusula referida a la RENTA. Acuerdan que desde el día 01 de junio del 2016, el importe de la Renta pasará a ser de TRESCIENTOS EUROS (300,00)".

Es cierto que no se añade que los 300 euros son "mensuales", pero también lo es que, en la cláusula décimo primera del contrato inicial, consta que "Ambas partes acuerdan que el arrendatario deposita la cantidad de **350,00 euros** en concepto de fianza (...)".

El art.36.1 LAU dispone que "A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda."

Por tanto, como la fianza arrendaticia entregada fue de 350 euros, cabe entender que, en el contrato -y en su modificación- quedó fijada una renta mensual, por lo que la duración a que ha de referirse la tácita reconducción es mensual, no anual.

Además, en la cláusula quinta del contrato inicial, consta que el pago de la renta se efectuará "por adelantado, del 1 al 7 de cada mes", siendo impensable que cada mes se tuviese que abonar la renta anual.

Cabe añadir que, por diligencia de ordenación de fecha 2 de diciembre de 2022, la actora fue requerida por el Juzgado para que subsanar la falta de fijación de cuantía del litigio. Y presentó escrito a tal efecto, donde adujo que "de conformidad con lo establecido en el apartado 9 del artículo 251 de la LEC, manifestamos que la cuantía del procedimiento de Juicio Verbal por desahucio es de TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3.600,00.-), a razón de una anualidad de renta (300,00 € x 12)", cuantía que aparece reflejada en el decreto de admisión a trámite de la demanda de fecha 3 de febrero de 2023.

7. De ahí que, cuando la parte actora envió al arrendatario en fecha 29 de julio de 2022 un burofax donde le manifestó su voluntad de no renovar el contrato, dándolo por finalizado el 31 de agosto de 2022, se atuvo a lo pactado y a la regulación legal de la tácita reconducción.

8. El motivo es desestimado.

TERCERO.-Sobre la recepción del burofax

1. Reitera el apelante que no puede entenderse que haya sido correctamente notificado por el mero hecho de haber sido remitido burofax a su domicilio, cuando además es una persona que no habla el español de forma nativa, y que no ha podido entender de ninguna manera que se le estaba notificando una rescisión del contrato.

2. La apelada se opone. Aduce que el burofax remitido por la propietaria al demandado el día 29 de julio de 2022, manifestando la voluntad de no renovar el contrato y dándolo por finalizado el 31 de agosto de 2022, cumple con los requisitos exigidos: se notificó fehacientemente con más de 30 días de antelación a la fecha de resolución al arrendatario, y recogió la notificación un miembro de la familia del arrendatario, siendo, de hecho, la misma persona que firmó la recepción del burofax, Aurelia, quién ordenaba el pago de las transferencias del alquiler mensual objeto del litigio.

3. En la STS, Sala 1ª, de 22 de junio de 2022 (Roj: STS 2462/2022- ECLI:ES:TS:2022:2462), aunque fuera con ocasión de un requerimiento de falta de pago de la renta, se hace referencia al burofax, que el Alto Tribunal considera que "es un instrumento idóneo a los pretendidos efectos, en tanto en cuanto acredita el contenido literal de la comunicación enviada, así como la identidad del remitente, del destinatario, del lugar o **domicilio** al que se dirige, así como el resultado de la entrega". Y se le da virtualidad en el concreto caso examinado, pues se señala que "el **burofax** no se remitió a **domicilio** erróneo, o en el que el demandado fuese desconocido, o del que se hallase temporalmente ausente por razones justificadas, o cuyo concreto contenido no constase".

Así sucede en este supuesto, en que la actora envió el burofax al domicilio del contrato, esto es, el sito en la DIRECCION000 de Terrassa, donde el demandado no resultó ser desconocido, razón por la cual la persona que encontró el servicio de Correos lo recogió.

4. El motivo es desestimado.

CUARTO.-Sobre la situación de vulnerabilidad del demandado

1. Aduce el apelante que se encuentran en una situación vulnerable, tanto él como las personas que conviven con él, entre los que hay un menor, por lo que, al no haber recepcionado el burofax, y por los pocos ingresos de los que disponen, no tienen ninguna alternativa habitacional. Añade que, actualmente está en manos de servicios sociales su situación precaria.

2. La apelada aduce que tanto ella como el Juzgado desconocen cuál es la situación familiar, económica y residencial del apelante, y que en ningún momento ha quedado acreditada dicha vulnerabilidad, bien sea por documentación privada o documentación pública de servicios sociales. No obstante, añade que la circunstancia de vulnerabilidad no es oponible, ya que la propietaria no tiene la condición de gran tenedora. Y, en cualquier caso, correspondía al demandado demostrar la existencia del título en vigor que le autorizara la ocupación de la vivienda, no dándose tal situación en autos, pues expiró el plazo y no había abandonado el inmueble.

3. Ciertamente, la situación de vulnerabilidad del demandado, alegada ahora en el recurso, no consta acreditada en el procedimiento, y, por otra parte, tampoco consta que la actora sea una gran tenedora.

De todos modos, esa alegación no hace perder eficacia al hecho objetivo de que, conforme a lo razonado en la presente resolución, el contrato de arrendamiento ha quedado extinguido por expiración del plazo, por lo que debe proceder al desalojo de la vivienda. Ello sin perjuicio de recabar, en su caso, la asistencia de los correspondientes Servicios Sociales.

4. El motivo es desestimado.

5. En atención a lo expuesto, procede desestimar del recurso de apelación.

QUINTO.-Por imperativo del art.398 LEC, dada la desestimación del recurso, son impuestas al apelante las costas procesales de segunda instancia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación

FALLAMOS

Con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Romualdo contra la sentencia dictada en fecha 12 de diciembre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Terrassa, **DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la referida resolución.

Son impuestas al apelante las costas procesales de segunda instancia.

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, en su caso, recurso de casación, si se apreciase 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.

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.