

Roj: SAP B 19/2026 - ECLI:ES:APB:2026:19

Id Cendoj: **08019370132026100001**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **14/01/2026**

Nº de Recurso: **445/2025**

Nº de Resolución: **4/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DEL PILAR LEDESMA IBAÑEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

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: 0659000012044525

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

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

Concepto: 0659000012044525

N.I.G.: 0801942120238191875

Recurso de apelación 445/2025 -5

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 41

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 763/2023

Parte recurrente/Solicitante: Pedro Francisco

Procurador/a: Manuel Nevado Valcarcel

Abogado/a: MANUEL ALIJARDE GONZÁLEZ

Parte recurrida: Pio

Procurador/a: Alejandro Font Escofet

Abogado/a: Gerard Valls Ontañon

SENTENCIA N° 4/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Ríos Enrich

María Pilar Ledesma Ibáñez Juan León León Reina

Barcelona, 14 de enero de 2026



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 20 de marzo de 2025 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expiración/contract del plazo art. 250.1.1) 763/2023 remitidos por Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 41 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el Procurador/a Manuel Nevado Valcarcel, en nombre y representación de Pedro Francisco contra Sentencia - 18/06/2024 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Alejandro Font Escofet, en nombre y representación de Pio .

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

"ESTIMO la demanda presentada por el Procurador Alejandro Font Escofet en nombre y representación de Pio contra Pedro Francisco, y, en su virtud, declaro extinto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000, de Barcelona, condenando a la parte demandada a que deje libre, vacuo y expedito el citado inmueble, a disposición de la parte actora y con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere dentro del plazo legal. Todo ello con imposición de costas a la parte demandada.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona, en el plazo de los veinte días siguientes a contar a partir de su notificación, siendo requisito para la admisión de dicho recurso el acreditar tener satisfechas las rentas vencidas o las que deba pagar adelantadas conforme al contrato o, en su caso, consignadas en este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

La Magistrada.»

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 María Pilar Ledesma Ibáñez .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Las actuaciones de las que dimana el presente rollo de apelación se iniciaron en virtud de demanda de juicio verbal mediante la que se ejercitaba acción de desahucio por expiración del plazo contractualmente previsto interpuesta por la representación procesal de D. Pio, en su condición de propietario a título hereditario de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Barcelona, demanda dirigida contra el arrendatario de la misma, D. Pedro Francisco, que lo es en virtud del contrato de arrendamiento suscrito el día 26 de marzo de 2013 por el padre del actor y el Sr. Pedro Francisco .

En sustento de su pretensión, el actor exponía que, una vez transcurrido el tiempo mínimo legal de arrendamiento, que era de 5 años en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994 (LAU), en su redacción aplicable dada la fecha del contrato, así como la prórroga prevista en el art. 10 del mismo texto legal, que venció el 26 de marzo de 2021, el contrato se encontraba en tácita reconducción.

Señala también el actor que mediante burofax de 28 de marzo de 2023 reclamó la devolución de la vivienda en el plazo de 10 días con extinción del contrato, y el arrendatario manifestó su intención de abandonar el piso "en el momento en que este? en condiciones de hacerlo" explicando las circunstancias personales de salud y vulnerabilidad que se lo impedían, y solicitó que se siguiera prorrogando el contrato por tacita reconducción, mes a mes, hasta que encontrase una alternativa habitacional (docs. 3.3 y 3.4 de la demanda)

La demanda que da origen a las actuaciones fue presentada el día 9 de junio de 2023 siendo que el arrendatario permanece en la posesión de la vivienda pagando al arrendador las rentas

El demandado se opuso a la demanda alegando, en síntesis, en primer lugar, que el actor no le ha comunicado formalmente la expiración del plazo ni con la antelación prevista en el contrato ni antes de haberse cumplido la fecha límite del vencimiento pactado.

En este sentido, si bien admite que en un primer momento requirió la terminación del contrato, defiende que con posterioridad el demandante ha consentido la posesión y viene cobrando las rentas, de donde deduce que se ha producido una novación del contrato.

En segundo lugar, invoca su situación de vulnerabilidad dada su avanzada edad y su delicado estado de salud.



Seguido el procedimiento por sus trámites, por el Juzgado de Primera Instancia núm. 41 de Barcelona se dictó la sentencia núm. 261/2024, de 18 de junio, que estimó íntegramente la demanda, declarando la extinción del contrato por expiración del plazo contractual, con la consiguiente condena del demandado al desalojo de la vivienda arrendada, con apercibimiento de lanzamiento, y con expresa imposición al Sr. Pedro Francisco de las costas causadas en primera instancia.

Por la representación del demandado se apela la sentencia por medio del recurso que se examina en el que, alegando que la magistrada ha incurrido en error en la valoración de la prueba, insiste en las alegaciones que ya le llevaron a oponerse a la demanda, esto es, que el propietario, ahora apelado, no comunicó formalmente su voluntad de extinguir el contrato, pues, si bien en un primer momento sí requirió la terminación del contrato, posteriormente el demandante ha consentido (y novado por tanto) la posesión, cobrando de hecho el alquiler. Es decir, defiende que el propietario ha venido consintiendo la tácita reconducción del contrato, sin requerir previamente al arrendatario apelante, tal y como a su juicio se desprende de los correos electrónicos de 2023 adjuntados por la propia actora en su demanda, en los que, a juicio del apelante, no se contiene requerimiento formal alguno de resolución del contrato. En este sentido, invocando como infringido el art. 1.566 del Código Civil, reitera que ha venido abonando, hasta el momento de interposición del recurso, todos los recibos de renta emitidos por la propiedad, sin incidencia alguna, siendo que dichos pagos, y su aceptación por el actor, son posteriores a la fecha de comunicación de la voluntad de extinguir por la propiedad el contrato objeto de autos, de donde se debe seguir que la propiedad consentía la tácita reconducción del contrato.

El Sr. Pio se ha opuesto al recurso, y ha interesado la confirmación de la sentencia apelada mostrando su conformidad con los argumentos expuestos por la jueza de primera instancia.

SEGUNDO. -En atención a los antecedentes expuestos, podemos avanzar que el recurso interpuesto no puede prosperar por cuanto, revisado lo actuado, este Tribunal comparte tanto la valoración probatoria como la fundamentación jurídica de la sentencia recurrida que no ha sido desvirtuada por los argumentos del recurrente.

Por ello, abundando en dichos razonamientos, como respuesta a las alegaciones contenidas en el recurso, nos limitaremos a hacer algunas precisiones.

Desde luego, no hay prueba alguna de la existencia de un acuerdo expreso de voluntades favorable a la prórroga de la relación arrendaticia o a la concertación de un nuevo contrato.

Antes bien, por una parte, consta que el día 19 de enero de 2021 la propiedad, a través de la administración de fincas, remitió al Sr. Pedro Francisco un primer burofax manifestándole la finalización del plazo contractual pactado (Doc. 3 de la Demanda). Posteriormente, basta atender a la literalidad de los correos habidos entre las partes en 2022 (doc. 3.2) y 2023 (docs. 3.5 a 3.7 de la demanda), para apreciar que ambas admiten que la relación arrendaticia inicial se encontraba indiscutidamente en periodo de tácita reconducción, mes a mes, dada la fijación de la renta contractual en el contrato (ex. art. 1566 y 1.581 del Código Civil).

Ahora bien, con posterioridad al último de esos correos el actor volvió a denunciar el contrato nuevamente por burofax de 28 de marzo de 2023 mediante el que reclamo? la devolución de la vivienda en el plazo de 10 días con extinción del contrato, y el arrendatario manifestó su intención de abandonar el piso *"en el momento en que este? en condiciones de hacerlo"* explicando las circunstancias personales de salud y vulnerabilidad que se lo impedían, y solicitó que se siguiera prorrogando el contrato por tacita reconducción, mes a mes, hasta que encontrase una alternativa habitacional (docs. 3.3 y 3.4 de la demanda)

Así las cosas, tras este último requerimiento de desalojo, la existencia de un nuevo contrato o de la prolongación de la situación de tácita reconducción no puede deducirse de los actos propios del arrendador, ya que no basta para la acreditación de tal prórroga el pago y la consiguiente aceptación de rentas posteriores a la fecha de extinción del contrato.

Así, como señala la STS 540/2016, de 14 de septiembre, constituye jurisprudencia consolidada la que configura la doctrina de los actos propios, con fundamento en la protección de la confianza y la regla de la buena fe, formulándola en el sentido de que "quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real" (SSTS 12-3-08 y 21- 4-06), exigiéndose que tales actos sean expresión inequívoca del consentimiento (SSTS 7-6-10 , 20-10-05 y 22-1-97) o que resulten inequívocos, no procediendo su alegación cuando los actos están viciados por error o conocimiento equivocado (SSTS 8-5-06 y 21-1-95), de modo que debe constatarse la incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual (SSTS 25-3-07 y 30-1-99) y no ha de existir ningún margen de error por haber actuado el sujeto con plena conciencia para producir o modificar un derecho (SSTS 12-7-97 y 27-1-96).



Pues bien, atendidas las específicas circunstancias del caso que examinamos, desde luego, la aceptación de las rentas posteriores no constituye un acto inequívoco y concluyente en orden a acreditar una modificación (novación) del contrato ni un nuevo contrato ni periten afirmar la concurrencia de tácita reconducción.

Así, siguiendo un criterio jurisprudencial que hemos venido manteniendo en resoluciones anteriores, consideramos que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que, atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia, en su caso, de la fecha de la declaración judicial resolviendo el contrato, como lo demuestran los *artículos 449 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)*, referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión.

En este mismo sentido, imponiendo el *artículo 1561 del Código Civil* al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los *artículos 1462 y 1463 del Código Civil*.

Por lo expuesto y, en conclusión, consideramos que la aceptación de pagos de rentas posteriores por la parte arrendadora no entraña la renovación del contrato, que debe considerarse correctamente resuelto por extinción del plazo contractual.

En este mismo sentido se ha pronunciado recientemente el Tribunal Supremo en su STS STS 228/2024, de 20 de febrero (ROJ: **STS 821/2024**- ECLI:ES:TS:2024:821) cuando afirma que "*Un presupuesto necesario para que opere la tácita reconducción del art. 1566 CC es que no haya precedido requerimiento de resolución, dirigido por el arrendador al arrendatario. Este caso, existe un requerimiento previo, la comunicación de 21 de julio de 2020, que constituye una voluntad contraria y expresamente manifestada por el arrendador a la tácita reconducción*".

Por lo expuesto, procede desestimar el recurso interpuesto y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida.

TERCERO.-Las costas derivadas del recurso de apelación interpuesto se deben imponer al recurrente al ser desestimado el mismo. Todo ello por aplicación de lo dispuesto en el art. 398. 2 de la LEC.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que, con DESESTIMACIÓN del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Pedro Francisco contra la sentencia núm. 261/2024, de 18 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 41 de Barcelona en autos de juicio verbal seguidos en dicho Juzgado bajo el número 763/2023 de los que el presente rollo dimana, CONFIRMAMOS dicha resolución. Todo ello imponiendo las costas de esta alzada al recurrente.

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de casación, por interés casacional, en el plazo de veinte días desde su notificación.

Y firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

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 15º 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/as Magistrados/as :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de seujudicial.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.