



Roj: **SAP B 374/2026 - ECLI:ES:APB:2026:374**

Id Cendoj: **08019370042026100035**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **03/02/2026**

Nº de Recurso: **195/2024**

Nº de Resolución: **46/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FEDERICO HOLGADO MADRUGA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Gavà, núm. 8, 13-10-2023 (proc. 524/2022),
SAP B 374/2026**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCIÓN CUARTA

Rollo número 195/2024

Órgano judicial de origen: Juzgado 1ª Instancia número 8 de Gavà

Procedimiento: Juicio verbal de desahucio por expiración de plazo número 524/2022

SENTENCIA NÚMERO__46/2026

Magistrados/as:

JOSÉ LUIS VALDIVIESO POLAINO

FEDERICO HOLGADO MADRUGA

ROBERTO GARCÍA CENICEROS

En Barcelona, a tres de Febrero de dos mil veintiséis.

Vistos, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo número 524/2022, tramitados por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Gavà, a instancia de **DOÑA Sacramento**, representada en esta alzada por la procuradora Doña Silvia García Vigne, contra **DON Valeriano**, representado en esta alzada por el procurador don Oscar Bagán Catalán.

Las actuaciones referenciadas penden ante esta Sección en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de **DON Valeriano** contra la sentencia dictada por dicho Juzgado en fecha 13 octubre de 2023.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia número 8 de Gavà dictó sentencia en fecha 13 octubre de 2023, en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo número 524/2022, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

"Que, estimando íntegramente la demanda presentada por DÑA. Sacramento contra D. Valeriano, debo declarar y declaro la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda sito, suscrito en fecha 9 de junio de 2017 sobre la finca sita en en DIRECCION000 y el desahucio de ésta por expiración de plazo, condenándole a desalojar el mismo y a hacer entrega de la posesión del mismo a la propiedad, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de no verificarse de formavoluntaria.



Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada".

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia se formuló recurso de apelación por la representación de don Valeriano . Admitido el recurso, se dio traslado a la parte contraria, que se opuso. Seguidamente se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección, y tras los trámites correspondientes, quedaron pendientes para deliberación y decisión, actos que se celebraron en fecha 22 de enero de 2026.

TERCERO.-En el procedimiento se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo ponente el magistrado Federico Holgado Madruga.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Antecedentes del debate

I. Doña Sacramento promovió acción judicial frente a don Valeriano , y consignaba en su demanda inicial, sucintamente expuestos, los siguientes antecedentes de hecho:

a) La actora es propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de la localidad de Begues (Barcelona), así como de un garaje ubicado en el mismo edificio, y en tal concepto concertó con el demandado, en fecha 9 de junio de 2017, un contrato de arrendamiento sobre ambos inmuebles.

b) Las partes convinieron una duración del contrato de cinco años, y se pactó una renta mensual de 400 euros.

c) En consecuencia, el contrato, sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, expiró el pasado 4 de julio de 2022, al haber llegado al plazo mínimo de duración establecido en la legislación vigente en el momento de celebración del contrato (5 años), que coincide con el estipulado por las partes.

c) En fecha 17 de febrero de 2022 doña Sacramento remitió un burofax a don Valeriano , mediante el que le notificó su voluntad de dar por extinguido y concluido el arrendamiento a la finalización de los cinco años pactados, y le instaba a abandonar la vivienda como máximo el 4 de julio de 2022.

d) Pese a que, en consecuencia, en la expresada fecha de 4 de julio de 2022 el contrato de arrendamiento debía extinguirse por haber alcanzado su plazo máximo de duración, el inquilino ha continuado ocupando y poseyendo la vivienda de forma inconsentida.

Al amparo de los antecedentes expuestos, se interesaba en la demanda se dictase sentencia mediante la que se declarase resuelto, por expiración del plazo contractual, el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en fecha 9 de junio de 2017, y se condenase al arrendatario a hacer entrega de la posesión de la finca arrendada, libre, vacua, expedita y a disposición de la propiedad, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario.

II. La representación del demandado se opuso a la acción así descrita al amparo de las siguientes alegaciones, que se transcriben también de forma resumida:

a) No se reconoce como auténtico el contrato incorporado de contrario como documento número 1, de fecha 4 de julio de 2017, como tampoco la firma que se atribuye en dicho documento al Sr. Sacramento . El contrato de arrendamiento auténtico sobre la vivienda litigiosa se acompaña como documento número 1 de la contestación, y data del 9 de junio de 2017.

b) En principio, la vivienda sobre la que se formalizó el arrendamiento era la situada en la DIRECCION000 , pero a mediados de julio de 2017 la propietaria informó que había comprometido tal vivienda anteriormente con otras personas, y el demandado y su familia se mudaron de la planta baja a la planta primera del mismo inmueble.

c) Es cierto que se pactó una duración de 5 años, pero computados desde el 9 de junio de 2017, y no desde el 4 de julio de 2017 como sostiene la actora. Por tanto, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LAU, si la propiedad estaba interesada en no prorrogar el arrendamiento debió haber cursado la oportuna notificación al Sr. Sacramento con al menos cuatro meses de antelación a la expiración del contrato (9 de junio de 2022), es decir, antes del 9 de febrero de 2022, cuando lo cierto es que remitió el burofax el 17 de febrero de 2022, es decir, fuera del plazo, lo que determina la prolongación del contrato durante un año más, en concreto hasta el 9 de junio de 2023.

b) Don Valeriano no adeuda cantidad alguna en concepto de renta, ya que ha satisfecho puntualmente todas las mensualidades.

III. La jueza de primera instancia consideró inicialmente que, dado que el demandado había impugnado la autenticidad del contrato de 9 de junio de 2017 -aportado por la actora como documento número 1 de la

demanda-, debía entenderse que el contrato de arrendamiento auténtico suscrito por las partes era el adjuntado con el escrito de contestación, de fecha 9 de junio de 2017, cuya autenticidad no se había cuestionado por la demandante.

Agregaba, no obstante, que no asistía la razón a la parte demandada cuando defendía que la notificación de la arrendadora mediante la que comunicaba al inquilino su voluntad de no prolongar el contrato debía haberse remitido con cuatro meses de antelación a la fecha de expiración del contrato, y ello porque aquel plazo de preaviso, al que se refiere el artículo 10 de la LAU, no es aplicable a los contratos que, como el litigioso, hubiesen sido suscritos antes de la entrada en vigor de la modificación de aquel precepto mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, cuya vigencia se inició el 6 de marzo de 2019.

Indicaba seguidamente que, en consecuencia, resultaba de aplicación la anterior redacción del precitado artículo 10, por ser la vigente en la fecha de formalización del arrendamiento, de modo que la propietaria, en trance de comunicar al inquilino su voluntad de no prolongar la vigencia del contrato más allá de los cinco años pactados, respetó el plazo de antelación de un mes al que se refería en ese entonces la repetida norma. En cuanto a la efectividad de aquella notificación, precisaba que resultaba intrascendente al respecto que el demandado no se hubiere ocupado de recoger el burofax en la oficina correspondiente, de modo que debía considerarse que tal comunicación surtió los efectos que le son propios.

Aludía finalmente a la documental aportada en el acto de la vista por la representación de don Valeriano en relación con su supuesta situación de vulnerabilidad social, pero descartaba que tal eventual situación tuviera incidencia en el presente juicio de desahucio, y que sería la fase de ejecución en la que, en su caso, habría de decidirse sobre aquel extremo.

Por todo ello, y después de apuntar que la demandante había cumplimentado las exigencias previstas legalmente para dar por finalizado, por transcurso del plazo, el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes, estimó íntegramente las pretensiones actoras e impuso las costas al demandado.

IV. La representación de don Valeriano se alza en apelación frente a aquella resolución invocando los siguientes argumentos:

- a) El contrato incluye cláusulas abusivas, tales como la relativa a la duración, plazo para comunicar la no renovación, gastos del acumulador de agua caliente, o mantenimiento de la vivienda.
- b) El burofax adjuntado como documento número 2 a la demanda se remitió a una dirección errónea, en concreto a la DIRECCION000, de Begues, cuando la finca alquilada por el Sr. Sacramento es la situada en el mismo edificio, pero en la DIRECCION000.
- c) Suspensión del lanzamiento por concurrencia de una situación de vulnerabilidad social y económica que afecta al demandado y a su familia.

SEGUNDO.- Cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 9.1 y 10.1 de la LAU para impedir la prolongación de la relación arrendaticia

I. El artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción vigente en el momento de la concertación del contrato (9 de junio de 2017), disponía que *"la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes"*, y agregaba: *"Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo"*.

Las partes en el presente litigio, como se dijo, fijaron una duración del arrendamiento de cinco años, plazo que expiró, incluso admitiendo que el documento contractual auténtico coincidiera con el aportado con el escrito de contestación, el 9 de junio de 2022. La única posibilidad de que aquella vigencia se hubiera prolongado por un año más, como propugna el demandado, pasaría por la apreciación de la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 10.1 de la LAU, que establecía:

"Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, 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 prorrogará necesariamente durante un año más".

II. Sin embargo, consta documentalmente que al menos en fecha 17 de febrero de 2022 la propietaria remitió un burofax a don Valeriano, mediante el que le notificó su inequívoca voluntad de dar por extinguido y concluido el arrendamiento a la finalización de los cinco años pactados, y le instaba a abandonar la vivienda como máximo el 4 de julio de 2022.

Así pues, debe convenirse, en línea con lo razonado por la juzgadora de primera instancia, que la propiedad dio estricto cumplimiento a los requisitos exigidos por el artículo 10.1 de la LAU para impedir la prolongación de la relación arrendaticia, pues, dentro del plazo previsto en el mencionado precepto -más de 30 días de antelación respecto a la fecha de finalización de los cinco años pactados-, comunicó fehacientemente al inquilino su inequívoca voluntad de no renovar el contrato.

III. Objetaba no obstante el apelante en su escrito de recurso, por una parte, que los intentos de entrega de los diversos burofaxes que le fueron remitidos por la propiedad habían resultado infructuosos, y por otra, que aquellas comunicaciones se dirigieron a una dirección errónea, circunstancias ambas que, a su juicio, determinarían la prórroga del arrendamiento durante una anualidad adicional.

En relación con este último argumento, se recuerda que se exponía en el recurso de apelación que el burofax adjuntado como documento número 2 a la demanda se remitió a la DIRECCION000, de Begues, cuando la finca alquilada por el Sr. Sacramento es realmente la situada en el mismo edificio, pero en la DIRECCION000.

No se alcanza a identificar la razón por la que se esgrime aquel motivo de oposición en la segunda instancia. Por lo pronto, no se incorporó alusión alguna al respecto en el trámite de contestación, pero es que además, y con independencia de que en el ejemplar del contrato de arrendamiento aportado por la actora se ubica la finca arrendada en DIRECCION000, de Begues -es decir, la que ocupa como inquilino el Sr. Sacramento-, lo cierto es que en el escrito de contestación fue la propia parte demandada la que admitió expresamente que, aunque inicialmente la vivienda sobre la que se formalizó el arrendamiento era la situada en la planta baja del mencionado edificio, a mediados de julio de 2017 la propietaria informó que había comprometido tal vivienda anteriormente con otras personas, de modo que el demandado y su familia se mudaron de la planta baja a la planta primera.

No puede aceptarse, en consecuencia, que los burofaxes fueran enviados a una dirección errónea.

IV. En cuanto al primero de los motivos de oposición a los que hacía referencia, es cierto que el burofax de 17 de febrero de 2022 -pese a ser remitido, como se dijo, a la dirección de la vivienda arrendada- no llegó a conocimiento efectivo del inquilino, pero no lo es menos que tal circunstancia únicamente es imputable al propio destinatario, quien, pese a ser notificado de que el burofax se encontraba a su disposición en la oficina de Correos, no promovió actuación alguna para recogerlo, lo que permite dar por correcto el requerimiento, pues su efectividad no puede quedar al arbitrio del destinatario.

En tal sentido se desenvolvía la sentencia de esta Sección 4ª de 4 de febrero de 2020:

"(...) lo determinante aquí es determinar quién debe acarrear con las consecuencias de la falta de entrega o recepción de una comunicación fehaciente, en concreto, el burofax de 11 de junio de 2018 cuya realidad, existencia y contenido no se ha puesto en duda. Sobre este punto, se ha pronunciado la Audiencia Provincial de La Rioja, Sección 1ª, en Sentencia de 6 de febrero de 2012 al señalar que "pese a que los dos burofax remitidos conste 'no entregado, dejado aviso' (...), ello no implica una acreditación de la falta de conocimiento sino que por el contrario prueban la voluntad renuente a recoger la documentación que desde Correos les estaba llegando". En igual sentido, la Audiencia Provincial de Alicante, sección 9, en Sentencia de 12 de abril de 2019 ha afirmado que "La jurisprudencia es meridianamente clara al respecto: un Burofax no entregado por ser rehusado o no retirado no implica una acreditación de falta de conocimiento por parte del destinatario, sino que por el contrario prueban la voluntad renuente del mismo a recoger la documentación correspondiente y ser notificado.

Ciertamente la pasividad de la parte demandada en ningún caso puede perjudicar el derecho del demandante, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo , 145/2000, de 29 de mayo , y 6/2003, de 20 de enero), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada, y en este caso no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad obstativa al cumplimiento del trámite de la comunicación previa del arrendador.

Con arreglo a lo expuesto, discrepamos de la solución alcanzada por el Juez de Instancia pues el burofax no fue entregado por causa imputable al arrendatario que renunció a ser notificado a pesar del aviso de correos y de la posibilidad de realizar actos tendentes a notificarse. Dicho burofax otorgaba el plazo de un mes para regularizar la deuda y advierte que si en el plazo de un mes no lo hacía, procedería interponer acciones legales (desahucio por falta de pago). Por ello, al realizarse esta comunicación en el plazo de treinta días previos a la interposición de la demanda la posibilidad de enervar la acción quedó vedada al arrendatario".

En análogos términos, la sentencia, también de esta Sección, de 27 de junio de 2019 establecía:

"(...) en contra de lo que alega el apelante, debe entenderse cumplido por el actor- arrendador el presupuesto de la comunicación con un mes de antelación a aquella fecha de su voluntad de no renovar el contrato. Y ello a través de los dos burofaxes que envió al demandado, los cuales no fueron recibidos, efectivamente, por el destinatario, pero no porque fuesen enviados a un domicilio erróneo o porque el demandado fuese desconocido en él, sino porque no los recogió de la oficina de Correos, tras serle dejados sendos avisos. En concreto, consta un primer intento de entrega del burofax de 1 de marzo de 2017 ya en fecha 2 de marzo de 2017, pero en el acuse consta "Ha resultado: No entregado, dejado aviso", y también un segundo intento en fecha 4 de marzo de 2017, pero en el acuse consta "Ha resultado: No entregado por Sobrante (No retirado en oficina); en cuanto al burofax de 12 de abril de 2017, consta en el acuse "Ha resultado: No entregado, dejado aviso".

Es cierto que el demandado no llegó a leer los citados burofaxes, pero ello fue porque no los recogió, y la parte actora no puede ser obligada a llegar más allá, sino que ha cumplido con el presupuesto legal, ya que, de lo contrario, como se señala en la sentencia recurrida, la duración y la vida del contrato quedarían al arbitrio de uno de los contratantes (el demandado), en contra de lo que dispone con carácter general el art. 1256 CC ("La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes").

Así pues, no puede acogerse en este aspecto el recurso de apelación interpuesto por don Valeriano .

TERCERO.- Alegación de la concurrencia de cláusulas abusivas en el contrato de arrendamiento formalizado por los litigantes

I. También de forma novedosa, porque en el trámite de contestación no se alegó nada al respecto, la representación del demandado apelante se queja en segunda instancia de que el contrato incluye cláusulas abusivas, tales como la relativa a la duración del arriendo, el plazo para comunicar la no renovación, gastos del acumulador de agua caliente, o mantenimiento de la vivienda.

Con independencia de que no se detecta la relación que pueda establecerse entre aquellas estipulaciones y el objeto del litigio -objeto que se limita a dilucidar si ha transcurrido o no el plazo contractualmente previsto para la expiración del arrendamiento-, y de que la invocación de la eventual concurrencia de cláusulas abusivas no es pertinente en relación con las relaciones contractuales entabladas entre consumidores, ha de recordarse que el artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que en virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación.

Es decir, aunque el recurso de apelación permite al tribunal de segundo grado examinar en su integridad el proceso, no constituye un nuevo juicio ni autoriza al órgano *ad quem* resolver cuestiones o problemas distintos de los planteados oportuna, formal y tempestivamente en la primera instancia, dado que a ello se opone el principio *pendente appellatione nihil innovetur* (SSTS de 6 de marzo y 23 de junio de 1984, 20 de mayo de 1986, 21 de abril y 4 de junio de 1993, entre otras) por tratarse de aspectos novedosos cuyo examen se encuentra vedado al Tribunal revisor o de segundo grado.

Y el auto del Alto Tribunal de 2 de diciembre de 2014 precisa que *"los argumentos o motivos aducidos por la apelante se fundan en unas razones de oposición nuevas que no fueron alegadas en la instancia (...) debiendo recordarse que la aplicación del principio "iura novit curia", si bien autoriza a los Tribunales a aplicar las normas que estimen procedentes, así como a modificar el fundamento jurídico de las pretensiones, no les faculta, en cambio, para resolver la cuestión sometida a su decisión trasmutando la causa de pedir o sustituyendo las cuestiones debatidas por otras distintas, cuyo cambio o transmutación puede significar menoscabo del art. 24 CE , al desviarse de los términos en que viene planteado el debate forense, vulnerando el principio de contradicción (SSTS 9-3-85, 9-2-88 y 30-12-93 , entre otras)".*

La resolución de apelación debe sustentarse en los "fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el Tribunal de primera instancia", esto es, la función del tribunal de segunda instancia es esencialmente revisora, de suerte que la introducción en apelación de cuestiones nuevas y no discutidas ni examinadas en la primera instancia, como pretende la representación del apelante, resulta improcedente e inviable procesalmente en virtud del principio de contradicción y del que proscribe la indefensión.

Por ello la sentencia de esta sección de 8 de julio de 2024 establecía:

"Ello supone que no se estime posible plantear un recurso de apelación como si se tratase de una contestación a la demanda, invocando o formulando excepciones o cuestiones que por no haberse hecho valer en la primera instancia, quiebran los principios de preclusión, contradicción, igualdad de partes y defensa, pues es en la demandada y contestación (y en su caso en la vista o audiencia previa) donde han de quedar definitivamente fijados los términos de la cuestión litigiosa.

Es por ello que lo que cabe alegar en tales casos en sede de apelación es aquello que se vincula a la argumentación contenida en la demanda y que se analiza en la sentencia que en este caso viene referida a la concurrencia de los requisitos referentes a si cabe o no tener por resuelto el contrato por expiración de plazo".

II. Se concluye, pues, que la invocación de cláusulas abusivas encarna una cuestión nueva, cuyo examen y análisis en apelación devienen inviables por ser contrarios a la naturaleza revisora de la segunda instancia (art. 456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y al derecho de defensa de la parte actora.

CUARTO.- Solicitud de suspensión del procedimiento al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo

I. Finalmente, el apelante aducía que se encontraba inmerso, junto con su familia, en una coyuntura de vulnerabilidad económica y habitacional, y que, pese a que por tal razón había presentado en primera instancia la documentación acreditativa de tal situación, la juzgadora a quo no había decretado la suspensión del desahucio ni la del lanzamiento.

II. Debe advertirse previamente que la invocación de aquellas circunstancias no se configura como motivo de oposición propio de la acción de desahucio por expiración de plazo, y que, en consecuencia, no es susceptible de enervar la efectividad dicha pretensión. Por ello se indicaba en la sentencia de la Sección 13ª de esta Audiencia Provincial de 18 de abril de 2024 que *"la situación de vulnerabilidad y el riesgo de exclusión residencial no tienen la virtualidad de erigirse en causa de oposición en un juicio de desahucio por expiración del plazo, ni de impugnación de la acción ejercitada"*.

También se ajusta a la realidad que el demandado apelante, al menos hasta el presente estado del procedimiento, no ha acreditado rigurosamente reunir las exigencias establecidas en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Dicha normativa regula la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional en su artículo 1.1, que en su versión actual dispone en sus primeros cuatro apartados:

"Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2026, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2026.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica

y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2026 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

(...)"

III. Consecuentemente, la norma transcrita, en relación con inquilinos que se hallen en situación de vulnerabilidad económica que les imposibilite encontrar una alternativa habitacional, regula un incidente extraordinario que se tramita por el órgano de primera instancia, de forma paralela al procedimiento principal si lo que se pretende es la suspensión de tal procedimiento, o en fase de ejecución si el arrendatario persigue la suspensión del lanzamiento.

Sobre la forma de la tramitación del repetido incidente extraordinario se pronunció la sentencia de esta Sección de 21 de febrero de 2024:

"SEGUNDO.- Suspensión del procedimiento con fundamento en el Real Decreto 11/2020.

En el recurso de apelación se señala que la sentencia apelada no ha previsto ni nada indica respecto de la posibilidad de acogerse a la suspensión del procedimiento con fundamento en el Real Decreto 11/2020, alegación con la que está disconforme la parte apelada al no haber aportado el apelante los documentos que establece la norma antes mencionada.

En relación a lo indicado cabe señalar (como se precisa en la sentencia de esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de 11.05.2023) que el régimen referente a la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional en los casos (como el aquí contemplado de desahucio por expiración de plazo) se regula en el art 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.

La redacción actualmente vigente de este precepto es la que le ha dado el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.

En el mismo se prevé la posibilidad de suspender procedimientos y lanzamientos hasta el 31 de diciembre de 2024, siempre que la parte arrendataria acredite que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del Real Decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

En cuanto al trámite a seguir de cara a pedir la suspensión del procedimiento (y en su caso del lanzamiento), se establece en los párrafos 3 y 4 de la norma a que se viene haciendo referencia que prevén que una vez presentada la solicitud, proceda el Letrado de la Administración de Justicia a trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación, solicitando a dichos servicios informe, que debe ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

Tras ello el juez a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dicta un auto en el que resuelve sobre lo interesado.

Este régimen normativo es el que pone de manifiesto que el cauce para dar respuesta a lo que se interesa en el recurso de apelación (suspensión del lanzamiento) no es el de interponer un recurso de apelación frente a la sentencia dictada en el procedimiento de desahucio, sino instar la tramitación del expediente a que se viene haciendo referencia. Ello ya ha sido señalado por esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona que en la sentencia dictada el pasado 14.02.2023 indicó:

"... aunque la rúbrica o título del artículo 1 se refiere a la suspensión del "procedimiento de desahucio", después el texto del artículo indica que lo que ha de hacerse es abrir un "incidente" sobre la suspensión del desahucio

o lanzamiento. O sea, debe abrirse un procedimiento, un trámite específico, un "incidente" en la terminología jurídica, para considerar, en particular, esa suspensión, de modo que la repetida suspensión del desahucio o lanzamiento no parece que deba ser objeto del proceso principal, o de la parte principal del proceso, que se refería, aquí, a la terminación del plazo del arrendamiento, así como a la falta de pago de determinadas rentas".

En el supuesto que se debate, no consta que el demandado apelante promoviera aquel incidente extraordinario de suspensión en primera instancia, pero, con independencia de la inviabilidad del análisis en esta alzada de las alegaciones acerca de la situación de vulnerabilidad social y económica del inquilino y de la eventual suspensión del procedimiento, se reitera que el artículo 1 del Real Decreto-Ley 11/2020 regula también la suspensión del lanzamiento, de modo que en fase de ejecución dicho arrendatario podrá reproducir su pretensión ante el juzgado de primera instancia a fin de interesar la paralización del concreto acto ejecutivo del desalojo.

De lo expuesto se deduce, como se indica en la sentencia de la Sección 13ª de esta Audiencia Provincial de 18 de abril de 2024, que la situación de vulnerabilidad y el riesgo de exclusión residencial no tienen la virtualidad de erigirse en causa de oposición en un juicio de desahucio por expiración del plazo, ni de impugnación de la acción ejercitada. La misma resolución añade que el incidente extraordinario al que se hace referencia no puede ser tenido en cuenta al resolver sobre el fondo del objeto del pleito, y menos en segunda instancia, *"sin perjuicio de que la parte arrendataria, de concurrir los presupuestos legales para ello, pueda instar este incidente en ejecución de sentencia, de manera que, ante una situación de vulnerabilidad y riesgo debidamente evaluados, puedan adoptarse las medidas pertinentes por el órgano encargado de la ejecución, sin que exista motivo que ampare la suspensión del procedimiento en segunda instancia"*.

IV. A lo anterior ha de agregarse, en todo caso, que el artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, después de hacer alusión a las singularidades del plazo de espera en la ejecución de las sentencias condenatorias de desahucio, precisa en el segundo párrafo de su apartado 4 que *"no obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley"*, previsión que en última instancia garantiza al arrendatario el cabal cumplimiento de las actuaciones y trámites que, en relación con una eventual situación de vulnerabilidad, se describen en el mencionado precepto.

V. El recurso de apelación, por tanto, no puede tener acogida.

QUINTO.- Costas

La desestimación del recurso determina la expresa imposición al apelante de las costas devengadas en esta alzada (art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

SEXTO.- Recursos

A los efectos del artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se indica que contra la presente sentencia - dictada en un juicio verbal por razón de la materia- cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

FALLAMOS:

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por don Valeriano , representado en esta alzada por el procurador don Óscar Bagán Catalán, y, consiguientemente, *confirmarla* sentencia dictada en fecha 13 octubre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Gavà en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo número 524/2022, promovidos a instancias de doña Sacramento , representada en esta alzada por la procuradora Doña Silvia García Vigne.

Se imponen al apelante las costas devengadas en esta alzada.

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

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional.

El recurso deberá, en su caso, ser interpuesto por escrito y presentado ante este tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

Firme esta resolución, expídase testimonio de la misma, el cual, con los autos originales, se remitirá al Juzgado de procedencia a los efectos oportunos.

Así por esta nuestra resolución, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

15

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.