



Roj: **SAP B 371/2026 - ECLI:ES:APB:2026:371**

Id Cendoj: **08019370042026100032**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **02/02/2026**

Nº de Recurso: **15/2024**

Nº de Resolución: **38/2026**

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.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012001524

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

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

Concepto: 0650000012001524

N.I.G.: 0811442120218282781

Recurso de apelación 15/2024 -J

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Martorell. Plaza nº 6

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 710/2021

Parte recurrente/Solicitante: Verónica

Procurador/a: Marta Alemany Canals

Abogado/a: DIONISIO MORENO TRIGO

Parte recurrida: ALIXVILLE INVEST S.L.U

Procurador/a: Ana Tartiere Lorenzo

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 38/2026

Magistrada/Magistrados:

Marta Dolores del Valle García Francisco de Paula Puig Blanes Roberto García Cenicerós

Barcelona, 2 de febrero de 2026

Ponente:Marta Dolores del Valle García

Vistos por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona los autos de procedimiento Verbal número 710/2021, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Martorell, a instancia de ALIXVILLE INVEST S.L.U., representada por la procuradora Dña. Ana Tartiere Lorenzo, contra Verónica, representada por la procuradora Marta Alemany Canals, autos que están pendientes ante dicha sección en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia dictada en fecha 6 de marzo de 2023 por el indicado Juzgado

ANTECEDENTES DE HECHO

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

"QUE ESTIMANDO INTEGRAMENTE LA DEMANDA INTERPUESTA por la procuradora doña Ana Tartiere Lorenzo en representación de ALIXVILLE INVEST S.L.U. contra doña Verónica :

1º) DECLARO HABER LUGAR AL DESAHUCIO y declaro resuelto el contrato de arrendamiento de 7 de septiembre de 2018 concertado entre Buixigue SL Y Verónica, y que tenía por objeto la vivienda sita en DIRECCION000 de Martorell, Barcelona, condenando a la demandada a estar y pasar por esta declaración y a dejar la vivienda libre, vacua y expedita, y a disposición de la parte demandante en el plazo máximo de UN MES, de conformidad con el artículo 704.1 LEC, bajo apercibimiento, si no lo verificase antes voluntariamente, de proceder a su lanzamiento, a sus expensas, en la fecha que señalada y con expresa imposición de las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

2º) CONDENO a la demandada a abonar las rentas que se sigan devengando desde el acto del juicio hasta la fecha de efectiva entrega de la posesión o lanzamiento, que se calcularán según el importe de la última mensualidad de renta vigente al presentar la demanda; 550€ mensuales.

Y con expresa condena de las costas causadas en este procedimiento a la parte demandada."

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 contraria, 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 15 de enero de 2024.

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. La demandada, Dña. Verónica, interpone recurso de apelación contra la sentencia por la cual fue estimada la demanda que presentó en su contra ALIXVILLE INVEST S.L.U., en ejercicio de acción de desahucio por expiración de plazo y en reclamación de rentas.

2. La actora ejerció acción de desahucio por expiración del término contractual del contrato de arrendamiento concertado en fecha 7 de septiembre de 2018 entre BUIXIGUE, S.L. (anterior propietaria del inmueble) con la demandada, en relación a la vivienda sita en la DIRECCION000 de Martorell, cuya titularidad dominical adquirió la actora en virtud de escritura pública de compraventa, adquisición que le fue comunicada a la arrendataria demandada. Tras alegar que la renta estipulada fue de 550 euros mensuales, adujo que la duración del contrato pactada fue de tres años, y que, en fecha 31 de mayo de 2021, envió burofax a la demandada comunicando la resolución del contrato de arrendamiento e instándola a abandonar la vivienda en fecha 7 de septiembre de 2021, debiendo dejarla libre y, tras inspección conjunta, proceder a la firma del correspondiente documento de fin de contrato. Alegó que, pese a que el citado burofax fue entregado a la demandada en fecha 1 de junio de 2021, llegado el día del vencimiento del contrato, la misma no hizo entrega de las llaves ni había abandonado la vivienda arrendada a la actora.

A la citada acción, acumuló la actora el ejercicio de acción en reclamación de las rentas que eventualmente pudiera dejar impagadas la demandada durante la sustanciación del procedimiento, con los correspondientes intereses, conforme a lo dispuesto en el art.220.2 LEC, pese a que al tiempo de la presentación de la demanda no constaba deuda alguna.

3. La demandada contestó y se opuso. Partió de alegar insuficiencia del poder de representación de la procuradora de la actora, al no aparecer su nombre en el listado de profesionales de la escritura de poder para pleitos aportada. Seguidamente, alegó que el contrato de arrendamiento suscrito fue redactado

unilateralmente por la arrendadora, sin permitir a la arrendataria pactar una duración distinta de la señalada en la norma en defecto de pacto, por lo que estaba limitada a la duración mínima de tres años que marcaba la entonces redacción del art. 9 LAU. Añadió que era significativa la redacción de la cláusula primera: 1- Se obliga al inquilino a una duración mínima de 6 meses, a partir de cuyo plazo deberá preavisar a la propiedad con un mes de antelación, finalizando el arriendo el último día del mes posterior a la notificación. 2.- Se establece una penalización por no abandono de la vivienda después del requerimiento de la propiedad a la finalización del contrato, con una cantidad equivalente al doble de la renta mensual que estuviere abonando. Adujo que dicha cláusula era abusiva, por ser una penalización excesivamente alta impuesta por la propiedad que no se había modificado hasta la fecha. No se respetó lo dispuesto en el art.9.1 LAU, en la versión vigente en el momento de suscribir el contrato, pues a la arrendataria no se le dio posibilidad de pactar un plazo superior a los tres años, por lo que la arrendadora impuso como cláusula contractual la duración de tres años prorrogables sólo; se incurría con ello en abuso de derecho del art.7.2 CC, prohibido por los arts.11.2 LOPJ y 247 LEC, y se vulneraba lo resuelto por el TJUE, por lo que dicha cláusula debía reputarse nula por abusiva y contraria a la buena fe en la contratación.

Alegó, asimismo, posible falta de legitimación activa, por nulidad del contrato de compraventa, ante la manifestación de la actora de que adquirió el pleno dominio sobre la finca, pues la adquisición tuvo lugar el 20 de junio de 2020, pendiente el contrato de arrendamiento; el documento nº 5 de la demanda, donde supuestamente se notificaba el cambio de arrendador, era de fecha 7 de septiembre de 2018, la misma del contrato de arrendamiento; además, ni la firma de recepción ni por la fecha ni por el nombre era la demandada, de modo que no se dio cumplimiento a su derecho al tanteo y retracto del art. 25.5 LAU; no bastaba con aportar una nota simple registral para acreditar la propiedad, sino que debería ser aportado el contrato de compraventa.

Tras reconocer la remisión por la actora a la demandada de un burofax comunicándole la extinción del contrato, alegó haber contestado a dicho burofax con otro de fecha 31 de julio de 2021, en el que se notificaba la voluntad de la demandada de continuar en el arrendamiento, y de acogerse a las prórrogas forzosas derivadas de la situación de la pandemia por Covid; en esa fecha, estaba vigente el Real Decreto Ley 11/2020, cuyo art.2 regulaba la "Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual". Además, señaló en el burofax que el preaviso debió ser de 4 meses, conforme al art.10 LAU. No recibió respuesta de la actora, quien siguió cobrando la renta, haciéndole creer con ello que se le había aceptado el plazo de prórroga obligatoria conforme al citado art.2; así, si el contrato finalizaba el día 6 de septiembre de 2021, se había prorrogado por imperativo legal por seis meses más, lo que implicaba la finalización del contrato el 6 de marzo de 2022; dado que no se había denunciado la extinción del contrato con la antelación legal antes de la finalización de aquélla, quedó prorrogado hasta el 6 de marzo de 2023, siendo la demanda de noviembre de 2022, lo que implicaba mala fe y abuso de derecho, inadmisibles conforme al art. 11.2 LOPJ.

Añadió que la acción ejercitada en la demanda era la del art.35 en relación al artículo 27.2 a) de la LAU, por expiración del plazo pactado, pero que dicha acción no era correcta, puesto que dicho artículo no contempla la acción de desahucio más que para los supuestos de "falta de pago de la renta o, en falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario".

4. La sentencia es estimatoria de la demanda. Se parte de que, en materia de arrendamientos urbanos para uso de vivienda, rige con carácter imperativo la LAU 1994, se está al tenor de su art.4, se hace también alusión a lo dispuesto en los arts.1561, 1569 y 1566 del CC, y a la regulación específica en materia de duración del contrato que con carácter imperativo establece la LAU. Se destaca que el contrato de arrendamiento objeto del procedimiento fue celebrado en septiembre de 2017, por lo que deberá analizarse el mismo en aplicación de la normativa vigente en tal fecha, no teniendo efectos retroactivos las modificaciones posteriores de la norma, y se está a lo dispuesto en los arts.9.1 y 10.1 de la LAU 1994, conforme a los cuales el contrato de arrendamiento se extingue por el transcurso del plazo fijado, concediendo al arrendatario un plazo mínimo de duración de 3 años, antes del cual solo el arrendatario podría desistir del mismo, y, a sensu contrario, el arrendador podrá dar por vencido el contrato, una vez transcurrido el plazo pactado o el mínimo legal (que en este caso coincide, 3 años), comunicándolo así a la otra parte con 30 días de antelación a la fecha de vencimiento.

Se señala que la actora ha acreditado la subrogación en la posición de arrendadora mediante la nota simple del Registro de la Propiedad de Martorell y la consulta de la Referencia Catastral aportadas. Se razona que del propio contrato resulta que el plazo de duración pactado fue de 3 años, plazo que concluía, por tanto, el 7 de septiembre de 2021. Se tiene por acreditado el requerimiento efectuado a la arrendataria mediante burofax enviado el 31 de mayo de 2021 y su recepción, la cual no ha sido discutida por la demandada, y se concluye que el requerimiento fue efectuado con más de tres meses de antelación a la expiración del plazo contractual, cumpliendo así con la legislación vigente en el momento de celebración del contrato y aplicable al mismo.

Se niega que la relación entre las partes fuera una relación de consumo, pues el hecho de que una de las partes del contrato de arrendamiento sea una persona jurídica y la otra una persona física no modifica su naturaleza jurídica; se añade que las leyes en protección a los consumidores tienen su propio ámbito de aplicación, distinto al de los arrendamientos, que cuentan con su legislación específica, en al que ya se prevén disposiciones en protección de la parte que podría ser considerada más vulnerable en un contrato de este tipo, como es el arrendatario, por lo que se considera que carece de fundamento y de finalidad la alegación de la demandada de que el contrato no se firmó de forma libre por la misma, y que, si lo que alega es un vicio del consentimiento, deberá denunciar el mismo ejercitando la acción correspondiente. Se añade que las fechas de la compraventa y de la notificación a la demandada de la misma sí cuadran, tratándose de un error de transcripción, tal y como se deriva de los documentos 5,6, y 7, si bien no afecta a la resolución del contrato, y la posible nulidad del contrato de compraventa del inmueble arrendado no es objeto del presente del procedimiento, que versa sobre el arrendamiento. Se razona, asimismo, que si la demandada desea ejercitar los derechos de tanteo y retracto a los que tenía derecho, puede interponer nueva demanda a tal fin. Se tiene plenamente acreditada la legitimación activa.

Se niega que, en la contestación de la demandada al burofax de la actora, se expresase su voluntad de prorrogar el contrato conforme a la prórroga extraordinaria del Real Decreto 11/2020, sino que solicitó una renegociación del contrato de arrendamiento, exponiendo para ello la aplicación de la LAU vigente en el momento de la comunicación, y no de la aplicable a su contrato, vigente el 7 de septiembre de 2021. Además, la falta de respuesta por parte de la arrendadora no puede ser considerada como aceptación, puesto que esta debe ser expresa, y solo en casos excepcionales puede considerarse el silencio como aceptación tácita, tal y como ha establecido el Tribunal Supremo en Sentencia 83/2004, de 9 de junio de 2004. Se añade que el hecho de que la actora continúe recibiendo las rentas de la inquilina tampoco supone aceptación de la continuación del contrato, puesto que en todo caso aquella debe cumplir con la obligación de pago de la renta mientras continúe en posesión del inmueble, aun en contra de la voluntad del arrendador. Y se precisa que la acción de desahucio interpuesta es perfectamente válida y adecuada a la finalidad perseguida, ya que no se está ejercitando una acción de desahucio por falta de pago de rentas, caso de incumplimiento del 35 de la LAU en relación con el artículo 27.2, sino que se trata de desahucio por expiración del plazo contractual fijado.

Se deniega la suspensión del procedimiento solicitada, dado que aquella solo está prevista en los supuestos de vulnerabilidad previstos en el Real Decreto 11/2020 cuando se acredite el cumplimiento de los requisitos en ella indicada. Se señala que la mencionada Ley 24/2015 de 29 de julio no tiene una Disposición Adicional Primera, apartado 2, como invoca la demandada, quien quizás quisiese referirse a la Disposición Transitoria Segunda, en la que establece que "En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas a las que se refieren las letras a y b del artículo 5.2, el demandante o ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos establecidos por el artículo 5.2", pero no es el caso objeto del procedimiento.

En cuanto a la reclamación de rentas, se parte de que la demandada ha aportado en el acto del juicio documental acreditativa del pago de todas las rentas mensuales hasta la fecha del mismo, siendo la más reciente de fecha 7 de febrero de 2023, y se concluye que "En todo caso resulta obligada al pago de las rentas que se devenguen hasta la fecha del efectivo desalojo, a razón de 550€ mensuales, conforme a lo pactado en el contrato y la última mensualidad pagada", por aplicación del art.220.2 LEC.

5. La apelante solicita 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 infracciones procesales

1. La apelante considera que, en la sentencia recurrida, se ha incurrido en diversas infracciones que califica de procesales, comenzando por hacer referencia a la infracción del art.216 LEC; error en la valoración de la prueba respecto del burofax de contestación de la demandada a la comunicación de no prórroga del contrato, donde la demandada solicitó la ampliación del contrato al amparo de la situación de Covid. Aduce que, si bien es cierto que se solicitó la negociación, manifestó claramente que "Siempre ha sido voluntad de esta parte continuar en el arrendamiento ESPECIALMENTE EN LA ACTUAL SITUACIÓN COYUNTURAL DERIVADA DE LA PANDEMIA". DERIVADA DE LA PANDEMIA". Reitera al respecto la necesaria aplicación de lo previsto en el art.2 del Real Decreto Ley 11/2021, y sostiene que existe un error en la valoración de la prueba.

Lo cierto es que, en el burofax de contestación de la demandada a la actora, fechado el 31 de julio de 2021 y enviado el 2 de agosto de 2021, no figura petición alguna de prórroga extraordinaria con arreglo al art.2 del Real Decreto Ley 11/2020 (no de 2021), de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias

en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que, al tiempo de la remisión del citado burofax, disponía lo siguiente:

"Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 9 de agosto de 2021, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial."

Por tanto, dicha prórroga podría aplicarse, pero "previa solicitud del arrendatario", solicitud que, sin embargo, como bien se señala en la sentencia recurrida, no cabe tener por efectuada a tenor de lo comunicado en el burofax, donde se indicó por la arrendataria que "Siempre ha sido voluntad de esta parte continuar en el arrendamiento de esta vivienda, especialmente en la actual situación coyuntural derivada de la pandemia y de las restricciones de alquiler de viviendas", tras lo cual pasó a hacer la demandada manifestaciones acerca del plazo de antelación del preaviso previsto en el art.10 LAU. De ello no cabe deducir que se pidiera, concretamente, la prórroga extraordinaria referida, sino que se hace sólo alusión a la situación de Covid en apoyatura de su deseo de continuar ocupando la vivienda como arrendataria.

Es más, el citado burofax termina indicando que "En cualquier caso, esta parte queda su disposición para la negociación de un nuevo contrato de arrendamiento en condiciones similares a las que tienen actualmente, puesto que el precio del arrendamiento está en la suma de 550.-€ y el precio de la zona según el índice de referencia de precios de alquiler para Catalunya está en 6,48.-€ metro cuadrado para esta dirección sin que puedan abusar de la posición dominante."

2. Hace luego referencia la apelante a la infracción del art.11.3 LOPJ en relación con la aplicación de la Disposición adicional primera de la Ley 24/2015, para la interrupción del procedimiento a fin de ofrecer un alquiler social, incurriendo en error de Derecho cuando se señala en la sentencia recurrida que dicho texto legal no tiene una Disposición adicional primera, apartado 2, y que la demandada se refiere tal vez a la Disposición transitoria segunda de la misma Ley, que no fue invocada. Aduce la apelante que la Ley 1/2022, de 3 de marzo, introdujo la Disposición adicional primera en la Ley 24/2015, sobre obligación de ofrecer alquiler social cuando haya situación de vulnerabilidad y el propietario es gran tenedor de vivienda, siendo transcrita la citada Disposición Adicional en el escrito de no estaba actualizada, se le transcribió la citada Disposición Adicional en el escrito de petición de subsanación de la sentencia dictada, lo cual fue denegado. Añade que la valoración de esta aplicabilidad ex art.3.1 CC debe hacerse ahora en función de las novedades procesales introducidas por la Disposición Final 5.Cuarto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, especialmente cuando en el Preámbulo se establece que "se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente."

La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, tiene, en efecto, una Disposición adicional primera. Fue introducida por el art. 5.7 del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que disponía lo siguiente:

"Se añade una disposición adicional, la primera, a la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, con la redacción siguiente:

«Primera. Oferta de propuesta de alquiler social.



1. La obligación a que hace referencia el artículo 5.2, de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales, se hace extensiva en los mismos términos a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:

a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un periodo de tres años contadores a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación, cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor de acuerdo con la letra a) del apartado 9 del artículo 5 y con la letra a) del apartado 3 de esta disposición, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

1.º Que la vivienda se encuentre en la situación de utilización anómala a que hace referencia el artículo 41.1.a de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Que los ocupantes acrediten por cualquier medio admitido en derecho que la ocupación sin título se inició, como mínimo, seis meses antes de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

3.º Que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social en los últimos dos años ofrecida por cualquier Administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales informen favorablemente sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.

2. La duración mínima de los contratos de alquiler social a suscribir de acuerdo con lo que establece esta Ley tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a cinco años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y a siete años si lo es una persona jurídica.

3. La definición de gran tenedor a que hace referencia el artículo 5.9 se hace extensiva en los mismos términos a:

a) Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.

b) Las personas físicas que dispongan de la titularidad de más de 15 viviendas, con las mismas excepciones que para las personas jurídicas prevé la letra b) del artículo 5.9."

Sin embargo, dicha disposición adicional primera ha sufrido diversas modificaciones a lo largo del tiempo, a saber:

- Se deroga el apartado 3 y se modifica el apartado 1 por el art. 136.2.c) y d) de la Ley 5/2020, de 29 de abril.

- Se modifica el apartado 1 y se añade el 1.bis por el art. único.1 y 2 del Decreto-ley 37/2020, de 3 de noviembre. Pero se declara la inconstitucionalidad y nulidad del primer párrafo del apartado 1 y del apartado 1 bis en la redacción dada por el art. único.1 y 2 del Decreto-ley 37/2020, de 3 de noviembre, por Sentencia del TC 28/2022, de 24 de febrero.

- Se añade por el art. 12 de la Ley 1/2022, de 3 de marzo. Pero se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este precepto en la redacción dada por el art. 5.7 del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, por Sentencia del TC 16/2021, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2021-2835

- Se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 1, 2 y el inciso destacado del 3, en la redacción dada por la Ley 1/2022, de 3 de marzo, y con los efectos previstos en el fundamento jurídico 9, por Sentencia del TC 120/2024, de 8 de octubre.

En cuanto a la Disposición final Quinta. Cuarto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, la realidad es que la apelante no aportó siquiera con la contestación a la demanda documento alguno relativo a su situación de vulnerabilidad, como tampoco hizo alusión a ello en el burofax enviado a la actora el 2 de agosto de 2021.

3. En tercer lugar, aduce la apelante que ha sido infringida la Directiva 93/13 y la LGDCU, por negarse en la sentencia recurrida que los contratos de arrendamiento sean relaciones de consumo. Considera que el ámbito de la protección de los consumidores se regula por dicha normativa, la cual no excluye las relaciones arrendaticias con un profesional mercantil cuyo objeto social es el arrendamiento. En la sentencia recurrida se está a la protección que dispensa la LAU al arrendatario, y se niega que se pueda aplicar la normativa de protección de los consumidores, cuando el TJUE considera los contratos de arrendamiento entre un profesional y un particular sujetos a la Directiva 93/13 de protección de consumidores contra las cláusulas y prácticas

abusivas (STJUE de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11), resolución que es imperativa para los órganos judiciales conforme al art.4 bis. 1 LOPJ. Aduce que, en la sentencia recurrida, se reconoce que no existe igualdad negocial entre las partes, por lo que se debe declarar su nulidad, a fin de no infringir los arts.11.3 LOPJ y 218 LEC.

Al respecto, se comparte lo señalado en la sentencia recurrida: *"La relación entre las partes no es una relación de consumo; el hecho de que una de las partes del contrato de arrendamiento sea una persona jurídica y la otra una persona física no modifica su naturaleza jurídica. Las leyes en protección a los consumidores tienen su propio ámbito de aplicación, distinto al de los arrendamientos, que cuentan con su legislación específica, en al que ya se prevén disposiciones en protección de la parte que podría ser considerada más vulnerable en un contrato de este tipo, como es el arrendatario. No puede pretenderse lograr una mayor protección para la parte mediante la aplicación de normas previstas para otro tipo de relaciones jurídicas."*

Por lo demás, como también se señala en la sentencia recurrida, rige con carácter imperativo lo dispuesto en el art.4 de la LAU:

"1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil."

4. El motivo es desestimado.

TERCERO.-Sobre la existencia de una situación de abuso de posición dominante de la actora. Falta de cumplimiento del requisito del art.10.1 LAU. Deber de prorrogar el contrato

1. Por las razones que expone en el recurso, parte de que, reconocida en la sentencia recurrida la existencia de una situación de evidente desequilibrio entre las partes, el artículo 11.2 LOPJ declara que se rechazarán las demandas en las que una de las partes abuse del derecho, como considera que sucede en este caso. Hace alusión a la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n° 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales») establece en su artículo 5.4 que en particular, serán desleales las prácticas comerciales que: b) sean agresivas según lo establecido en los artículos 8 y 9." Lo relaciona con que, en el burofax remitido por la actora en fecha 31 de mayo de 2021, no manifiesta que "NO QUIERA RENOVAR EL CONTRATO" sino que "NO QUIERE PRORROGAR EL CONTRATO", matiz que considera es de gran importancia, y está la apelante a lo que dispone el art.10.1 LAU (en cualquiera de las modificaciones que ha tenido sobre el plazo de preaviso): "Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas (...) ninguna de las hubiese notificado a la otra (...) SU VOLUNTAD DE NO SU VOLUNTAD DE NO RENOVARLO, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más".

Aduce que no cabe equiparar "NO PRORROGAR" con "NO RENOVAR", y que, en el presente caso, lo que se manifiesta por la propiedad es la voluntad de NO PRORROGAR, que es lo que la sentencia recurrida ha acogido como voluntad de NO PRORROGAR. "No prorrogar" supone que se mantenga el contrato en las mismas condiciones por un periodo añadido; "no renovar" significa negar toda posibilidad de volver a contratar sobre la vivienda objeto del contrato en unas nuevas condiciones, cuestión que siendo la propietaria empresa dedicada a la explotación de inmuebles y gran tenedora, supone negar esa posibilidad de negociación que ofrece a otros a la demandada y, en definitiva, su acceso al mercado sobre esa vivienda. No puede permitirse que en base a una interpretación extensiva del artículo 10.1 LAU se permita resolver el contrato.

2. Debemos partir de que lo ahora alegado es una alegación "ex novo", extemporánea, puesto que la apelante no aludió a ello al contestar a la demanda, conforme a lo expuesto en el fundamento de derecho primero, punto 3 de la presente resolución.

Como recuerda el ATS, Sala 1ª, de 2 de diciembre de 2014 (ROJ: ATS 8711/2014 - ECLI:ES:TS:2014:8711A) recuerda al respecto lo siguiente:

"En efecto, la razón esencial de la sentencia recurrida para desestimar el recurso de apelación de la parte demandada, ahora recurrente, es que lo que plantea en dicha sede es que se valoren hechos distintos de los que fueron objeto de controversia en primera instancia, no pudiendo introducirse en el litigio cuestiones nuevas a las planteadas en primera (...). En efecto, como ya señaló la Sentencia que ahora se recurre, 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)."

En ese sentido, no cabe examinar lo que no fue objeto de discusión en primera instancia.

En cualquier caso, a los solos efectos de agotar el debate, en el burofax enviado por la actora a la demandada en fecha 31 de mayo de 2021, consta literalmente lo siguiente:

"(...) Por medio de la presente carta, les comunicamos que el contrato de arrendamiento suscrito el 7 de septiembre de 2018 sobre el inmueble y anejos sito en DIRECCION000, Martorell, Barcelona, vence el próximo 7 de Septiembre de 2021.

Alixville Invest, S.L., como titular del inmueble de referencia, se dirige a Usted para comunicarle que es voluntad de esta parte no prorrogar el contrato de arrendamiento que nos ocupa a su vencimiento el 7 de Septiembre de 2021.

Por ello, remitimos la presente comunicación para que, una vez llegada la fecha de finalización

de contrato, proceda a desocupar el inmueble, entregándolo en las mismas condiciones en que lo recibió y hacer entrega de las llaves al arrendador en el inmueble arrendado el 7 de Septiembre de 2021. Rogamos, por favor, se ponga en contacto con nosotros para poder fijar la hora de entrega."

Aunque es cierto que se habla de no prorrogar, en lugar de no renovar, el art.10.1 LAU vigente al tiempo de ser suscrito el contrato, que dispone que "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", utiliza ambos términos. De hecho, con el envío de la notificación con treinta días de antelación a la fecha de vencimiento del contrato, se evita el inicio de la llamada prórroga tácita del contrato (STS, Sala 1ª, de 5 de diciembre de 2024 (Roj: STS 5987/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5987)), que, en este supuesto, era de un año.

Por lo demás, de la respuesta de la arrendataria se deduce que entendió en sus estrictos términos el burofax recibido de la actora, y, después de aludir a otra redacción del art.10.1 LAU, quedó a disposición de la arrendadora para la negociación de un nuevo contrato de arrendamiento.

3. El motivo de apelación es desestimado.

4. Por consiguiente, procede la desestimación del recurso de apelación.

CUARTO.-Por imperativo del art.398 LEC, dada la desestimación del recurso, son impuestas a la 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 Dña. Verónica contra la sentencia dictada en fecha 6 de marzo de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Martorell, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la referida resolución.

Son impuestas a la apelante las costas procesales de segunda instancia.

Se acuerda la pérdida, en su caso, del depósito para recurrir.

Contra la presente resolución cabe interponer, en su caso, recurso de casación en los términos previstos en el art.477 LEC (redacción dada por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio), el cual habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional. El recurso deberá ser interpuesto ante esta Sección de la Audiencia en el plazo de veinte días a contar desde su notificación, constituyendo el depósito correspondiente.

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 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.