



Roj: **SAP B 667/2026 - ECLI:ES:APB:2026:667**

Id Cendoj: **08019370132026100043**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **11/03/2026**

Nº de Recurso: **136/2024**

Nº de Resolución: **150/2026**

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: 0659000012013624

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

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

Concepto: 0659000012013624

N.I.G.: 0808942120218283024

Recurso de apelación 136/2024 -4

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Gavà. Plaza nº 9

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 662/2021

Parte recurrente/Solicitante: Claudia

Procurador/a: Alex Martinez Batlle

Abogado/a: Miquel Miró I Marcos

Parte recurrida: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.

Procurador/a: Carles Badia Martinez

Abogado/a: Alberto Barbero Pastor

SENTENCIA Nº 150/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich María Pilar Ledesma Ibañez

Barcelona, 11 de marzo de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero. En fecha 6 de febrero de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 662/2021, remitidos por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Gavà. Plaza nº 9, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Alex Martinez Batlle, en nombre y representación de Claudia , contra la Sentencia de fecha 27/06/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Carles Badia Martinez, en nombre y representación de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U..

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

"(...) Estimo la demanda presentada en representación de Promontoria Coliseum Real Estate SLU.

Declaro la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha de 22 de junio de 2012 sobre el inmueble DIRECCION000 de la localidad de DIRECCION001 por expiración del plazo y en consecuencia condeno a la demandado Claudia a pasar por dicho pronunciamiento haciendo entrega del referido inmueble a la actora.

Condeno a Claudia a pagar las costas procesales causadas.

Quede esta mi Sentencia en el libro correspondiente y llévase testimonio bastante a los autos de su razón. (...)"

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 10/03/2026.

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

VISTOS, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a María Pilar Ledesma Ibáñez.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 y acción acumulada de reclamación de rentas, demanda interpuesta por la representación procesal de la sociedad "PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE,S.L.U." (en adelante, PROMONTORIA COLISEUM) en su condición de propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Viladecans, demanda dirigida inicialmente contra los arrendatarios de la misma, D^a Claudia y D. Porfirio . La actora, mediante escrito de 14 de febrero de 2023, desistió de la prosecución del procedimiento frente a este último, desistimiento que fue acogido por el Decreto de 19 de abril de 2023, siguiéndose el procedimiento únicamente frente a la Sra. Claudia .

En sustento de su pretensión la actora exponía que, en fecha 22 de junio de 2012, la anterior propietaria de la vivienda señalada, D^a Rebeca , como arrendadora, y la demandada, como arrendataria, suscribieron un contrato de arrendamiento de alquiler por un plazo de 1 año prorrogable hasta 5 años; se adjunta el contrato como doc. nº 2 de la demanda.

Señala PROMONTORIA COLISEUM, quien se ha subrogado en el anterior contrato y así se lo comunicó a la arrendataria (Vid. docs. 3 y 3 bis de la demanda), que el 24 de agosto de 2020, una vez transcurrido con creces el tiempo pactado en el contrato de arrendamiento y sus prórrogas , incluida una extraordinaria por razón del pandemia de COVID-19, notificó mediante burofax a la demandada su voluntad de dar por extinguido el arrendamiento con efectos el día 30 de diciembre de 2020 requiriendo a la demandada para que desalojara la vivienda en tal fecha, que fue entregado el día 1 de septiembre siguiente, y que remitió un segundo burofax recordatorio en fecha 2 de diciembre de 2020 (vid. docs. 4 a 5 bis), requerimiento que la Sra. Claudia no ha cumplido.

D^a Claudia , tras solicitar asistencia jurídica gratuita y serle designados los/as correspondientes profesionales, se opuso a la demanda. Así, sin cuestionar que PROMONTORIA COLISEUM sea la actual titular de la vivienda arrendada ni tampoco la recepción del burofax en el que se le comunicaba la voluntad de la actora de dar por extinguido el contrato de arrendamiento, alegó, en primer lugar, que la demandante había omitido el ofrecimiento de alquiler social que, en opinión de la demandada, constituye un requisito de procedibilidad. Por otra parte, en segundo lugar, promovió reconvencción interesando la condena de la actora a otorgar un nuevo alquiler social en atención a sus circunstancias personales y su situación de extrema vulnerabilidad.

La demanda reconvenicional no fue admitida a trámite por auto de 14 de julio de 2022.

Seguido el procedimiento por sus trámites, por el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Gavà se dictó la sentencia núm. 140/2023, de 27 de junio, estimatoria de la demanda.



Esta sentencia declaró la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha de 22 de junio de 2012 que tenía por objeto la vivienda de autos, antes reseñada, por expiración del plazo, y, en consecuencia, condenó a D^a Claudia a desalojar la vivienda arrendada, antes reseñada, y a abonar a las costas causadas en primera instancia.

Por la representación de la demandada, D^a Claudia, se apela la sentencia por medio del recurso que ahora resolvemos.

La apelante, alega, en primer término, que en dicha sentencia se hace una indebida interpretación del derecho, por falta de aplicación de la Ley 24/15 del Parlament de Catalunya y del Decreto Ley catalán 17/19, de 23 de diciembre, en la medida en que, según la recurrente, de tales normas se derivaría la obligación de la actora, en su condición de gran tenedora de viviendas, de hacer una propuesta obligatoria de alquiler social que operaría como requisito de procedibilidad.

Y, en segundo término, que debe aplicarse la prórroga extraordinaria de un año prevista por el art. 10.2 de la LAU en su redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

La actora ha interesado la confirmación de la sentencia apelada, mostrando su conformidad con los argumentos expuestos por el juzgador de primera instancia.

SEGUNDO.-Fijados los términos del debate y revisadas las actuaciones en esta alzada, podemos avanzar que el recurso interpuesto no puede prosperar en tanto compartimos las conclusiones a las que llega el juez a quo en la resolución recurrida, cuya decisión, razonada con todo detalle, hemos de ratificar debiendo ser confirmada por sus propios fundamentos que este tribunal acepta y que no han sido desvirtuados por las alegaciones de la recurrente, a cuyas argumentaciones la sentencia ya ha dado correcta y cumplida respuesta, que hacemos nuestra y a la que poco queda que añadir, por lo que nos limitaremos a efectuar ciertas consideraciones abundando en los argumentos que sustentan la sentencia de primera instancia.

En todo caso, a mayor abundamiento y como respuesta a las alegaciones contenidas en el recurso, nos limitaremos a hacer algunas precisiones.

1.-No cabe la aplicación del artículo 5 de 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, según el cual, en determinados supuestos, antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, ni del artículo 16 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión social, ya que estas normas no resultan aplicables porque no concurren los presupuestos que en ellas se requieren.

2.-Además, conviene indicar que, incluso en el negado caso de que fuera exigible dicho ofrecimiento de alquiler social, se ha entendido que la consecuencia jurídica del incumplimiento de la obligación legal de ofrecimiento del alquiler social antes de interponer ciertas demandas es la imposición por la administración competente, en su caso, de las sanciones administrativas previstas en la Ley 18/2007 del Parlament de Catalunya, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda.

3.- En este orden de ideas conviene puntualizar que la STC 16/2021 de 28 de febrero (rec 2577/2020) resolvió en el fondo el recurso contra el art. 5.7 del D-ley 17/2019 (que introdujo la DA Primera en la L. 24/2015) y lo estimó por considerar que la norma afectaba al derecho de propiedad de una manera proscriba por los arts. 64.1. EAC y 86.1 CE y, en consecuencia, en su parte dispositiva declaró inconstitucional y nulo dicho precepto, lo que determinó la nulidad de la Disposición Adicional Primera. Antes de la resolución de dicho recurso se aprobó el D-L 37/2020, el cual, fue asimismo impugnado mediante recurso de inconstitucionalidad, que se resolvió por STC 28/2022 de 24 de febrero (rec. 5387/2021) que, tras aclarar que los apartados 1 y 2 de dicho Decreto no se vieron afectados por la parte dispositiva de la STC 16/2021, por lo que los mismos son válidos, están vigentes y son objeto idóneo de juicio de constitucionalidad, termina declarando su inconstitucionalidad y, por ello, su nulidad al considerar que dichas normas son de carácter procesal y vulneran por tal motivo la competencia exclusiva del Estado sobre la materia al no poder ampararse en las especialidades autonómicas que permiten los arts. 149.1.6 CE y 130 EAC, concluyendo que la competencia autonómica en materia de vivienda permite a la comunidad autónoma desarrollar la actividad a que se refiere el art. 137.1 de su Estatuto (establecer condiciones sobre su calidad, habitabilidad, planificarla e inspeccionarla, fomentarla o promoverla) pero no a establecer un requisito de acceso al proceso no previsto por el legislador estatal.

Y, más recientemente, la STC 57/2022 de 7 de abril (rec. 4203/21) declara inconstitucional el art. 5.3 de la Ley 24/2015, en su redacción dada por Ley 11/2020, pues el precepto impugnado, con su remisión a otros apartados del artículo 5 de dicha Ley, no se limita a establecer una regla de procedimiento administrativo



destinada a verificar el cumplimiento de las obligaciones impuestas en la propia Ley, sino que presenta unos efectos con incidencia directa sobre el plano procesal (al igual que en el supuesto resuelto por la STC 28/2022 de 24 de febrero) por lo que resultan aquí trasladables las consideraciones contenidas en ésta.

Ciertamente, antes de que recayera esta última sentencia, se promulgó la Llei 1/2022 que modifica nuevamente la Llei 24/2015. Dicha norma no afectó al artículo 5.3 de la misma, que se mantuvo con la redacción dada por Llei 11/2020 y que ha sido declarado inconstitucional por la STC 57/2022 de 7 de abril, por lo que la exigencia procesal que en él se recogía ha quedado sin contenido.

La misma Llei 1/2022 reintrodujo la Disposición Adicional Primera en términos similares a los de su última redacción.

En efecto, mediante su artículo 12 esta Ley 1/2022 adicionó una disposición adicional a la Ley 24/2015 en los siguientes términos:

"Se añade una disposición adicional, la primera, a 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, con el siguiente texto:

«Primera. Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.

1. La obligación establecida por 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 período de cinco años en caso de que el gran tenedor sea una persona física; de siete años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.b y d, y de doce años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.a y c. En todos los casos, estos períodos son contados a partir de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 18/2007 , la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria contra el actual ocupante de la vivienda.

c) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si el demandante tiene la condición de gran tenedor de acuerdo con el artículo 5.9.a y c, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1.º Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante o sea susceptible de estar inscrita en él.»

2.º Que los ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes del 1 de junio de 2021.

3.º Que en los últimos dos años los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales emitan informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de exclusión residencial por parte de los ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal.

2. Los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social deben interrumpirse para que la oferta pueda formularse y acreditarse. Una vez se hayan efectuado alegaciones o haya transcurrido el plazo concedido, si no se ha acreditado el ofrecimiento del alquiler social obligatorio o si existe discusión entre las partes sobre si la oferta cumple, o no, los requisitos legales, el juzgado debe dar traslado de la situación a la administración competente en materia de alquiler social obligatorio, y el procedimiento debe continuar de acuerdo con los trámites correspondientes. La información que debe remitirse es toda la relevante en caso de que el juzgado tenga el consentimiento de la parte demandada; en caso de que no la tenga, debe limitarse a la identidad del gran tenedor, la identificación del inmueble y si la situación es de falta de acreditación del ofrecimiento o de discusión sobre si se cumplen o no los requisitos legales.

3. Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica.»



Las menciones reseñadas en negrita han sido declaradas nulas por la STC 120-2024, de 8 de octubre. Las SSTC 130-2024, de 22 de octubre (en cuanto a lo subrayado); y STC 25-2025, de 29 de enero, declaran la pérdida de objeto del recurso interpuesto sobre este precepto por haberse ya anulado por la STC 120-2024.

Además, conforme a la Disposición Transitoria única de la Llei 1/2022 la obligación de ofrecer y de renovar en alquiler social a que se refieren la DA Primera y el artículo 10 *erantambién* aplicables en caso de que los procedimientos judiciales se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la ley y todavía estuvieran en tramitación.

Estas previsiones han sido declaradas nulas por la STC 120-2024, de 8 de octubre.

De hecho, el Tribunal Supremo, en sus SSTS 1086/2025 y 1087/2025, ambas de 9 de julio, ha establecido que el art. 5.2 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, limita su ámbito de aplicación a los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria y a los de desahucio por impago de alquiler, sin que se extienda a las demandas fundadas en la expiración del plazo del arrendamiento

Por lo expuesto, procede desestimar este primer motivo de recurso.

4.- En cuanto a la alegación de la prórroga extraordinaria prevista en el art. 10.2 LAU en su redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, tampoco puede ser acogida. En primer lugar, por tratarse de una alegación formulada de forma extemporánea, pues no se planteó en el escrito de oposición a la demanda sino en el acto de la vista. Igualmente, resulta improcedente por las razones de derecho transitorio que expone el juez a quo en la sentencia apelada. Y, aún más, la prórroga que prevé esta norma no opera automáticamente, sino que, antes bien, exige una solicitud expresa y previa de esta prórroga extraordinaria por parte de la arrendataria, que en este caso no se ha producido.

Todas las anteriores consideraciones nos llevan a desestimar, como avanzábamos, el recurso interpuesto y, en consecuencia, a confirmar la sentencia recurrida.

TERCERO. -En todo caso, no podemos dejar de recordar, con todo, que en las viviendas en que habitan menores de edad, o personas en situación de extrema necesidad, de conformidad con la doctrina que se recoge en la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 113/2021, de 31 de mayo, con cita de otras anteriores, el órgano judicial que deba acordar el eventual lanzamiento en ejecución de la sentencia será el que, desde luego, deba tomar en consideración la específica situación de los menores en ese momento, debiendo atender de un *"modo preferente la situación del menor de edad, observando y haciendo observar el estatuto del menor como norma de orden público, ya que su superior interés, inherente a algunas de las previsiones del art. 39 CE es, considerado en abstracto, un bien constitucional suficientemente relevante para motivar la adopción de medidas legales que restrinjan derechos y principios constitucionales (STC 99/2019, de 18 de julio , FJ 7)"*.

Así, insiste el TC, con cita de su STC 64/2019, de 9 de mayo, en la idea de que *«el interés superior del menor es la consideración primordial a la que deben atender todas las medidas concernientes a los menores 'que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos', según el art. 3.1 de la Convención sobre los derechos del niño ratificada por España mediante instrumento de 30 de noviembre de 1990. Como detalla la observación general núm. 14, de 29 de mayo de 2013, del Comité de Naciones Unidas de Derechos del Niño, el citado precepto enuncia uno de los cuatro principios generales de la convención en lo que respecta a la interpretación y aplicación de todos los derechos del niño, a aplicar como un concepto dinámico que debe evaluarse adecuadamente en cada contexto. Es uno de sus valores fundamentales, y responde al objetivo de garantizar el disfrute pleno y efectivo de todos los derechos reconocidos por la convención. Añade que no hay jerarquía de derechos en la Convención: todos responden al 'interés superior del niño' y ningún derecho debería verse perjudicado por una interpretación negativa del interés superior del menor. [...] En caso de que no puedan respetarse todos los intereses legítimos concurrentes, deberá primar el interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir»*.

CUARTO.-Las costas derivadas del recurso de apelación interpuesto se deben imponer a la 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^a Claudia contra la sentencia núm. 140/2023, de 27 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Gavà en los autos de juicio verbal seguidos en dicho Juzgado bajo el número 662/2021 de los que el presente rollo dimana, CONFIRMAMOS dicha resolución. Todo ello imponiendo las costas de esta alzada a la recurrente.



Contra esta sentencia cabe recurso de casación, por interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal.

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

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

Los/as Magistrados/as

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.