



Roj: **SAP B 1327/2026 - ECLI:ES:APB:2026:1327**

Id Cendoj: **08019370132026100071**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **19/03/2026**

Nº de Recurso: **213/2024**

Nº de Resolución: **170/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA RIOS ENRICH**

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: 0659000012021324

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

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

Concepto: 0659000012021324

N.I.G.: 0810142120218178591

Recurso de apelación 213/2024 -4

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Sección Civil del Tribunal de Instancia de L'Hospitalet de Llobregat. Plaza nº 5

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1030/2021

Parte recurrente/Solicitante: BUILDINGCENTER, S.A.

Procurador/a: Javier Segura Zariquiey

Abogado/a: Juan Manuel Iserte Gil

Parte recurrida: Jose Manuel

Procurador/a:

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 170/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich

Barcelona, 19 de marzo de 2026

Ponente:Mireia Rios Enrich



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 23 de febrero de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/ contract del plazo art. 250.1.1) 1030/2021, remitidos por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de L'Hospitalet de Llobregat. Plaza nº 5, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/ a Javier Segura Zariquiey, en nombre y representación de BUILDINGCENTER, S.A., contra la Sentencia de fecha 05/04/2023.

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

"(...) DESESTIMO la demanda interpuesta por la representación procesal de BUILDINGCENTER S.A.U, frente a Jose Manuel .

CONDENO a la actora al pago de las costas. (...)»

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 17/03/2026.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen del litigio. Planteamiento del recurso.

BUILDINGCENTER S.A.U. presenta demanda de juicio verbal instando la resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000 ? HOSPITALET DE LLOBREGAT, suscrito el día 1 de agosto de 2017, con D. Jose Manuel . La arrendadora expone que, en fecha 23 de marzo de 2021, remitió comunicación fehaciente al demandado, haciendo constar su voluntad de no prorrogar el arriendo, por lo que el contrato debe reputarse resuelto, conforme al artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. A pesar de la comunicación fehaciente enviada al arrendatario, éste no ha desocupado el inmueble ni ha respondido a la solicitud de resolución del contrato. Y solicita al juzgado que admita la demanda, fije fecha para la vista y el lanzamiento, y requiera al arrendatario para que desaloje el inmueble en un plazo determinado, advirtiéndole que, de no comparecer, se procederá al desahucio sin más trámites.

D. Jose Manuel no comparece, siendo declarado en rebeldía procesal.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda deducida por BUILDINGCENTER S.A.U. contra D. Jose Manuel , del inmueble ubicado en Hospitalet de Llobregat. La juzgadora de primera instancia razona que, a pesar de que la actora fundamenta su solicitud en un contrato de arrendamiento, éste no se presenta en las actuaciones, lo que impide acreditar la fecha de expiración del mismo. Por ello, desestima la demanda al no quedar probada la expiración del contrato y condena a la parte actora al pago de las costas procesales.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de BUILDINGCENTER S.A.U. interpone recurso de apelación en el que argumenta que la sentencia de primera instancia no se ajusta a derecho, pues se basa en la falta de presentación del contrato de arrendamiento, el cual sí fue aportado como documento número 1 en el escrito de demanda. La apelante sostiene que la juzgadora cometió un error en la valoración de la prueba al no considerar que el documento número 1 consta de varias páginas y que el contrato comienza en la página tercera. Añade que, incluso si hubiera habido un error en la presentación del contrato, el juzgado debió haber requerido su subsanación antes de desestimar la demanda. Y afirma que se han cumplido todos los requisitos legales para la estimación de la demanda de desahucio, incluyendo la notificación adecuada de la finalización del contrato al arrendatario, quien no ha desocupado la vivienda. Por lo tanto, solicita que se revoque la sentencia impugnada y se estime la demanda de desahucio, declarando resuelto el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO.- Nueva valoración de la prueba.

Una nueva valoración de la prueba practicada en el presente procedimiento, ofrece como resultado la realidad del contrato de arrendamiento aducido en apoyo de la demanda, de 1 de agosto de 2017, sobre la vivienda sita en la DIRECCION000 ?HOSPITALET DE LLOBREGAT, por una duración de tres años y una renta de 435 euros al mes.

En el presente supuesto, se aporta, como documento número 1 de la demanda, el contrato de arrendamiento de 1 de agosto de 2017, en el que se indica que D. Jose Manuel viene ocupando la vivienda sita en la



DIRECCION000 ?HOSPITALET DE LLOBREGAT, la cual ha sido adjudicada a BUILDINGCENTER en virtud de un decreto de adjudicación de fecha 21 de enero de 2013 dictado en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria con número de autos 90/2013 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de L' Hospitalet de Llobregat.

El contrato se celebra sujeto a una condición suspensiva contenida en la "CLÁUSULA SEGUNDA, CONDICIÓN SUSPENSIVA", en la que se indica:

1. "CONDICIÓN SUSPENSIVA. *Ambas partes convienen sujetar la eficacia del presente contrato a la condición suspensiva consistente en que sea dictada a favor de BUILDINGCENTER resolución judicial en el seno del procedimiento judicial reseñado en el Expositivo I, por el que se le adjudique la propiedad y posesión jurídica de la vivienda objeto de adjudicación), con expresión de su firmeza*".

2. "ACREDITACIÓN CUMPLIMIENTO CONDICIÓN SUSPENSIVA. *Se entenderá que ha quedado cumplida la presente condición en el momento en el que haya sido dictada la resolución judicial indicada (decreto de adjudicación) con expresión de su firmeza, lo que deberá acreditar BUILDINGCENTER a la ARRENDATARIA mediante el envío una comunicación en la que se le informe del cumplimiento de la condición así como el modo en que puede proceder a comprobar la indicada circunstancia, en un plazo máximo de un (1) mes a contar desde que dicha resolución sea notificada a BUILDINGCENTER*".

5. "CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN. *En el caso de que la presente condición se cumpla dentro del plazo de la condición el presente Contrato desplegará plenos efectos jurídicos. No obstante lo anterior, convienen ambas partes que la fecha en la que surtirá efectos el presente acuerdo será la de la resolución judicial, con expresión de su firmeza, por la que se adjudique a BUILDINGCENTER la plena propiedad y posesión jurídica de la vivienda y no la de la fecha del presente acuerdo*".

Como documento número 2 de la demanda, se acompaña Nota Simple del Registro de la Propiedad de 19 de abril de 2018, en la que aparece que BUILDINGCENTER S.A.U. es titular del pleno dominio de la vivienda sita en L?HOSPITALET DE LLOBREGAT, DIRECCION000 ?HOSPITALET DE LLOBREGAT, por título de adjudicación en cesión de remate, en virtud de testimonio de Decreto firme de adjudicación dictado el 21 de enero de 2013 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de L? HOSPITALET DE LLOBREGAT, en autos Ejecución hipotecaria número 313/2009, firmado electrónicamente el 10 de diciembre de 2017, por la Letrada de la Administración de Justicia, y de mandamiento y mandamiento adicional firmados electrónicamente el día 19 de diciembre de 2017 y el día 6 de febrero de 2018 por la misma Letrada, librados en virtud de Decreto firme y diligencia de ordenación de 6 de febrero de 2018, según la inscripción NUM000 , al tomo NUM001 , libro NUM002 , folio NUM003 , con fecha 23 de febrero de 2018.

Por lo tanto, sí se aporta el contrato de arrendamiento en el que consta que el mismo se celebró el día 1 de agosto de 2017, hallándose vigente el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto al plazo de duración del arrendamiento de viviendas introducido por Ley 4/2013, de 4 de junio.

Como hemos indicado, en la cláusula segunda del contrato, en su apartado 5, se expone que, cumplida la condición, ambas partes convienen que la fecha en la que surtirá efectos el contrato será la de la resolución judicial, con expresión de su firmeza, por la que se adjudique a BUILDINGCENTER la plena propiedad y posesión jurídica de la vivienda y "no la de la fecha del presente acuerdo"(1 de agosto de 2017).

Del contenido del burofax de 23 de marzo de 2021 se desprende que la fecha de efecto del contrato de arrendamiento, de conformidad con la cláusula segunda apartado 5 transcrita es la de 19 de diciembre de 2017, dándose por expirado el contrato el día 18 de junio de 2021.

Pues bien, a tenor del artículo 9 de la LAU vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, éste finalizaba el día 18 de diciembre de 2020.

Así, disponía el artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente a la celebración del contrato de arrendamiento que: "1. *La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste 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.*

A continuación, el artículo 10.1 de la LAU, en la redacción vigente a la fecha del contrato, decía: "1. *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.*"



Por consiguiente, de acuerdo con el artículo 9 de la L.A.U., el contrato tenía una duración inicial de tres años, hasta el 18 de diciembre de 2020.

El único requerimiento que aporta la demandante es el remitido al arrendatario el día 23 de marzo de 2021 indicándole que el contrato de 19 de diciembre de 2017 finalizaría el día 18 de junio de 2021.

Pero es que como decimos, si de conformidad con la cláusula segunda apartado 5 del contrato de 1 de agosto de 2017, éste empezaba a tener efecto desde el día 19 de diciembre de 2017, como se indica en el requerimiento, por disposición del artículo 9 de la LAU, expiraba el día 18 de diciembre de 2020 y no habiendo requerido la arrendadora al arrendatario con un mes de antelación, de conformidad con el artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato se prorrogó un año más, hasta el día 18 de diciembre de 2021.

La demanda se presenta el día 6 de julio de 2021, por lo que, cuando se presenta la demanda, el contrato se hallaba vigente.

En consecuencia, si bien por distintos fundamentos a los contenidos en la resolución recurrida, procede desestimar el recurso.

TERCERO.- Costas.

Las costas de este recurso vienen impuestas a la parte apelante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398.1 de la L.E.C.

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS:

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de BUILDINGCENTER S.A.U. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo número 1.030/2021, de fecha 5 de abril de 2023, debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Se declara la pérdida del depósito constituido por el recurrente, al que se dará el destino legal procedente de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Modo de impugnación: recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del art. 477 LEC ante el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los/as Magistrados/as

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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ