



Roj: **SAP B 896/2026 - ECLI:ES:APB:2026:896**

Id Cendoj: **08019370042026100089**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **17/03/2026**

Nº de Recurso: **402/2024**

Nº de Resolución: **195/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ROBERTO GARCIA CENICEROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Manresa, núm. 8, 24-10-2023 (proc. 290/2020),
SAP B 896/2026**

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: 0650000012040224

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

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

Concepto: 0650000012040224

N.I.G.: 0811342120208087526

Recurso de apelación 402/2024 -M

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del TI de Manresa. Plaza nº 8

Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario 290/2020

Parte recurrente/Solicitante: Africa , Estibaliz

Procurador/a: Silvia Recuenco Sala

Abogado/a: Ramon Junyent Quintana

Parte recurrida: Jacobo

Procurador/a: Ricard Simó Pascual

Abogado/a: Ignacio Uriz Fina

SENTENCIA Nº 195/2026

Magistrados:

José Luis Valdivieso Polaino



Francisco de Paula Puig Blanes
Roberto García Cenicerros (Ponente)
Barcelona, a 17 de marzo de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 8 de Manresa dictó Sentencia nº 168/2023 en fecha 24 de octubre de 2023, en los autos de Juicio Ordinario nº 290/2020-D. El Fallo de aquella Sentencia dice lo siguiente:

"Que, DESESTIMANDO la demanda interpuesta por D^{ña}. Estibaliz , como tutora de D^{ña}. Africa , contra D. Jacobo , ABSUELVO a este último de todos los pedimentos formulados en su contra.

Se imponen a la parte actora las costas del procedimiento."

SEGUNDO.-Contra dicha Sentencia se formuló recurso de apelación por la Procuradora D^a. Silvia Recuenco Sala, en representación de D^a. Estibaliz , actuando como tutora en representación de D^a. Africa . Se solicitaba Sentencia revocando la resolución recurrida, y estimando la demanda presentada.

TERCERO.-El Procurador D. Ricard Simó Pascual, en representación de D. Jacobo , presentó escrito de oposición al recurso, solicitando desestimación del mismo y la confirmación de la sentencia dictada, con imposición de costas a la recurrente.

CUARTO.-Recibidos los autos en este órgano judicial, y personadas las partes, se señaló fecha para la deliberación, votación y fallo, que han tenido lugar el 5 de marzo de 2026.

QUINTO.-En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales aplicables al caso. Ha sido ponente el Magistrado Roberto García Cenicerros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del litigio y antecedentes del caso

I.-)La Procuradora D^a. Silvia Recuenco Sala, en representación de D^a. Estibaliz , actuando ésta a su vez como tutora de D^a. Africa , presentó demanda de juicio ordinario contra D. Jacobo . Se relataba que la demandante era arrendataria de la vivienda sita en Sant Vicenç de Castellet, DIRECCION000 . El demandado era arrendador, en virtud de los sucesivos contratos suscritos en fechas 1 de enero de 2014 y 1 de enero de 2017. Al entender de esta parte, dichos contratos eran nulos, debiendo declararse la vigencia de un contrato anterior de 20 de agosto de 1970, sometido a la regulación del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (en adelante, TRLAU 1964). Se indicaba que el contrato de 20 de agosto de 1970 había sido firmado como arrendatario por D. Jon , padre de la demandante. En 1974 el Sr. Jon falleció, y se subrogó en el contrato su viuda D^a. Daniela , madre de la actora. La Sra. Daniela falleció en fecha 3 de octubre de 2012. En los años inmediatamente anteriores había residido en la vivienda arrendada junto a su hija D^a. Africa , que tenía 73 años de edad en la fecha de la demanda, y que padecía oligofrenia y retraso mental moderado, con incapacidad permanente absoluta desde 1974 y un reconocimiento de discapacidad con efectos desde 2008 del 77%, con un grado II de dependencia. D^a. Estibaliz , hermana de D^a. Africa , fue designada como tutora. Desde el 3 de octubre de 2012 D^a. Africa había residido sola en la vivienda, en compañía de las personas encargadas de su asistencia. Según la parte actora, se produjo la subrogación de D^a. Africa en el contrato de arrendamiento, por Disposición Transitoria Segunda, apdo. B.5, de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), y ese contrato se debería prolongar hasta su fallecimiento. Sin embargo, el demandado actuó de mala fe. Al fallecimiento de D^a. Daniela , el arrendador se negó a cobrar recibos y canceló la cuenta en la que venían efectuándose los pagos. La demandante tuvo que promover expedientes judiciales de consignación de rentas. El demandado ofreció como única salida la de suscribir un nuevo contrato, a nombre de D^a. Africa .

Se afirmaba que los contratos eran nulos por dolo de la parte demandada. La actora pensó que no tenía derecho a la subrogación, porque así se lo dijo el arrendador. El demandado requirió a la actora para que desalojase la vivienda en el plazo de un mes. Con el contrato de 2014, la demandante pasó de pagar una renta de 32,11 euros mensuales a pagar una renta mensual de 145 euros el primer año, 150 euros el segundo año y 160 euros el tercer año. Una vez pasados los tres años fijados como plazo al contrato de 1/1/2014, el demandado requirió nuevamente a la actora para firmar un nuevo contrato si quería permanecer en la vivienda. Esta vez la demandada se vio obligada a aceptar una renta de 210 euros mensuales. En fecha 22 de noviembre de 2019 el demandado envió burofax anunciando la resolución del contrato a fecha 2 de enero de 2020, y lo que ofreció



como alternativa para permanecer en el inmueble fue un contrato de 5 años de duración, con una renta de 350 euros al mes. Fue en ese momento cuando la demandante se asesoró. Desde enero de 2020 la actora se vio obligada a abonar la renta mediante giro postal. Subsidiariamente, procedería la rescisión de los contratos, por el artículo 1291 del Código Civil (en adelante, CC), ya que los mismos han supuesto para la actora un perjuicio superior a la cuarta parte del valor del bien. La demandante D^a. Estibaliz no precisó autorización judicial para firmar los contratos de 2014 y 2017 en nombre de D^a. Africa, debido a su condición de tutora. Si la hubiese solicitado, con toda seguridad el juzgado no se la habría concedido, ya que llevarían implícita una renuncia de derechos de la persona incapaz. Con todo ello, se solicitaba una sentencia por la cual:

"a) Se declare nulo el consentimiento prestado por error de la arrendataria sobre el objeto esencial de los contratos de arrendamiento de vivienda de fechas 1/1/2014 y 1/1/2017, obrantes respectivamente en los documentos nº 4 y 5 demanda o, alternativamente, se declare nulo el consentimiento prestado por la arrendataria en los citados contratos al haber mediado dolo grave empleado por la parte arrendadora y, en consecuencia, se declaren nulos y sin efecto dichos contratos de arrendamiento de vivienda, o;

b.-) Subsidiariamente, se declaren rescindidos y sin efecto los citados contratos de arrendamiento, al haber sufrido la arrendataria incapaz lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que fueron objeto de los citados contratos que se celebraron por la tutora sin autorización judicial por no ser precisa.

c.-) Se declare la subsistencia y continuación del contrato de arrendamiento de vivienda de 20/08/1970 (documento nº 6 demanda), rigiéndose por las normas del T.R. LAU. 1964, en virtud de la prórroga forzosa y la segunda o ulterior subrogación en favor de la actora al fallecer su madre en fecha 3/10/2012, con la que convivía de siempre la actora en la vivienda arrendada y hallarse ésta afectada de una minusvalía superior al 65 por ciento.

d.-) Se declare la obligación del demandado de restituir a la actora las cantidades que en concepto de renta hubiese percibido el demandado, así como las que pueda percibir durante la sustanciación del procedimiento, en virtud de los contratos ineficaces y en lo que excedieren del importe de renta antigua que pagaba hasta aquel momento la actora en la cantidad de 32,11 €. al mes, con sus intereses, calculando en exceso en función de la renta pagada según resulta de los contratos ineficaces (doc. 4 y 5 demanda) y recibos emitidos (doc. 50 a 121) y la que se acredite su pago durante la sustanciación del procedimiento.

e.-) Se condene al demandado a estar y pasar por las precedentes declaraciones y a restituir a la actora las cantidades que se fijen en sentencia en virtud del apartado d), y expresa imposición al demandado de las costas procesales".

II.-) El Procurador D. Ricard Simó Pascual, en representación de D. Jacobo, se opuso a la acción ejercitada. Se alegó que nadie comunicó a esta parte el fallecimiento de D^a. Daniela, ocurrido el 3 de octubre de 2012. Las rentas se siguieron pagando con normalidad, a nombre de la difunta, como si no hubiese pasado nada. Esta parte se enteró del fallecimiento de la arrendataria por casualidad, en mayo de 2013. No se conoció la voluntad de la actora de subrogarse en el contrato hasta agosto de 2013, con la consignación de las rentas de mayo y junio de 2013. Se niega que esta parte requiriese de desalojo a la actora. Se iniciaron unas negociaciones que se prolongaron durante casi 8 meses. Se niega que se cancelase la cuenta bancaria. La demandante no se vio sola. En todo momento estuvo asistida por sus hermanos, y contaron con el asesoramiento de un despacho de abogados. La demandante tenía que haber notificado a esta parte el fallecimiento de la arrendataria y su voluntad de subrogarse en el contrato, y todo ello en un plazo de 3 meses. La actora no cumplió esa obligación, y por tanto no tenía derecho a subrogarse en el contrato. La demandante firmó los contratos de 2014 y 2017 de forma consciente y asesorada. No es cierto que la actora creyese que no se podía subrogar porque así se lo hubiese dicho esta parte. El contrato de 2014 se hizo por el plazo máximo de duración que la LAU permitía, y por un precio muy por debajo del de mercado. Para el contrato de 2017 se adecuó un poco el precio, que quedaba inamovible para toda la duración del arrendamiento. No hubo coacción, ni dolo. No hubo error, y en todo caso no se cumplirían los requisitos de esencialidad y excusabilidad, ni el de no ser imputable a quien lo padece. Se alegó la doctrina de los actos propios. No se había probado que los contratos supusiesen una lesión para los derechos de la demandante. Se alegó caducidad de las acciones de nulidad y rescisión, ya que ambas tendrían previsto un plazo de duración de 4 años, y por tanto no podrían ya estimarse respecto del contrato de 2014. En definitiva, se solicitó la desestimación de la demanda, con imposición de costas a la parte actora.

III.-) La sentencia de instancia desestimó la demanda presentada. Para la juzgadora de instancia, en este caso era de aplicación, para que la actora pudiese subrogarse en el contrato, cumplir con las exigencias del art. 16 LAU, y ello suponía la necesidad de proceder a una notificación escrita al arrendador, hecha en el plazo de tres meses, del fallecimiento de la arrendataria y de la voluntad de la actora de subrogarse en el contrato. No hay prueba de que se llegase a efectuar esa comunicación, ni siquiera verbalmente. La acción de nulidad por vicio del consentimiento respecto del contrato de 2014 estaba caducada, y no se habría probado el error, ni el dolo. Si no hubo subrogación previa, no podría haber error, ni dolo, ni coacción. También habría que



considerar caducada la acción de rescisión respecto del contrato de 2014. No se habría probado la pretendida lesión. Como no existía derecho a la subrogación, la firma de los contratos no supondría lesión alguna para la demandante, sino que fue una vía legítima para que D^a. Africa pudiese permanecer en la vivienda. En definitiva, se desestimó la demanda presentada, con imposición de costas a la parte actora.

IV.-) La representación de D^a. Estibaliz, actuando como tutora en representación de D^a. Africa, se alza contra esa resolución, planteando distintos motivos. En primer lugar, se habla de error en la valoración de la prueba, al entender la juez que no se cumplen los requisitos para la subrogación. Para esta parte, la subrogación de la actora operaba *ope legis*, y es claro que D^a. Africa cumplía todos los requisitos para acceder a la subrogación. En este caso es aplicable el art. 58 TRLAU. Aunque se exige notificación de la subrogación, no hay sanción directa en caso de ausencia de notificación. Para esta parte, ante el fallecimiento de la persona arrendataria, es el arrendador quien ha de requerir a los ocupantes para que digan quién es beneficiario de la subrogación. Si se entiende aplicable el art. 16 LAU, el requisito de la notificación escrita se mitiga por la Jurisprudencia. El demandado conoció la muerte de la inquilina antes de 3 meses, porque así se lo comunicó verbalmente D^a. Estibaliz. Por otro lado, se denuncia error en la valoración de la prueba al no apreciar causa de nulidad ni de rescisión. El plazo de 4 años del art. 1301 del Código Civil (en adelante, CC) es de prescripción, y caso de concurrir no se iniciaría hasta el cese del estado de incapacidad. Se reitera que en este caso hubo error, dolo y mala fe. También se reitera que hubo lesión para la demandante en más de una cuarta parte del valor del bien. En conclusión, se solicita Sentencia revocando la resolución recurrida, y estimando la demanda presentada por esta parte, con imposición de costas a la parte demandada.

V.-) La representación de D. Jacobo se opone al recurso presentado. Se niega que la subrogación se opere *ope legis*, ya que es aplicable el art. 16 LAU. En este caso, no se comunicó nada, y se siguió pagando el recibo. No hubo comunicación verbal del fallecimiento de la demandada. El plazo del art. 1301 CC es de caducidad, y no de prescripción. En cualquier caso, no hubo error, ni dolo. Con todo ello, se solicitó sentencia desestimatoria del recurso presentado, confirmando la sentencia dictada, con imposición a la recurrente de las costas correspondientes a la segunda instancia.

SEGUNDO.- Regulación aplicable a la acción ejercitada

Respecto de los arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985, la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), dispuso un complejo régimen de subrogación. El TRLAU 1964 establecía en los arts. 58 y 59 la posibilidad de que determinadas personas pudieran subrogarse en los derechos arrendaticios del titular al fallecimiento de éste. Posteriormente, al fallecimiento del subrogado, se abrió una nueva posibilidad en favor de otras personas. Tal situación conllevaba en la práctica que los contratos de arrendamiento pudiesen perpetuarse durante generaciones. La Disp. Transit. Segunda de la LAU mantuvo las subrogaciones, pero las limitó en cuanto a los posibles beneficiarios, distinguiendo distintos casos, y diferenciando entre si se producían por fallecimiento del titular arrendaticio original, o de una persona que ya se hubiese subrogado con anterioridad. Con ello, el legislador dispuso un entramado de normas, regulando los supuestos en que era admisible la subrogación, identificación de personas beneficiarias, orden de prelación y plazos. En concreto, la Disp. Transit. Segunda de la LAU, en lo que aquí interesa, indica:

"Disposición transitoria segunda. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

A) Régimen normativo aplicable

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de alquiler del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

(...)

B) Extinción y subrogación

4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.



El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

(...)

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación."

La parte actora ejercita en este caso una acción de nulidad de dos contratos (de fechas 1 de enero de 2014 y 1 de enero de 2017, docs. nº 4 y 5 de los acompañados a la demanda), de las previstas en los artículos 1301 y ss. CC, por concurrir vicio del consentimiento (error y/o dolo). Subsidiariamente, se ejercita una acción de rescisión de dichos contratos, por lesión en más de una cuarta parte del valor del bien, conforme al art. 1291 CC.

No obstante, antes de entrar a examinar si concurren o no los presupuestos de esas acciones (incluyendo la cuestión relativa a la caducidad o prescripción), el presupuesto fundamental en el que se basa la pretensión de la actora es el derecho a la subrogación en un contrato anterior, de fecha 20 de agosto de 1970 (doc. nº 6 de los acompañados a la demanda). Es decir, la nulidad o rescisión de los contratos de 2014 y 2017 sólo podría tener viabilidad si previamente se hubiera reconocido el derecho de D^a. Africa a subrogarse en el contrato anterior, de 1970.

Y esa circunstancia de que el derecho a la subrogación sea condicionante de las acciones ejercitadas de nulidad y rescisión contractual ha de llevar a que esa cuestión se haya de examinar en primer término a los efectos de resolver el recurso de apelación interpuesto.

TERCERO.- Aplicación de la normativa citada al presente caso. Inexistencia del derecho a a la subrogación. Desestimación del recurso

Para esta Sección, no es posible afirmar en este caso un derecho de D^a. Africa a subrogarse en el contrato de arrendamiento de fecha 20 de agosto de 1970.

Es cierto que D^a. Africa habría podido cumplir los requisitos para subrogarse en el contrato de 20 de agosto de 1970, ya que sus circunstancias fácticas y jurídicas podrían en principio subsumirse en el caso previsto en el apdo. 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la LAU. Cuando entró en vigor la LAU, estaba vigente el contrato de arrendamiento de vivienda de 20 de agosto de 1970, en favor de una persona, D^a. Daniela, que se había subrogado en la posición del arrendatario original (D. Jon, fallecido en 1974). Así, a la muerte de D^a. Daniela, ocurrida el 3 de octubre de 2012, estaba abierta la posibilidad de que su hija D^a. Africa se subrogase en el contrato, debido a una situación de convivencia en la vivienda arrendada que se venía prolongándose durante más de dos años antes del fallecimiento. Y, como D^a. Africa tenía declarada una discapacidad en un grado superior al 65%, esa subrogación podría prolongarse durante toda la vida de la nueva subrogada.



Lo que ocurre es que, en contra de lo que se señala por la recurrente, esta subrogación en ningún caso operaría *ope legis*, ni de oficio. Habría de ser la persona con derecho a la subrogación la que de manera expresa comunicase a la arrendadora el fallecimiento de la arrendataria, y la voluntad de subrogarse en el contrato.

Como se ha visto, el apdo. 9 de la Disp. Transitoria Segunda de la LAU se remite al art. 16 LAU respecto del procedimiento que habría que seguir para proceder a las subrogaciones previstas en los apdos. 4 a 7 de la mencionada Disposición Transitoria. Pues bien, el art. 16.3 LAU dice:

"3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse."

Es cierto que el rigorismo formal del art. 16.3 LAU ha sido matizado por la Jurisprudencia. Así, en estos casos, el Tribunal Supremo ha aceptado la existencia de subrogación contractual, aunque no se haya probado la notificación escrita en el plazo de tres meses, cuando por cualquier medio el arrendador haya llegado a tener conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento de la persona arrendataria, y de la voluntad de subrogación por quien tiene derecho a ella. Cabe citar, a tal efecto, la Sentencia nº 475/2018, de 20 de julio de 2018, que modificó una doctrina jurisprudencial anterior, sobre la base del principio de la buena fe que ha de regir en nuestro ordenamiento jurídico.

Pero esta flexibilización no ha de conllevar que la subrogación actúe como un efecto automático tras el fallecimiento de la persona arrendataria en favor de una persona que cumpla los derechos para tal subrogación. La doctrina jurisprudencial invocada supone una exención de determinados requisitos formales, pero no un cambio de paradigma en cuanto al carácter voluntario y dispositivo de la subrogación, basado en la petición previa del interesado, y en el principio de seguridad jurídica. La persona arrendadora ha de poder conocer en todo momento la identidad de la persona arrendataria, y la subrogación no se dará si quien el beneficiario no lo solicita. Lo que no es admisible es que la subrogación se entienda producida cuando, en realidad, la persona arrendadora ignora el fallecimiento de la arrendataria, y el beneficiario no ha expresado su voluntad de subrogarse.

En este caso, no consta notificación escrita hecha por la actora al demandado, comunicando el fallecimiento de la arrendataria y la voluntad de subrogarse en el contrato. Incluso la parte recurrente así lo reconoce. La representación de D^a. Estibaliz afirma que tal comunicación se produjo de forma verbal, unas dos semanas después de ocurrido el fallecimiento de D^a. Daniela . Durante su declaración en juicio (que la juez admitió como prueba testifical), D^a. Estibaliz afirmó que se encontró por la calle a D. Jacobo , y le comunicó que su madre había fallecido.

Desde luego, ninguna prueba existe de dicha conversación, y es significativo que la parte actora ni siquiera la mencionase en su demanda. No existen testigos de esa supuesta comunicación, ni hay ninguna referencia a ella en cartas, correos electrónicos, burofaxes, mensajes de whatsapp, SMS, etc., que después pudiese haber habido entre las partes. Es evidente que la falta de esa prueba ha de perjudicar en este caso a la parte actora, conforme a las normas del art. 217.2 LEC.

Pero es que, más allá de una aplicación rigorista de las normas de la carga de la prueba del art. 217 LEC, el propio conjunto del material probatorio hace que esta Sección se incline por dar credibilidad a la versión sostenida desde el primer momento por la parte demandada, que por el relato ofrecido por D^a. Estibaliz en su declaración. Para empezar, la tutora de la demandante indicó que, cuando se encontró por la calle a D. Jacobo , apenas dos semanas después del fallecimiento de la arrendataria D^a. Daniela , lo que le explicó fue que su madre había fallecido, y que el demandado le contestó que no se preocupara. Pues bien, ha de decirse que, para que la subrogación a favor de D^a. Africa pudiese tener lugar, lo que D^a. Estibaliz debía comunicar al arrendador no era solamente que su madre había fallecido, sino también la intención de su hermana de subrogarse, y del carácter vitalicio de esa subrogación debido al reconocimiento de una discapacidad en un grado superior al 65 por ciento, que en puridad también debía acreditar.

Más allá de ello, la pretensión de la parte actora se antoja insostenible por incoherente. Se pretende que se entienda procedente el derecho a la subrogación a favor de D^a. Africa , en base a una supuesta comunicación verbal hecha por D^a. Estibaliz al demandado, de forma oral, en la calle, unas dos semanas después del



fallecimiento de la arrendataria. Y ello se contradice con el contenido de la demanda, ya que en ella se indica que la actora desconocía que existía el derecho a la subrogación a su favor. Es decir, la parte demandante sostiene que comunicó a la propiedad su voluntad de subrogarse, a pesar de ignorar que tenía derecho a ello.

En segundo lugar, las fechas no concuerdan. En la demanda se reprocha a D. Jacobo una actuación maliciosa, al negar a la actora la posibilidad de permanecer en el inmueble. Si fuese cierto que el demandado conoció el fallecimiento de D^a. Daniela sólo dos semanas después de que ocurriese (octubre de 2022), y decidió forzar a la arrendataria a firmar un nuevo contrato, cancelando la cuenta bancaria donde se hacían los ingresos de renta, no se entiende que el primer expediente judicial de consignación judicial que la demandante tuvo que promover no fuese hasta la mensualidad de junio de 2023. Si el nuevo contrato de arrendamiento se firmó debido a la coacción de D. Jacobo, forzando a la demandante para poder firmarlo, con la amenaza de que, en caso contrario, las echaría fuera de la vivienda, no se entiende que ese nuevo contrato no se firmase hasta el 1 de octubre de 2014, esto es, un año y tres meses después del fallecimiento de la arrendataria, periodo durante el cual se habría mantenido el pago de la renta en la bajísima cantidad de 32,11 euros mensuales. Si hubiese sido cierto que el demandado conoció el fallecimiento de D^a. Daniela ya en octubre de 2022, y llevó a cabo la conducta que se le atribuye en la demanda, no se entiende que los expedientes de consignación de rentas y el nuevo contrato tengan fechas tan alejadas en el tiempo.

Es decir, la versión fáctica sostenida por la parte demandante no sólo adolece de falta de prueba que la sustente, es que también resulta inverosímil.

En conclusión, no se da el presupuesto esencial de la pretensión de la actora, que es la existencia de un derecho de D^a. Africa a la subrogación en el contrato de 20 de agosto de 1970. Y, siendo así, de ningún modo pueden prosperar las acciones de nulidad por vicio del consentimiento o de rescisión que ejercita la parte actora. Si la demandante no podía subrogarse en el contrato de 1970, no padeció ningún error atribuible a la parte demandada, ni fue víctima de un engaño o dolo, por el hecho de someter el mantenimiento de la posesión de la vivienda a la firma de nuevos contratos. Y, del mismo modo, ninguna lesión habría podido padecer la actora en sus derechos, porque ningún derecho como tal le había sido vulnerado mediante la suscripción de estos nuevos contratos de 2014 y 2017.

Por tanto, deberá desestimarse el recurso interpuesto, sin necesidad de entrar a analizar el resto de cuestiones controvertidas en este pleito.

CUARTO.- Costas de segunda instancia

Conforme al art. 398 LEC, en la redacción aplicable a este procedimiento, la desestimación del recurso de apelación conllevará la imposición de costas a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

LA SALA ACUERDA la desestimación del recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D^a. Silvia Recuenco Sala, en representación de D^a. Estibaliz, actuando como tutora en representación de D^a. Africa, contra la Sentencia nº 168/2023, de 24 de octubre de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 8 de Manresa, en los autos de Juicio Ordinario nº 290/2020-D. En consecuencia, CONFIRMAMOS la citada sentencia, en todos sus términos.

Todo con imposición a la parte recurrente de las **costas procesales** causadas en segunda instancia.

Se acuerda la pérdida del depósito para recurrir, si es que se hubiese constituido, conforme a lo establecido en la Disp. Adic. 15^a de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Contra la presente sentencia cabe **recurso** de casación, en su caso, ante esta Sección, en el plazo de veinte días, constituyendo el depósito correspondiente.

Conforme a la Ley 4/2012, de 5 de marzo, del Parlamento de Catalunya, si hubiese de fundamentarse el recurso, aunque sea en parte, en infracción del ordenamiento jurídico catalán, cabría recurso de casación, en caso de apreciarse contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya o del antiguo Tribunal de Casación de Catalunya, o por falta de dicha jurisprudencia.

Así por esta sentencia, lo pronunciamos y firmamos.

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.