



Roj: **SAP B 2764/2026 - ECLI:ES:APB:2026:2764**

Id Cendoj: **08019370132026100221**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **16/04/2026**

Nº de Recurso: **139/2024**

Nº de Resolución: **243/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Vilanova i la Geltrú, núm. 7, 20-10-2023 (proc. 170/2023),
SAP B 2764/2026**

-

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: 0659000012013924

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

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

Concepto: 0659000012013924

N.I.G.: 0830742120238066527

Recurso de apelación 139/2024 -5

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del TI de Vilanova i la Geltrú. Plaza nº 7

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 170/2023

Parte recurrente/Solicitante: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.

Procurador/a: Javier Cots Olondriz

Abogado/a: Pablo Ledesma López

Parte recurrida: Amanda

Procurador/a: Elizabeth Condori Paredes

Abogado/a: Mireia Torrens Moliner

SENTENCIA Nº 243/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Angels Gomis Masque

Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich Maria Pilar Ledesma Ibañez

Barcelona, 16 de abril de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 6 de febrero de 2024 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/ contract del plazo art. 250.1.1) 170/2023 remitidos por CIV - Sección Civil y de Instrucción del TI de Vilanova i la Geltrú. Plaza nº 7 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Javier Cots Olondriz, en nombre y representación de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U. contra Sentencia - 20/10/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Elizabeth Condori Paredes, en nombre y representación de Amanda .

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

" **DESESTIMAR** la demanda presentada por la representación procesal de Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.U. En su virtud, **ABSUELVO** a Dña. Amanda de las pretensiones deducidas."

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 14/04/2026.

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

Se designó ponente al Magistrado Fernando Utrillas Carbonell .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Acción extintiva por expiración del plazo del arrendamiento

Apela la demandante arrendadora Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.U. el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia desestimatorio de la acción extintiva, por expiración del plazo, del contrato de arrendamiento, de 28 de abril de 2016, de la vivienda en DIRECCION000 , de Castellet, ejercitada contra la demandada arrendataria Sra. Amanda , solicitando la actora apelante la estimación de la acción extintiva, y por consiguiente la completa estimación de su demanda.

Centrado así el único objeto de la apelación, es doctrina constante, uniforme, y reiterada desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1930, 21 de octubre de 1959, o 20 de septiembre de 1996 (RJA 640/1930-31, 3597/1959, y 6727/1996), que es consustancial al contrato de arrendamiento que se haga por tiempo determinado, según resulta de los artículos 1543, 1554.3º, y 1569.1ª del Código Civil, de modo que la determinación del plazo es esencial en este negocio jurídico, por lo que, incluso si las partes dejan de señalar el plazo, es el artículo 9.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el que dispone que se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, hasta el máximo de duración mínima legal.

En el mismo sentido, el Código Civil, en el artículo 1581, establece las normas de carácter subsidiario para la determinación de la duración del contrato de arrendamiento, entendiéndose hecho el arrendamiento por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario; aunque, es igualmente doctrina comúnmente admitida desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1918, que la disposición del artículo 1581 del Código Civil es puramente supletoria, para el caso de no haberse fijado plazo al arrendamiento.

En este caso, resulta de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario:

1º.- que, en el contrato de arrendamiento, de 28 de abril de 2016 (doc 2 de la demanda), concertado entre Banco Sabadell, S.A., como arrendador, y D. Ezequias , como arrendatario, se pactó una duración de tres años, por lo que el vencimiento del término inicial pactado, coincidente la duración mínima legal de tres años del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, se debía producir el 28 de abril de 2019.

2º.- que, producido el fallecimiento del arrendatario Sr. Ezequias , el 14 de septiembre de 2017, se subrogó en la condición de arrendataria la demandada Sra. Amanda .



3º.- que las partes pactaron, con fecha 1 de mayo de 2019 (doc 5 de la demanda), una prórroga voluntaria de tres años, hasta el 27 de abril de 2022, más allá de la prórroga legal tácita de un año del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, acordando expresamente las partes "*prorrogar el contrato de arrendamiento de fecha 28 de abril de 2016*"(pacto primero), y que, en cuanto a las demás cláusulas del contrato de arrendamiento de 28 de abril de 2016 "*seguirán siendo plenamente aplicables durante toda la duración del contrato*"(pacto séptimo), de lo que resulta claramente que no se pactó una novación extintiva, sino meramente modificativa del contrato de arrendamiento de 28 de abril de 2016, y

4º.- que, antes de la terminación de la prórroga voluntaria de tres años, la parte demandante, actual arrendadora, Promontoria Coliseum Real Estate,S.L.U. (doc 1 de la demanda), por medio de su administradora Solvia, comunicó a la demandada arrendataria Sra. Amanda , mediante la comunicación de 9 de diciembre de 2021 (doc 6 de la demanda), la finalización del contrato de arrendamiento, a 27 de abril de 2022.

En el presente caso no es aplicable la duración mínima legal introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, cuya entrada en vigor se produjo el 6 de marzo de 2019, por cuanto, según su Disposición transitoria primera, los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continúan rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Por lo que, en el presente caso, producida la terminación de la duración mínima legal de tres años, y la terminación de la prórroga voluntaria de otros tres años, el contrato de arrendamiento no se pudo prorrogar posteriormente por la tácita reconducción, por cuanto la demandante arrendadora remitió a la demandada arrendataria una comunicación notificándole la extinción del arrendamiento a 27 de abril de 2022, antes de la presentación de la demanda, el 24 de febrero de 2023.

En cuanto al requerimiento de denegación de prórroga, no obstante la indiscutida naturaleza recepticia del requerimiento a la arrendataria, según es doctrina constante y reiterada, en el presente caso, si la comunicación de 9 de diciembre de 2021 no fue recogida por su destinataria, a pesar de que fue remitida a la vivienda arrendada, en DIRECCION000 , de Castellet, y se le dejó aviso a la destinataria, la pasividad de la parte demandada en ningún caso puede perjudicar el derecho de la demandante, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000,de 29 de mayo, y 6/2003, de 20 de enero), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada, y en este caso no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la parte arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad obstativa al cumplimiento del trámite del requerimiento previo del arrendador.

En relación con el remitente de la comunicación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia nº 1010/2020, de 30 de diciembre, de esta misma Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona; JUR 2021/36590, entre las más recientes), que lo relevante es que la parte arrendadora ponga en conocimiento de la arrendataria su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, con independencia de que lo haga por sí misma, o autorizando a un tercero, por medio de un mandatario, o de otra forma que permita transmitir la declaración de voluntad, considerándose, en cualquier caso, que la presentación de la demanda supone una ratificación de dicha actuación y que, aún en el caso de acreditarse que la comunicación no fuese efectivamente suscrita por el propietario, sino por un tercero a su ruego, ello no supondría que no fuese una comunicación válida, ya que procede igualmente de la propiedad, bastando pues una comunicación que exteriorice la voluntad del arrendador de dar por extinguido el contrato a la finalización del plazo, y que esa voluntad la ponga en conocimiento del arrendatario de manera suficientemente clara, admitiendo unánimemente la jurisprudencia, que la práctica del requerimiento puede realizarse, al no tratarse de un acto personalísimo del arrendador, a través de mandatario.

En relación con la forma de la comunicación, lo cierto es que la Ley de Arrendamientos Urbanos no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la comunicación fehaciente, ni siquiera exige la forma escrita, por lo que, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación.

En consecuencia, procede la estimación del recurso de apelación de la parte demandante, acordando la estimación de la demanda, declarando la extinción, por expiración del término, del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO.- Costas de primera instancia



De acuerdo con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución estimatoria de la demanda, procede la imposición a la parte demandada de las costas de la primera instancia.

TERCERO.- Costas de segunda instancia

De acuerdo con el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución estimatoria del recurso de apelación, no procede hacer expresa imposición de las costas de la segunda instancia.

CUARTO.- Depósito

De acuerdo con la Disposición Adicional Quince.8 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en la redacción del artículo 1.19 de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, siendo la resolución estimatoria del recurso de apelación, procede la devolución del depósito para recurrir a la parte apelante.

FALLAMOS

Que, ESTIMANDO el recurso de apelación de la demandante Promontoria Coliseum Real Estate,S.L.U., se REVOCA la Sentencia de 20 de octubre de 2023 dictada en los autos nº 170/23 del Tribunal de Instancia de Vilanova i la Geltrú nº 7, acordando en su lugar la ESTIMACIÓN de la demanda, declarando la extinción, por expiración del término, del contrato de arrendamiento, de 28 de abril de 2016, de la vivienda en DIRECCION000 , de Castellet, condenando a la demandada Dña. Amanda a estar y pasar por esta declaración, y a desalojar la vivienda arrendada, con apercibimiento de lanzamiento, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandada, sin expresa imposición de las costas de la segunda instancia, y con devolución del depósito para recurrir a la parte actora apelante.

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 Magistrados :

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.