



Roj: **SAP T 341/2026 - ECLI:ES:APT:2026:341**

Id Cendoj: **43148370032026100186**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **26/03/2026**

Nº de Recurso: **1002/2024**

Nº de Resolución: **277/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CLARA CARULLA TERRICABRAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Tarragona, núm. 6, 27-06-2024 (proc. 467/2024),
SAP T 341/2026**

Sección nº 03 de la Audiencia Provincial de Tarragona. Civil

Servicio Común de Tramitación de Tarragona.

Avenida Presid. Lluís Companys, 10, No informado - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977920103

FAX: 977920113

EMAIL:aps3.tarragona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4249000012100224

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

Beneficiario: Servicio Común de Tramitación de Tarragona. Sección Civil, Contencioso y Social

Concepto: 4249000012100224

N.I.G.: 4314842120240071904

Recurso de apelación 1002/2024 -D

Materia: Juicio verbal otros supuestos

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Tarragona. Plaza nº 6

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 467/2024

Parte recurrente/Solicitante: BUILDINGCENTER, S.A.

Procurador/a: Javier Segura Zariquiey

Abogado/a: Juan Manuel Iserte Gil

Parte recurrida: Narciso , Micaela

Procurador/a: Lola Gomez Gener.

Abogado/a: ROSA MARÍA RIVAS CARRASCO

SENTENCIA Nº 277/2026

ILMOS. SRES.



Presidente

D. Luis Rivera Artieda

Magistrados

D^a. Silvia Falero Sánchez

D^a. Clara Carulla Terricabras (PONENTE)

Tarragona, a 26 de marzo de 2026

La Sección 3^a de la Audiencia Provincial de Tarragona, formada por los Magistrados del margen, ha visto el recurso de apelación número 1002/2024 frente a la sentencia de 27 de junio de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Tarragona en Juicio verbal 467/2024-MD, a instancia de BUILDINGCENTER S.A., representada por el Procurador Javier Segura Zariquey y dirigida por el letrado Juan Manuel Iserte Gil frente a Micaela y Narciso representados por la procuradora Nicole Jazmin Rodríguez Silva y dirigidos por la letrada Rosa María Rivas Carrasco, y previa deliberación, pronuncia la siguiente resolución

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-La sentencia antes señalada, tras los correspondientes fundamentos de derecho, establece en su parte dispositiva lo siguiente:

" FALLO: Que DESESTIMANDO LA DEMANDA formulada por BUILDINGCENTER, S.A.U., representada por el Procurador D. Javier Segura Zariquey, contra D^a. Micaela y D. Narciso , en situación de rebeldía procesal, DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a los demandados de todas las pretensiones contra ellos deducidas, con expresa imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO.-Las partes antes identificadas han expresado en sus respectivos escritos de apelación y de contestación, las peticiones a las que se concreta su impugnación y los argumentos en que los fundamentan, que se encuentran unidos a los autos.

Llegadas las actuaciones a esta Sala se ha señalado deliberación, votación y fallo para el día 26 de marzo de 2026.

Se designó ponente a la Magistrada D^a Clara Carulla Terricabras.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- BUILDINGCENTER, S.A.U. interpuso demanda de juicio verbal ejercitando acción de desahucio por expiración del término contractual respecto de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de Vila-seca, dirigida contra Narciso y D^a Micaela , quienes ocupan la citada vivienda en calidad de arrendatarios. Expone que en fecha 23 de marzo de 2015 las partes suscribieron contrato de arrendamiento sobre la referida vivienda. La actora manifiesta ostentar la condición de propietaria del inmueble, adquirido mediante adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria en septiembre de 2012, por lo que afirma su legitimación activa para el ejercicio de la acción. Señala que el contrato se pactó inicialmente por un plazo de tres años, hasta el 22 de marzo de 2018, prorrogándose posteriormente un año más, hasta el 22 de marzo de 2019, al amparo del artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En ese momento, las partes suscribieron una novación modificativa por la que se prorrogó la duración del contrato por tres años más, hasta el 21 de abril de 2022. Afirma la demandante que, con fecha 14 de enero de 2022, remitió comunicación fehaciente a los arrendatarios manifestando su voluntad de no prorrogar el contrato y requiriéndoles para que desalojaran la vivienda a la finalización del mismo. No obstante, llegada dicha fecha, los demandados no abandonaron el inmueble ni procedieron a su entrega, continuando en su posesión. Añade que previamente remitió a los arrendatarios una propuesta de alquiler social sin obtener respuesta. Asimismo, hace constar el cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 439.6 de la LEC, indicando que la actora ostenta la condición de gran tenedor y que se solicitó a la Administración competente informe sobre la eventual situación de vulnerabilidad de los demandados, sin que dicho informe hubiera sido emitido. En virtud de lo expuesto, la parte actora interesa que se declare resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del plazo convenido y se condene a los demandados a desalojar la vivienda y restituir su posesión a la parte actora.

2.- Los demandados no se personaron ni contestaron la demanda, siendo declarados en rebeldía.



3.- Mediante sentencia de fecha 27 de junio de 2024 se desestimó la demanda interpuesta por BUILDINGCENTER, S.A.U. La resolución considera acreditado que las partes suscribieron contrato de arrendamiento de vivienda en fecha 23 de marzo de 2015, con duración inicial de tres años hasta el 22 de marzo de 2018, prorrogado posteriormente por un año conforme al artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hasta el 22 de marzo de 2019. Posteriormente, en fecha 22 de abril de 2019, las partes firmaron un documento denominado de novación modificativa por el que se pactaba una nueva duración de tres años. La sentencia entiende, sin embargo, que dicho acuerdo no constituye una mera novación del contrato anterior, ya extinguido, sino la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. En consecuencia, al haberse celebrado dicho contrato con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, considera aplicable la regulación vigente tras dicha reforma, que establece una duración mínima de siete años cuando el arrendador es persona jurídica, fijando como fecha de vencimiento el 21 de abril de 2026. En atención a ello, concluye que el contrato no se encontraba extinguido en la fecha indicada por la parte actora, por lo que no procede la acción de desahucio ejercitada. En consecuencia, la sentencia desestima íntegramente la demanda y absuelve a los demandados de las pretensiones formuladas en su contra, con imposición de las costas del procedimiento a la parte actora.

SEGUNDO.- Los motivos de apelación de la sentencia

1.- La representación procesal de BUILDINGCENTER, S.A.U. interpuso recurso de apelación contra la sentencia dictada en primera instancia, interesando su revocación y la estimación de la demanda. La parte apelante sostiene que la resolución recurrida incurre en error en la valoración de la prueba al considerar que el documento suscrito entre las partes en fecha 22 de abril de 2019 constituye un nuevo contrato de arrendamiento y no una novación modificativa del contrato inicial. Afirma que dicho documento tenía por objeto prorrogar la duración del contrato de arrendamiento suscrito el 23 de marzo de 2015 y modificar determinadas condiciones, entre ellas la renta, manteniéndose vigente el contrato originario en todo aquello que no resultaba expresamente modificado. Señala que el propio documento lo califica expresamente como novación modificativa y establece que el contrato inicial permanece vigente en lo no alterado. Destaca que la novación extintiva no se presume y que, en caso de duda, debe prevalecer el efecto modificativo frente al extintivo, debiendo atenderse a la voluntad declarada por las partes. Sobre esta base, sostiene que la relación arrendaticia debía entenderse prorrogada por tres años desde la firma de la novación, hasta el 21 de abril de 2022. Añade que, con más de un mes de antelación a dicha fecha, en concreto mediante burofax remitido el 14 de enero de 2022, la arrendadora comunicó a los arrendatarios su voluntad de no prorrogar el contrato, cumpliendo con lo previsto en el artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En consecuencia, entiende que el contrato quedó válidamente extinguido al vencimiento del plazo pactado, sin que procediera la tácita reconducción, por lo que considera procedente la estimación de la acción de desahucio ejercitada.

2.- La representación procesal de Narciso y D^a Micaela formuló escrito de oposición al recurso de apelación interesando la íntegra confirmación de la sentencia recurrida. Sostiene que la cuestión debatida es de carácter estrictamente jurídico y que la resolución de primera instancia interpreta correctamente que el documento suscrito el 22 de abril de 2019 no constituye una novación del contrato inicial, sino un nuevo contrato de arrendamiento al que resulta aplicable la normativa vigente en el momento de su celebración. Alega que el contrato originario de arrendamiento, suscrito el 23 de marzo de 2015, quedó definitivamente extinguido el 22 de marzo de 2019 tras la prórroga anual prevista en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. A partir de ese momento, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil, la permanencia de los arrendatarios en la vivienda dio lugar a una situación de tácita reconducción, que implica el nacimiento de un nuevo contrato y no la prórroga del anterior. En consecuencia, sostiene que el contrato suscrito el 22 de abril de 2019 se celebró cuando el contrato inicial ya había quedado extinguido, por lo que no podía ser objeto de novación. Por todo ello, considera que la sentencia recurrida se ajusta plenamente a Derecho tanto en su fundamentación fáctica como jurídica, solicitando su confirmación íntegra

TERCERO.- Decisión de la Sala

1.- Planteamiento de la cuestión controvertida

El recurso de apelación se interpone por BUILDINGCENTER, S.A.U. contra la sentencia que desestimó la demanda de desahucio por expiración del término contractual.

La controversia en esta alzada se centra en la naturaleza jurídica del documento suscrito por las partes en fecha 22 de abril de 2019. La resolución recurrida considera que dicho documento constituye un nuevo contrato de arrendamiento celebrado tras la extinción del contrato inicial, por lo que resulta de aplicación la normativa vigente en ese momento.



Frente a ello, la parte apelante sostiene que dicho documento constituye una novación modificativa del contrato de arrendamiento suscrito en 2015, mediante la cual las partes acordaron prorrogar su duración por tres años más, manteniéndose vigente el contrato originario en lo no modificado.

En consecuencia, la cuestión a resolver en esta alzada consiste en determinar si el acuerdo suscrito el 22 de abril de 2019 constituye una novación modificativa del contrato anterior o un nuevo contrato de arrendamiento, de lo que dependerá la normativa aplicable y, en definitiva, la procedencia de la acción ejercitada.

2.- Distinción conceptual entre novación y nuevo contrato

Para resolver la cuestión planteada cabe partir de la distinción entre un nuevo contrato y una novación.

Un nuevo contrato implica una nueva relación jurídica entre las partes que sustituye a la anterior, mientras que una novación supone un cambio en la misma y puede ser extintiva o modificativa teniendo cada una de ellas distintos efectos, disponiendo al efecto el artículo 1203 del Código Civil español:

"Las obligaciones pueden modificarse:

1º. Variando su objeto o sus condiciones principales

2º. Sustituyendo la persona del deudor

3º. Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor."

Respecto de la novación y sus dos clases, indica la Sentencia del Tribunal Supremo (España) 123/2022 de 16 de febrero de 2022 (ECLI:ES:TS:2022:620):

"2.- Distinción entre la novación propia o extintiva e impropia o modificativa.

2.1. Las partes pueden modificar la relación obligatoria en virtud del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC). La alteración de la originaria relación obligatoria puede implicar la creación de una nueva en sustitución de la anterior (novación extintiva, que contempla el art.1204 CC) o bien la subsistencia de la original, aunque con la modificación pretendida (novación modificativa que previene el art. 1203 CC) ...

... 2.3. Por su parte, la novación modificativa o impropia tiene una regulación específica en el art. 1203 CC , conforme al cual "Las obligaciones pueden modificarse: 1.º Variando su objeto o sus condiciones principales. 2.º Sustituyendo la persona del deudor. 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor". Se trata, por tanto, de una figura jurídica distinta de la novación propia.

La jurisprudencia de esta sala, siguiendo el texto legal (art. 1203 CC), ha considerado que para que se aprecie la novación modificativa, no es necesario que se siga el rigorismo formal que exige el art. 1204 CC (SSTS de 11 de julio de 1985 y 26 de enero de 1988 , y las allí citadas), pues, como señala esta última, para estimar una novación modificativa basta que el concierto de la misma se desprenda de hechos que tengan virtualidad suficiente para apreciarla (vid. sentencia 28/2015, de 11 de febrero). Resulta ello coherente con la menor intensidad de los efectos de la novación modificativa, en la que la prior obligatio subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no sólo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias".

Para que opere la novación extintiva es necesario, como se indica en las Sentencias del Tribunal Supremo (España) 762/2025 de 14 de mayo de 2025 (ECLI:ES:TS:2025:2100) y 939/2025 de 12 de junio de 2025 (ECLI:ES:TS:2025:2732), con referencia a la Sentencia del mismo tribunal 647/2018 de 20 noviembre (ECLI:ES:TS:2018:3953), que se den los dos siguientes elementos:

(i) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (aliquid novi) y

(ii) la voluntad de producir la extinción de la primitiva obligación y su sustitución por otra (animus novandi).

3.- Análisis del arrendamiento litigioso

Partiendo de estas consideraciones, y atendiendo al caso de autos, resulta pacífico y no controvertido que en fecha 23 de marzo de 2015 las partes suscribieron contrato de arrendamiento de vivienda en cuyo pacto segundo se fija un plazo de duración de un año, con prórroga obligatoria por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, es decir, hasta el 22 de marzo de 2018, salvo que la arrendataria manifieste su voluntad de no renovarlo (documento número 3 demanda).

Llegado el 22 de marzo de 2018 el contrato se prorrogó un año más en virtud de lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y por tanto hasta el 22 de marzo de 2019.

En fecha 22 de abril de 2019 las partes suscribieron un documento titulado *"Novación modificativa del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 23 de marzo de 2015"* en el que modificaban tanto la duración del contrato



como el importe de la renta. En cuanto a la duración del contrato se determina una prórroga por plazos anuales hasta un máximo de tres años más a contar desde el 22 de marzo de 2019 y añaden que transcurrido este plazo de tres años el contrato quedará resuelto y extinguido a todos los efectos con exclusión de cualesquiera prórrogas legales o contractuales. En segundo lugar, y por lo que se refiere a la renta, a partir del 22 de marzo de 2019 se incrementa hasta los 420 euros mensuales con una subvención durante dieciocho meses (documento número 7 demanda).

Cuando en fecha 22 de abril de 2019 las partes suscribieron el documento que han denominado de "Novación modificativa del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 23 de marzo de 2015", el contrato de arrendamiento de vivienda de 23 de marzo de 2015 ya no estaba vigente.

Expiró el 22 de marzo de 2019 cuando finalizó el plazo anual de prórroga del artículo 10 LAU.

A partir del 22 de marzo de 2019, habiendo permanecido la parte arrendataria disfrutando al menos quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, operó la tácita reconducción del contrato inicialmente suscrito al amparo del artículo 1566 del Código Civil español.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1581 del Código Civil, la tácita reconducción lo fue con carácter mensual dado que la renta fijada en el contrato de 23 de marzo de 2015 lo había sido por meses.

La tácita reconducción no supone una prórroga del contrato anterior, sino que es un nuevo contrato con la vigencia inherente a la tácita reconducción.

Así se expone en la Sentencia del Tribunal Supremo (España) 228/2024 de 20 de febrero de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:821) en la que se refleja la jurisprudencia existente al efecto.

En ella se indica:

"Conforme a la jurisprudencia de esta sala, contenida en la sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, y reiterada por la sentencia 233/2022, de 28 de marzo, "[...] se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento ("si al terminar el contrato", dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito".

De tal forma que, como declaramos en la sentencia 184/2021, de 31 de marzo, "[...] por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al art. 1581. Este recurso a la supletoriedad resulta preciso pues en la tácita reconducción el consentimiento de las partes es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento".

De modo que cuando en fecha 22 de abril de 2019 las partes suscribieron el documento denominado "Novación modificativa del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 23 de marzo de 2015", en realidad no estaban llevando a cabo una novación modificativa del contrato de arrendamiento de vivienda de 23 de marzo de 2015, toda vez que dicho contrato ya se había extinguido.

Y por tanto lo que estaban suscribiendo era un nuevo contrato de arrendamiento, como afirma la sentencia de instancia.

Este nuevo contrato se suscribió en fecha 22 de abril de 2019, estando ya vigente el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, debiendo estarse a lo dispuesto en el artículo 9 del mismo que prevé una duración mínima, en beneficio del arrendatario, de siete años cuando el arrendador es persona jurídica.

Por consiguiente, la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre las partes es el 21 de abril de 2026, de modo que no cabe estimar la demanda de desahucio por expiración de plazo interpuesta por la parte apelante.

Ello determina que proceda desestimar el recurso de apelación interpuesto por BUILDINGCENTER S.A. y confirmar íntegramente la resolución apelada.

CUARTO.- Costas

La desestimación del recurso de apelación determina la imposición de costas procesales a la parte apelante de acuerdo con el artículo 398.1 de la LEC, en relación con el artículo 394.1 del mismo texto legal.



Por lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Este Tribunal decide DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso de apelación deducido por la representación procesal de BUILDINGCENTER S.A. frente a la sentencia de 27 de junio de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Tarragona en juicio verbal número 467/2024-MD, y en consecuencia se hacen los siguientes pronunciamientos:

1º) Se CONFIRMA ÍNTEGRAMENTE la aludida resolución por los motivos expresados por esta Sala.

2º) Se imponen las costas del recurso a la parte apelante.

3º) Se decreta la pérdida del depósito constituido y dese al mismo su destino legal.

Modo de impugnación: recurso de casación, siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos. El/los recurso/s se interpone/n mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de VEINTE días a contar desde el siguiente a su notificación.

Firme esta resolución, devuélvase el procedimiento al Juzgado de procedencia acompañando certificación de la misma, a los efectos pertinentes.

Pronuncian y firman esta sentencia los indicados Magistrados integrantes de este Tribunal.

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.