



Roj: **SAP B 2248/2026 - ECLI:ES:APB:2026:2248**

Id Cendoj: **08019370042026100237**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **27/03/2026**

Nº de Recurso: **1223/2024**

Nº de Resolución: **240/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JOSE LUIS VALDIVIESO POLAINO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

Sección Cuarta.

Rollo 1223/2024 P

Juicio verbal 175/2023

Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona

**SENTENCIA Nº 240/2026**

Magistrados:

D. JOSE LUIS VALDIVIESO POLAINO

Dña. MARTA DOLORES DEL VALLE GARCÍA

D. FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES

En la ciudad de Barcelona a veintisiete de marzo de dos mil veintiséis.

Vistos por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona los autos de juicio verbal número 175/2023, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona, a instancia de D. Lázaro , representado por la procuradora Dña. María del Carmen Fuentes Millán y defendido por el abogado D. Juan Puig Fontanals, contra Dña. Paloma , representada por la procuradora Dña. Anna Blancafort Camprodón y defendida por la abogada Dña. Núria Lucaya Montes y contra D. Florencio y Dña. Raquel , representados por el procurador D. Albert Aragonés Escamilla y defendidos por la abogada Dña. Marta Celma Macián; cuyos autos están pendientes ante dicha sección en virtud del recurso interpuesto por el demandante contra la sentencia dictada por la juez del indicado Juzgado en fecha 19 de febrero de 2024.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

**Primero:** La parte dispositiva de la sentencia apelada es del tenor literal siguiente: **"DESESTIMO LA DEMANDA** promovida por la Procuradora Carmen Fuentes Millan en nombre y representación de Lázaro contra Florencio , contra Paloma y contra Raquel .

*Condeno en costas a la parte actora".*

**Segundo:** La parte demandante interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia, del que se dio traslado a la parte contraria, que lo impugnó, elevándose seguidamente las actuaciones a esta Audiencia Provincial, para la resolución del recurso planteado. Se señaló para la deliberación y decisión el día 12 de marzo de 2026.

**Tercero:** En el procedimiento se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo ponente el magistrado señor Valdivieso Polaino.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO:

**Primero:** 1. El proceso se refiere al arrendamiento de la vivienda situada en DIRECCION000 , de Barcelona, que se acordó mediante contrato de 24 de diciembre de 2021, con una renta inicial de 770 euros al mes, actualizable conforme a la evolución del índice de precios.

El contrato fue celebrado por el aquí demandante, D. Lázaro , en representación de Dña. Angelica (los apellidos están invertidos en el contrato, pues aparentemente el orden correcto es Teresa ) y D. Florencio y Dña. Paloma como arrendatarios, cuyas obligaciones fueron afianzadas por la otra demandada, Dña. Raquel .

2. La demanda fue formulada por el señor Lázaro , respecto a cuya legitimación activa se decía en la demanda que existía en su condición de propietario y arrendador.

Inicialmente se pretendió la resolución del contrato por falta de pago de las rentas de diciembre de 2022 y enero de 2023 y la condena al pago de tales rentas debidas y las devengadas con posterioridad. El demandante comunicó que había recuperado la posesión de la vivienda en 27 de octubre de 2023, de modo que el proceso siguió solo para la reclamación de las rentas debidas. Se acabaron reclamando 8.800 euros, por los meses de diciembre de 2022 a octubre de 2023, ambos inclusive, a razón de 800 euros al mes.

3. El Juzgado desestimó la demanda por falta de legitimación activa del demandante. Tras señalar que, conforme a la jurisprudencia, la legitimación para instar el desahucio y reclamar las rentas correspondía al arrendador, con independencia de quién fuese el dueño, la sentencia advierte que el demandante había formulado la demanda como propietario y arrendador, según se indicaba en su hecho primero, sin ostentar ninguna de tales condiciones. Había otorgado el contrato en nombre de Dña. Angelica como arrendadora.

**Segundo:** 1. Efectivamente, en la demanda se señala que el demandante, D. Lázaro , actuaba como propietario y arrendador, siendo así que no ostentaba ninguna de tales condiciones, pues no era propietario (ni lo ha acreditado ni lo pretende en el recurso), ni tampoco arrendador, ya que en el contrato la arrendadora era Dña. Angelica (o Teresa ), en cuya representación actuó el señor Lázaro .

Sin embargo, los demandados no podían ignorar que el señor Lázaro no era auténtico arrendador, porque intervinieron en el contrato, en el que lo único que constaba era que D. Lázaro había actuado solo como representante de Dña. Angelica .

2. En general se viene aceptando por los tribunales la legitimación activa, para entablar procesos arrendaticios, de quien aparece como arrendador en el contrato, sin exigir que se acredite la propiedad, o el título jurídico que legitimaba para arrendar. La legitimación activa deriva del hecho de haber otorgado el contrato de arrendamiento. Pueden citarse en tal sentido las sentencias de 27 de octubre de 2010 de la Audiencia de Alicante, la 222/2018, de 18 de septiembre, de la de Murcia, la 5/2021, de 11 de enero, de la Sección octava de la Audiencia de Sevilla y la de 9 de febrero de 2023 de la Audiencia de Málaga.

De acuerdo con dicha doctrina el demandante no tendría legitimación activa, ya que él no fue arrendador. Actuó en representación de la auténtica arrendadora, Dña. Angelica , cosa que los demandados no podían ignorar por mucho que en la demanda se indicase que el señor Lázaro actuaba como propietario y arrendador. Los demandados sabían que no lo era cuando se otorgó el arrendamiento, porque intervino en representación de dicha señora.

3. Por otra parte es evidente que los demandados aceptaron, fuera del proceso, la legitimación del señor Lázaro para actuar en representación de la propietaria y auténtica arrendadora. Celebraron el contrato con dicho señor, actuando éste en la indicada representación y aceptaron esa cualidad de representante de la auténtica arrendadora.

La jurisprudencia ha establecido el criterio de que no puede discutir en el proceso la legitimación de otra parte, de otros litigantes, quien, antes o fuera del litigio, se la tenga reconocida. Pueden mencionarse en tal sentido la sentencia 946/1998, de 20 de octubre, y la 230/2015, de 27 de abril, que cita otras en el mismo sentido.

En este caso los demandados aceptaron la legitimación del demandante para intervenir en el arrendamiento en representación de la propietaria. Para constituir el arrendamiento, otorgando el correspondiente contrato. La demandada señora Paloma aportó con su contestación un burofax de la administradora de la vivienda de fecha 15 de noviembre de 2022, que fue cursado en representación de Dña. Angelica , lo que indicaba que en esa fecha no había cambiado la propietaria en cuya representación el demandante actuó al otorgar el contrato de arrendamiento. Lo mismo ocurre con el burofax de reclamación dirigido a señora Raquel , documento 2 de la demanda, de fecha 13 de enero de 2023.

Los demandados tampoco han alegado que la propietaria haya cambiado, pese a lo fácil que es comprobarlo en el registro de la propiedad.



Por tanto, como los demandados aceptaron que el demandante actuase en representación de la propietaria para otorgar el arrendamiento y como después no han alegado, ni acreditado, que dicha propietaria haya cambiado, ahora ha de aceptarse la actuación del señor Lázaro para ejercitar una pretensión fundada en ese contrato que él formalizó con los demandados.

**Tercero:** 1. Sentado lo anterior, ha de afirmarse la procedencia de la reclamación de las rentas derivadas del arrendamiento, puesto que esa es una evidente obligación de los arrendatarios. Ya no se discute más que la procedencia de la condena al pago de las rentas, desde diciembre de 2022 hasta octubre de 2023, mes en el que fue devuelta la posesión de la vivienda.

2. La demandada señora Paloma alegó en su contestación que hubo un acuerdo de que permanecería en la vivienda hasta junio de 2023, compensando las rentas devengadas hasta dicho mes con la inversión que había hecho en la mejora de la vivienda.

Evidentemente no hay el menor indicio de que existiese dicho acuerdo, ni se han aportado pruebas respecto al mismo, ni en cuanto a esas mejoras en la vivienda que se alegan.

**Cuarto:** 1. El demandado D. Florencio alegó que había dejado de residir en el piso a los pocos meses de firmarse el contrato, lo que comunicó a la empresa que había intermediado en el arrendamiento. Solicitó que se modificase el contrato, para que él dejase de constar como arrendatario y su madre como avalista o fiadora. La intermediaria redactó un documento a dicho efecto, pero no se consiguió la firma de la otra arrendataria.

2. Estas alegaciones no pueden conducir a excluir la responsabilidad del señor Florencio, porque él intervino como arrendatario y, por ello, quedó obligado al pago de la renta, solidariamente con la otra arrendataria, porque cuando hay más de un arrendatario en un arriendo, todos responden en dicha forma, es decir, por la totalidad de las rentas, solidariamente.

Para que dicha responsabilidad deje de existir ha de haber una modificación o novación del contrato, en virtud de la cual todas las partes interesadas acepten esa modificación, es decir, acepten que uno de los arrendatarios deje de serlo. No basta con que uno de los inquilinos deje la vivienda para que desaparezca su obligación de pagar la renta, derivada del arrendamiento. Para eso se precisa que al menos el arrendador lo consienta, porque quien arrendó a dos personas no puede ser obligado a aceptar que uno de los arrendatarios se separe del contrato a su voluntad, y deje de estar obligado con quien arrendó a dos personas y no solo a una. Se precisa eso o que el contrato se resuelva, que termine, pero con devolución de la vivienda al arrendador.

En definitiva, el arrendatario está obligado hasta que se termine o resuelva el contrato, con devolución de la vivienda a la propiedad. Si no se da esa situación, para que el arrendatario quede liberado de su obligación de pagar debe haber consentimiento del arrendador.

Como ninguna de esas situaciones se dio en este caso, el señor Florencio está obligado a pagar la renta reclamada, solidariamente con la otra arrendataria.

**Quinto:** 1. Dña. Raquel, avalista o fiadora en el arrendamiento, alegó que no se le había practicado requerimiento de pago antes del proceso, como exige el artículo 437.4.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se le remitió un burofax, documento 2 de la demanda, pero no se acreditaba la representación en virtud de la cual se remitía la comunicación, ni el remitente coincidía con el demandante, el cual tampoco acreditaba la representación en que actuaba.

2. El requerimiento de pago a la avalista, aportado como documento 2 de la demanda, fue formulado por Finques Navas 1999, S.L., que decía actuar en representación de Dña. Angelica.

Es cierto que no se acreditó ante la avalista o fiadora que dicha sociedad representase efectivamente a la propietaria. Pero es evidente que se le formuló un requerimiento de pago de una sociedad que decía actuar en representación de la propietaria, identificada como tal en el contrato de arrendamiento. No es preciso que se acredite la representación en el momento de hacerse el requerimiento de pago cuando la fiadora o avalista conocía que la obligación existía y cuando no estaba obligada a pagarla a la sociedad requirente, sino que podía utilizar el medio habitual de pago de la renta.

Después, una vez iniciado el proceso, quien estaba legitimado activamente para demandar hizo valer ese requerimiento y ratificó la actuación de la sociedad requirente, de modo que el requerimiento realizado cumplió su función, que, en estos casos, es la de alertar al avalista, para que sepa que hay una situación de impago y pueda comprobar la misma y actuar como considere apropiado para la defensa de sus intereses. Esa finalidad queda cumplida con un requerimiento hecho por una administradora de fincas, aunque no acredite su representación. Se insiste en que no se pedía a la señora Raquel que pagase a la sociedad requirente.



3. Por último, la señora Raquel alega que no estaba obligada a pagar porque había habido una novación o modificación inicial del contrato, que ella no había consentido. La renta pactada en el contrato había sido de 770 euros al mes y se le exigían 800, en lo que ella no había consentido.

Que haya un incremento de renta no quiere decir que hubiese una modificación del contrato, puesto que éste preveía el incremento o actualización de la renta. Por ello no puede aceptarse la tesis de la avalista: conforme al propio contrato podía incrementarse la renta y, aparentemente, es lo que ocurrió.

4. Sin embargo, esta manifestación de la fiadora comporta una impugnación de la cuantía reclamada, aunque sea una impugnación realizada en el sentido que se ha indicado.

El demandante no ha acreditado que los 800 euros mensuales fuesen pagados con anterioridad al período a que se refiere la reclamación, ni ha acreditado que actualizase la renta conforme a lo que exige para estos casos el artículo 18.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta realidad comporta que la renta ha de fijarse, a efectos de condena al pago, en la inicial de 770 euros al mes, de modo que la estimación de la demanda ha de ser por importe de 8.470 euros, en vez de por los 8.800 reclamados.

**Sexto**1. 1. No procede la aplicación de más interés que el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde la fecha de la presente sentencia, aunque no es preciso que se indique en el fallo, pues se trata de un interés que se devenga siempre, sin necesidad de especial condena, cuando se impone judicialmente el pago de una cantidad concreta.

2. Se impondrán a los demandados las costas de la primera instancia, al estimarse muy sustancialmente la demanda presentada frente a ellos, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No se hará pronunciamiento en cuanto a las costas del recurso, al estimarse el mismo.

Vistos los preceptos legales citados,

## FALLAMOS

Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Lázaro contra la sentencia de fecha 19 de febrero de 2024, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona en el proceso mencionado en el encabezamiento, revocamos dicha sentencia y, en su lugar, estimando la demanda, condenamos a los demandados, Dña. Paloma, D. Florencio y Dña. Raquel, a pagar al demandante, solidariamente, la suma de 8.470 euros y las costas de la primera instancia. Sin costas de apelación. Devuélvase el depósito constituido para recurrir.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación por interés casacional (si el recurso presenta tal interés conforme a la ley). Deberá ser interpuesto, 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 Cataluña, 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 Cataluña o del antiguo Tribunal de Casación de Cataluña, o por falta de dicha jurisprudencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos y lo firmamos.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [sejudicial.gencat.cat](http://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