



Roj: **SAP Z 1079/2026 - ECLI:ES:APZ:2026:1079**

Id Cendoj: **50297370042026100205**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **4**

Fecha: **27/04/2026**

Nº de Recurso: **1501/2025**

Nº de Resolución: **220/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**

Ponente: **MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Zaragoza, núm. 21, 09-10-2025 (proc. 2130/2024),
SAP Z 1079/2026**

SENTENCIA Nº 000220/2026

Presidenta

D^a. MARIA JESUS DE GRACIA MUÑOZ

Magistrados

D. ANTONIO ANGÓS ULLATE

D. MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO (Ponente)

En Zaragoza, a 27 de abril del 2026.

La SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los/las Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0001501/2025**, derivado de los autos de *Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0002130/2024 - 0* de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza . Plaza nº 21; siendo parte *apelante*, D^a Evangelina , representada por la Procuradora D^a NATALIA RAMOS PERISE y asistido por el Letrado D. FERNANDO JOSE GARCIA FERNANDEZ; parte *apelada*, GLOBAL SAUCO, SOCIMI, SLU representado por la Procuradora D^a MARIA ANGELES LOPEZ SANTACRUZ y asistido por el Letrado D. ALVARO CRESPO BEDOYA.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 09 de octubre del 2025, la referida Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza. Plaza nº 21 dictó Sentencia en los autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0002130/2024 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la representación procesal de GLOBAL SAUCO SLU frente a D^a Evangelina y D. Balbino y, en consecuencia:

1. DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento concertado entre las partes sobre la vivienda sita en DIRECCION000 de Zaragoza, de fecha de 16 de marzo de 2022. Debiendo proceder los demandados a dejar libre y expedita, en el estado en que se les entregó y a disposición de la parte actora, la mencionada vivienda, apercibiéndoles de que, si no efectuasen el desalojo, se procederá a su lanzamiento.



2. CONDENO a D^a Evangelina al pago de la cantidad de 1.893,70 euros (que se corresponde con las rentas que debieron abonarse en las mensualidades comprendidas entre mayo y septiembre de 2025 ambas incluidas) más los intereses que se devenguen por dicha cantidad.
3. CONDENO a D^a Evangelina al pago de las rentas y demás cantidades asimiladas que se vayan devengando desde la fecha de la presente resolución hasta que se produzca el efectivo desalojo de la vivienda, calculadas a razón de 367,71 euros, más los intereses correspondientes.
4. Se fija por el juzgado el **día 10 de diciembre de 2025 a las 10:45 horas la fecha para que tenga lugar el lanzamiento.**
5. Indico a los demandados que quedan citados para recibir la notificación de la sentencia que se dicte en el sexto día hábil al señalado para la vista. Siendo condenatoria si no comparece en la fecha o plazo señalado para la notificación se procederá a su publicación en el Tablón Edictal Judicial Único ex artículo 497.2 LEC.
6. Condeno a la parte demandada al pago de las costas procesales."

TERCERO.-Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de D^a Evangelina .

CUARTO.-La parte apelada, GLOBAL SAUCO, SOCIMI, SLU, evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.-Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a la SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0001501/2025, habiéndose señalado el día 24 de abril de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los de la sentencia recurrida y:

PRIMERO. - Antecedentes del caso.

1.Por GLOBAL SAUCO SOCIMI, S.L.U., se *interpuso el 29/11/2024*, contra D^a. Evangelina y D. Balbino , tras reclamación extrajudicial no atendida, en relación a la vivienda sita en DIRECCION000 , de Zaragoza, demanda de desahucio por falta de pago de rentas y de reclamación de la cantidad de 2.206,26 euros, más las rentas que venzan, más intereses y costas, conforme al siguiente desglose de rentas vencidas e impagadas:

- Mensualidad correspondiente a junio de 2.024: 367,71 €.
- Mensualidad correspondiente a julio de 2.024: 367,71 €.
- Mensualidad correspondiente a agosto de 2.024: 367,71 €.
- Mensualidad correspondiente a septiembre de 2.024:367,71 €.
- Mensualidad correspondiente a octubre de 2.024: 367,71 €.
- Mensualidad correspondiente a noviembre de 2.024: 367,71 €.

Aportó contrato de arrendamiento suscrito el 16/3/2022 en el que la arrendadora actuaba representada por la empresa "Alquiler Seguro SA"

2.Compareció DOÑA Evangelina , con Abogado y Procurador designados por el turno de oficio, y se opuso a la demada alegando:

- Que no ha recibido en ningún momento ninguna solicitud de los Servicios Sociales ni de trámites de conciliación y mediación.
- Que se ha mantenido al corriente del pago durante todas las mensualidades del contrato.
- Que no ha recibido ningún tipo de reclamación extrajudicial. De hecho, tal y como puede comprobarse en la documentación presentada, el burofax no ha sido entregado satisfactoriamente.

3.Se señaló juicio para el día 9/10/2025, que se celebró y en el que la demandante, sin mayor explicación, reconoció pagos parciales y fijó las cantidades pendientes de cobro en 1.893,70 euros, correspondientes a las mensualidades de mayo de 2025 a octubre de 2025.

4.Tras la celebración del juicio fue dictada sentencia estimatoria de la demanda de desahucio y condenatoria a la demandada al desalojo y al pago de la cantidad de 1.893,70 euros (que se corresponde con las rentas que



debieron abonarse en las mensualidades comprendidas entre mayo y septiembre de 2025 ambas incluidas) más los intereses que se devenguen por dicha cantidad, más las rentas que venzan entre sentencia y desalojo a razón de 367,71 euros al mes, con intereses y costas.

5. Por la demandada DOÑA Evangelina se interpuso el 13/11/2025 recurso de apelación, siendo motivos/argumentos del recurso:

- Hechos y documentos nuevos. El letrado ha tenido conocimiento de los hechos y documentos por la llamada de Doña Paulina, trabajadora social de CMSS San Pablo, encargada de mi mandante. La cual ha informado a este letrado que las mensualidades reclamadas en este procedimiento ya han sido abonadas pertinentemente por el Ayuntamiento de Zaragoza. Aportamos documento acreditativo de pago. Quedando totalmente acreditado que las mensualidades presuntamente adeudadas en este procedimiento ya han sido efectivamente abonadas en su mes correspondiente, no habiendo existido ningún tipo de impago.

- La no presentación de dichos hechos y documentos en el momento inicial del procedimiento es debido a una causa no imputable a esta parte. Para empezar, la citada trabajadora social, en fecha de 8 de abril de 2025 (10:31) remitió correo electrónico a este Juzgado en el que adjuntaba la documentación anteriormente aportada por este letrado, la cual, como es indiscutible, acredita el abono mes a mes de todas las mensualidades reclamadas en el presente procedimiento. Sin embargo, este letrado únicamente ha tenido conocimiento de dicho correo electrónico por la citada llamada, y no anteriormente, ya que éste NO SE ADJUNTÓ DEBIDAMENTE AL EXPEDIENTE, lo cual habría sido VITAL para la resolución del procedimiento.

- Por otro lado, y no de menor importancia, la misma trabajadora social ha informado a este letrado de la situación de vulnerabilidad y exclusión de mi mandante, a la cual se le reconoció una discapacidad mental permanente del 45 %, con fecha de efectos 20 de mayo de 2024. Por ello, resulta evidente que mi mandante (Doña Evangelina) no se encontraba, ni muchos menos, en la situación ideal, como para informar a este letrado con todo tipo de detalles y con la total diligencia requerida.

- Todo ello lleva a la inevitable conclusión de que el desconocimiento de tales hechos y la no presentación de los citados documentos no es causa imputable a esta parte. Alega indefensión.

6. Por la demandante GLOBAL SAUCO SOCIMI, S.L.U., se presentó escrito de oposición al recurso, siendo motivos/argumentos del mismo:

- Sobre los requisitos procesales y de admisibilidad del recurso por falta de consignación de las rentas vencidas y exigibles. La Recurrente ha interpuesto un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia sin cumplir los requisitos exigibles. Sobre los requisitos procesales y de admisibilidad del recurso por falta de consignación de las rentas vencidas y exigibles 3. La Recurrente ha interpuesto un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia sin cumplir los requisitos exigibles. La Recurrente debía consignar para recurrir en apelación, 1.893,70 euros, más las mensualidades de noviembre y diciembre de 2025, que se han ido generando tras la sentencia a razón de 367,71 euros. Pero se limita a aportar recibos del año 2024. Esta omisión constituye una causa legal de inadmisión del recurso de apelación, lo que determina la imposibilidad de entrar a conocer del fondo del asunto.

- Oposición al motivo tercero del Recurso: No hay causa que justifique que la Sentencia es contraria a derecho. La representación procesal omite crítica alguna de la resolución recurrida, limitándose a destacar que la aportación del correo electrónico (extemporáneo), podría haber cambiado el resultado. No se realiza ningún tipo de valoración y análisis que permita extraer que la prueba practicada haya podido infringir algún precepto legal o causar indefensión.

- Oposición al motivo cuarto y quinto del recurso: Inexistencia de indefensión material derivada de la alegada discapacidad de la Recurrente. La alegación relativa a la supuesta situación mental y de vulnerabilidad de la recurrente no puede servir, por sí sola, para fundamentar un motivo de indefensión material ni para justificar la omisión probatoria en que incurrió su representación procesal, quien no alegó nada en el acto de la vista. La recurrente se limita a exponer la existencia de un grado de discapacidad del 45 %, sin establecer nexo causal alguno entre dicha circunstancia y la concreta indefensión que dice haber sufrido en el proceso. En ningún momento se acredita que dicha discapacidad mental permanente afectara a la capacidad de obrar de la Recurrente, ni que fuera necesaria medida alguna de apoyo o representación distinta de la que efectivamente tuvo, habiendo estado asistida en todo momento por letrado.

SEGUNDO. - Admisibilidad del recurso. Especiales circunstancias del litigio

1. Ya en resolución dictada en recurso 937/2025 argumentamos que, sabedora esta Sala de la literalidad del art. 449.1 de la LEC sobre derecho a recurrir en casos especiales, se estimaba preferente el amparo del derecho fundamental vulnerado, en aquel supuesto concreto, el derecho fundamental de defensa reconocido en el art.



24 de la Constitución Española implica la posibilidad de un juicio contradictorio en el que las partes puedan hacer valer sus derechos e intereses legítimos.

2. Se han aportado documentos, cuya admisibilidad procede a los efectos de valorar la procedencia de la aplicabilidad o no del art. 8 de la LEC sobre "integración de la capacidad procesal", en los que se constatan la situación de salud de la demandada

Efectivamente, consta asimismo la aportación de oficio de fecha 7/11/2025 del siguiente tenor:

INSTITUCIÓN EMISORA: Ayuntamiento de Zaragoza

CENTRO MUNICIPAL: San Pablo

EMITIDO POR: Paulina

FECHA: 7 noviembre 2025

MOTIVO: Informar situación vulnerabilidad

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

TITULAR

NOMBRE Y APELLIDOS: Evangelina

DN1: NUM000

DOMICILIO: DIRECCION000 ZARAGOZA

TELÉFONO: NUM001

Desde éste CMSS atendemos a Evangelina desde el año 2017, cuando comienza una enfermedad mental. Desde abril de 2024, último ingreso hospitalario consecuencia de dicho deterioro de salud mental, se realiza un seguimiento más exhaustivo, ya que su situación de vulnerabilidad y exclusión se agrava.

Se le reconoció discapacidad permanente del 45% con fecha de efectos 20 de mayo de 2024.

Realizamos este breve informe para el apoyo en el requerimiento llevado a cabo por desahucio falta de pago en el Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Zaragoza; confirmando el pago de dichas mensualidades por parte del Ayuntamiento de Zaragoza a través de las ayudas de urgencia tramitadas a Evangelina .

Para cualquier duda o aclaración rogamos contacto vía mail: DIRECCION001

I.C. de Zaragoza a 7 de Noviembre de 2025

Trabajadora Social Municipal.

3. Se han aportado documentos acreditativos de la vulneración del derecho de defensa de la demandada, por no haberse incorporado a las actuaciones por el órgano judicial destinatario, pero que, conocidos, resultan admisibles en segunda instancia (art.460 de la LEC).

Efectivamente:

- Ya el 4/3/2025 (en correo que si consta incorporado al EJE Avantius JVD 21302024) por la Trabajadora Social del Centro Municipal de Servicios Sociales San Pablo, del Ayuntamiento de Zaragoza, que atiende a la demandada Evangelina , se remitió correo electrónico, aludiendo a llamada telefónica (con el Juzgado), remitiendo justificante de cita en el SOJ y *anunciando el envío de justificantes del pago realizado por el Ayuntamiento de las mensualidades de alquiler de la usuaria que se le requieren por parte de la demandante.*

- Y posteriormente, en correo de fecha 8/4/2025, remitido al juzgado de primera instancia número 21 se expresó: "Buenos Días. Soy Paulina , trabajadora Social del Centro Municipal de Servicios Sociales San Pablo, del Ayuntamiento de Zaragoza. Atiendo a Evangelina . Tuvo cita en el SOJ del día 3 de abril a las 10.15 horas. *Adelanto justificantes del pago realizado por el ayuntamiento de las mensualidades de alquiler de la usuaria que se le requieren por parte de la demandante: los recibos firmados para tramitar las ayudas económicas y la concesión de dichas ayudas.Un saludo*". Por razones que se ignora, tal correo no se incorporó por los funcionarios del Juzgado al EJE Avantius y ha sido aportado por la demandada al tiempo de interponer recurso de apelación por habérselo facilitado a propia Administración que lo remitió en su día.

4. Se han aportado documentos a requerimiento de Sala a los efectos previstos del art. 449 LEC, en los que, como veremos con detenimiento constan: la solicitud de la demandada al Ayuntamiento de Zaragoza de ayuda de pago de alquileres desde junio de 2024 hasta abril de 2026, todo ello de conformidad con "Alquiler Seguro SA", que representó a la arrendadora/demandante al tiempo de redactar y suscribir el contrato de



arrendamiento; la concesión de las ayudas y determinadas transferencias a la cuenta de la arrendadora. Tales documentos constituirán el fundamento de la presente resolución.

5. Sin olvidar la interdicción del abuso de derecho, del fraude de ley y la exigencia a todos los intervinientes del proceso de actuar de buena fe (art. 249 LEC).

TERCERO. - Resolución del recurso.

1. El 29/11/2024 se interpuso la demanda de desahucio y de reclamación de rentas vencidas, por importe de 2.206,26 euros, mencionando como impagadas, por el mismo importe de 367,71 euros cada una de ellas, las mensualidades de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2024.

2. Ha quedado acreditado y había silenciado la demandante que la demandada estaba solicitando ayuda pública para el pago de alquileres y que para ello contaba con la conformidad de la arrendadora, a través de "Alquiler Seguro SAU", que rellenaba mes a mes documentación que se le requería a la arrendataria para la tramitación. Con las correspondientes diferencias relativas a la mensualidad respecto a la que se solicitaba la ayuda y fecha, constan recibos iguales correlativos, desde junio de 2024 a abril de 2026, del siguiente tenor:

Estima esta Sala que la actuación de la demandante no puede calificarse de irrelevante desde un punto de vista jurídico. La arrendataria, interesada en cobrar las rentas, colaboraba en la tramitación de las ayudas públicas y al hacerlo estaba asumiendo: el retraso razonable en el cobro que pudiera derivarse de la tramitación pública, desde la solicitud de la ayuda, hasta su concesión y posterior transferencia a la cuenta designada por la arrendadora; y hasta entonces no pedir. Naturalmente tal colaboración no suponía, ni tolerar una tramitación dilatada en el tiempo, ni una renuncia al cobro en el supuesto de denegación de la concesión de la ayuda.

3. Precisamente en el presente supuesto lo que existió fue diligencia en la solicitud, en la tramitación, en la concesión y en las transferencias de las rentas a la cuenta de la arrendadora.

Limitándonos a las reclamadas en demanda, constan solicitadas ayudas desde junio a noviembre, a razón de 367,71 euros al mes, es decir 2.206,26 euros. Y ello con celeridad, pues la ayuda para el pago de la renta de agosto de 2024 ya se efectúa el 25/7/2024 y la ayuda para el pago de la renta de noviembre de 2024 ya se efectúa el 2/11/2024, es decir antes de finar la obligación de pago (los siete primeros días del art. 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) y todo ello con el sello de "Alquiler Seguro" en el espacio reservado para el propietario de la vivienda y con los datos bancarios para el pago.

Y se fueron sucediendo las resoluciones de concesiones de ayudas entre agosto y noviembre de 2024, por importe conjunto de 2.206,26 euros, en las concretas fechas e importes que indicamos.

- El 6/8/2024 ayuda de 1.103,13 euros.

- El 28/9/2024 ayuda de 367,71 euros.

- Y el 4/11/2024 ayuda de 735,42 euros.

Y tales resoluciones fueron seguidas de las transferencias a la cuenta expresada por la representante de la propiedad, tal y como consta en certificado de fecha 20/11/2025 emitido por el JEFE DE LA UNIDAD CENTRAL DE CONTABILIDAD Y TESORERÍA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA INMORTAL CIUDAD DE ZARAGOZA, que reproducimos en lo que es de interés para la resolución del recurso, es decir las rentas reclamadas con la demanda:

1º.- que, de conformidad con los datos obrantes en el Sistema de Información Contable del Ayuntamiento de Zaragoza, con fecha 20/08/2024 se procedió al abono mediante transferencia bancaria de la ayuda de urgencia NUM002 a favor del tercero ALQUILER SEGURO S.A. con CIF A85252500, del importe líquido de 1.103,13 €, solicitada por Dª Evangelina mediante el libramiento NUM003, justificante 83.

2º.- que, de conformidad con los datos obrantes en el Sistema de Información Contable del Ayuntamiento de Zaragoza, con fecha 07/10/2024 se procedió al abono mediante transferencia bancaria de la ayuda de urgencia NUM004 a favor del tercero ALQUILER SEGURO S.A. con CIF A85252500, del importe líquido de 367,71 €, solicitada por Dª Evangelina mediante el libramiento NUM005, justificante 93.

3º.- que, de conformidad con los datos obrantes en el Sistema de Información Contable del Ayuntamiento de Zaragoza, con fecha 03/12/2024 se procedió al abono mediante transferencia bancaria de la ayuda de urgencia NUM006 a favor del tercero ALQUILER SEGURO S.A. con CIF A85252500, del importe líquido de 735,42 €, solicitada por Dª Evangelina mediante el libramiento NUM007, justificante 73.

4. Tal documentación acredita que, al tiempo de la interposición de la demanda, la arrendadora demandante ya había cobrado las rentas reclamadas de junio, julio, agosto, septiembre y octubre. Y por lo que se refiere a la



renta de noviembre ya se había dictado la resolución municipal de concesión el 4/11/2024, estando asegurado el cobro, que tuvo lugar, efectivamente el 3/12/2024.

Resulta injustificable la conducta de la demandante de reclamar rentas ya percibidas con dinero público y de, actuando contra sus actos, de asumir un retraso razonable en el cobro que pudiera derivarse de la tramitación pública desde la solicitud de la ayuda, hasta su concesión y posterior transferencia a la cuenta designada por la arrendadora y hasta entonces no pedir, reclamar rentas ya cobradas y una renta que al tiempo de demandar ya era seguro su cobro con dinero público en un brevísimo plazo de tiempo, como así sucedió.

Los efectos de la falta de coordinación de la actora en su organización interna o la falta de comunicación con "Alquiler Seguro SAU" no han de recaer sobre la demandada (SAP, Civil sección 5 del 05 de julio de 2017 - ROJ: SAP Z 1554/2017).

La procedencia de tener en cuenta el contexto en que se podido producir un retraso en el pago de las rentas o circunstancias excepcionales ha sido apreciada por el Tribunal Supremo en sus sentencias del 3 de abril de 2025 (ROJ: STS 1629/2025) y del 23 de julio de 2024 (ROJ: STS 4244/2024), entre las más recientes a los efectos de rechazar el desahucio.

La demanda interpuesta debía desestimarse atendido lo expuesto y los hechos al tiempo de su interposición (art. 410 LEC), careciendo de relevancia a efectos de la presente resolución, los hechos posteriores o la situación actual, que podrán justificar, en su caso, nueva reclamación judicial.

CUARTO. - Costas procesales.

Estimado el recurso de apelación, que determina la desestimación de la demanda, procede imponer a la demandante vencida las costas procesales causadas en ambas instancias (arts.394.1 y 398.1 LEC).

VISTOS los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos

FALLAMOS

Estimamos el recurso de apelación interpuesto por D^a. Evangelina , revocamos la sentencia apelada y en su lugar desestimamos la demanda interpuesta por GLOBAL SAUCO SOCIMI, S.L.U., contra D^a. Evangelina y D. Balbino , con imposición a la demandante de las costas procesales causadas tanto en primera como en esta segunda instancia.

Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que se deberá interponer, en su caso, por escrito ante este Tribunal en el plazo de veinte días desde la notificación de la presente sentencia.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.