



Roj: **SAP B 2949/2026 - ECLI:ES:APB:2026:2949**

Id Cendoj: **08019370132026100232**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **14/05/2026**

Nº de Recurso: **231/2024**

Nº de Resolución: **424/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

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: 0659000012023124

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

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

Concepto: 0659000012023124

N.I.G.: 0820042120218108799

Recurso de apelación 231/2024 -4

Materia: J.V.desahucio por falta de pago y reclam. cantidad

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Sant Boi de Llobregat. Plaza nº 1

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 330/2021

Parte recurrente/Solicitante: Lourdes

Procurador/a: Víctor Fresno Gonzalez

Abogado/a: Paloma Alvaro Martínez

Parte recurrida: Luis Antonio , Apolonia , Coral

Procurador/a: Ruben Franquet Martin, Daniel Gonzalez Gonzalez

Abogado/a: Sonia Sans Benjumea

SENTENCIA N° 424/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich María Pilar Ledesma Ibáñez

Barcelona, 14 de mayo de 2026

Ponente:Fernando Utrillas Carbonell



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 26 de febrero de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 330/2021, remitidos por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Sant Boi de Llobregat. Plaza nº 1, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Victor Fresno Gonzalez, en nombre y representación de Lourdes, contra la Sentencia de fecha 25/10/2022 y en el que constan como partes apeladas el/la Procurador/a Ruben Franquet Martin y el/la Procurador/a Daniel Gonzalez Gonzalez, en nombre y representación de Apolonia y de Coral, respectivamente.

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

"(...) **SE ESTIMA ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales don Daniel González González, en nombre y representación de DOÑA Coral, contra DOÑA Lourdes, DON Luis Antonio y contra DOÑA Apolonia y, en consecuencia, procede **CONDENAR** a la parte demandada a abonar a la actora de forma solidaria la cantidad de **OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (8.900 euros)** más los intereses legales, con imposición de costas a la parte demandada. (...)"

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 13/05/2026.

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.- Responsabilidad contractual de la codemandada arrendataria para el pago de las rentas

Apela la codemandada arrendataria Sra. Lourdes la sentencia de primera instancia estimatoria de la demanda formulada por la demandante arrendadora Sra. Coral, y que condena a los codemandados, arrendataria y fiadores, al pago a la actora de la cantidad de 8.900 €, en concepto de rentas adeudadas de las mensualidades de febrero de 2020 a junio de 2022, devengadas en virtud del contrato de arrendamiento, de 26 de enero de 2019, de la vivienda en DIRECCION000, de Sant Boi de Llobregat, alegando la codemandada apelante que no tiene la obligación de pagar las rentas, por cuanto el pago de las rentas de febrero a julio de 2020 correspondería al anterior arrendatario Sr. Calixto; y el pago de las rentas de agosto de 2020 a junio de 2022 correspondería a los codemandados Sr. Luis Antonio y Sra. Apolonia, solicitando la codemandada apelante su absolución.

Centrado así el único motivo de la apelación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002; RJA 9758/2002), que la legitimación *ad causam*, en cuanto afecta al orden público procesal, debe ser examinada incluso de oficio.

Es igualmente doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2004; RJA 2334/2004) que la legitimación *ad causam* se determina en función de la relación existente entre una persona determinada y la situación jurídica en litigio, ya que consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina la aptitud para actuar en el mismo como parte (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993 y 28 de febrero de 2002; RJA 2027/1993, y 3513/2002).

Por lo que la legitimación *ad causam* no es una cuestión procesal de las que deban ser resueltas en el juicio verbal, o en la audiencia previa al juicio, del modo previsto en los artículos 416 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino que por el contrario se trata de cuestión referida al fondo, que debe ser resuelta en la sentencia, después de permitir a las partes la producción de la prueba pertinente sobre este extremo, con la necesaria contradicción.

En concreto, en el ejercicio de la acción de responsabilidad contractual, de acuerdo con el principio de relatividad del artículo 1257 del Código Civil, la legitimación, tanto activa como pasiva, corresponde a quienes fueron parte en el contrato o a sus herederos.

Más en concreto, en el ejercicio de la acción de reclamación de rentas del contrato de arrendamiento, la legitimación pasiva corresponde al arrendatario, de acuerdo con los artículos 17 y 27.1 y 2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con los artículos 1555.1º y 1569.2º del Código Civil.

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



1º.- que el contrato de arrendamiento, de 26 de enero de 2019, de la vivienda en DIRECCION000 , de Sant Boi de Llobregat (doc 1 de la demanda), fue concertado con el Sr. Calixto , cónyuge de la codemandada apelante, en la condición de arrendatario.

2º.- que el arrendatario inicial del contrato Sr. Calixto abandonó la vivienda arrendada en febrero de 2020, dejándose de pagar las rentas devengadas a partir de la mensualidad de febrero de 2020.

3º.- que la arrendadora concertó con la codemandada apelante Sra. Lourdes una novación subjetiva del contrato de arrendamiento, mediante un anexo, de 1 de agosto de 2020 (doc 2 de la demanda), a cuyo otorgamiento compareció la codemandada apelante Sra. Lourdes *"en calidad de arrendataria"*, y los codemandados Sr. Luis Antonio y Sra. Apolonia en calidad de fiadores, y en el que se convino que la codemandada apelante Sra. Lourdes adquiriría la condición de *"arrendataria desde el día 01 de Febrero del 2020, subrogándose al contrato inicial"*, y

4º.- que la novación subjetiva del arrendamiento fue autorizada por la arrendadora si las obligaciones de la nueva arrendataria eran afianzadas por sus padres, habiendo comparecido al otorgamiento de la novación contractual los codemandados Sr. Luis Antonio y Sra. Apolonia *"en calidad de parte fiadora"*, de modo que *"Garantizan el cumplimiento...como avalistas y fiadores"*, *"fiadores solidarios e indefinidos de la parte arrendataria, convirtiéndose en suyas las obligaciones de ésta"*.

Por lo que, a partir de la interpretación literal del conjunto orgánico del acuerdo de novación subjetiva, de 1 de agosto de 2020, es posible alcanzar la conclusión interpretativa de que la codemandada Sra. Lourdes adquirió la condición de arrendataria en el contrato de arrendamiento desde el de febrero de 2020, y en la condición de arrendataria, se encuentra plenamente legitimada pasivamente para soportar el ejercicio de la acción de reclamación de las rentas adeudadas de las mensualidades de febrero de 2020 a junio de 2022, devengadas en virtud del contrato de arrendamiento, de 26 de enero de 2019, de la vivienda en DIRECCION000 , de Sant Boi de Llobregat, que son objeto del presente pleito.

Ello sin perjuicio de las acciones de repetición que, en su caso, puedan asistir a la codemandada contra el anterior arrendatario, que no es parte en los presentes autos, en virtud de la relación interna entre ellos, como tal inoponible a la demandante; y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad solidaria de los codemandados Sr. Luis Antonio y Sra. Apolonia , en su condición de fiadores solidarios de las obligaciones de la arrendataria, la cual no es discutida en la segunda instancia, habiendo devenido firme el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia, por no haber sido expresamente impugnado por ninguna de las partes litigantes.

En consecuencia, procede la desestimación del único motivo y, por consiguiente, del recurso de apelación de la parte codemandada.

SEGUNDO.- Costas de segunda instancia

De acuerdo con el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución desestimatoria del recurso de apelación, procede la imposición de las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

FALLAMOS

Que, DESESTIMANDO el recurso de apelación de la codemandada Dña. Lourdes , se CONFIRMA la Sentencia de 25 de octubre de 2022, dictada en los autos nº 330/21 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Sant Boi de Llobregat, con imposición a la parte apelante de las costas del recurso de apelación.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación en el plazo de veinte días desde su notificación.

Lo acordamos y firmamos.

Los/as Magistrados/as

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ