



Roj: **SAP B 3899/2026 - ECLI:ES:APB:2026:3899**

Id Cendoj: **08019370132026100392**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **11/06/2026**

Nº de Recurso: **393/2024**

Nº de Resolución: **510/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA RIOS ENRICH**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 30, 08-01-2024 (proc. 1073/2022),  
SAP B 3899/2026**

**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: 0659000012039324

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

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

Concepto: 0659000012039324

N.I.G.: 0801942120228325902

**Recurso de apelación 393/2024 -4**

Materia: Juicio ordinario arrendamiento de bienes inmuebles

**Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 30**

**Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 1073/2022**

Parte recurrente/Solicitante: Mario

Procurador/a: Jose Manuel Luque Toro

Abogado/a:

Parte recurrida: PAC SL

Procurador/a: Lluc Calvo Soler

Abogado/a: Josep Maria Saura Viñas

**SENTENCIA Nº 510/2026**

**Magistrados/Magistradas:**

Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich Rosa Mª Méndez Tomás



Barcelona, 11 de junio de 2026

**Ponente:**Mireia Rios Enrich

## ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.**En fecha 20 de marzo de 2024 se recibieron los autos de Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 1073/2022, remitidos por la Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 30, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Jose Manuel Luque Toro, en nombre y representación de Mario , contra la Sentencia de fecha 08/01/2024 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Lluç Calvo Soler, en nombre y representación de PAC SL.

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

*"(...) Estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Calvo Soler, en representación de la entidad "PAC, S.L.", contra D. Mario , **DECLARO** la resolución del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en fecha 17 de diciembre de 2017, que fue objeto de novación en fecha 16 de diciembre de 2021, sobre la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000 (doc. nº 1 de los acompañados a la demanda).*

**CONDENO**a D. Mario a desalojar la citada finca y entregarla a la actora, poniéndola a su libre y entera disposición, con apercibimiento de que si no lo verifica se procederá al lanzamiento.

*Todo ello 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 10/06/2026.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Resumen del litigio. Planteamiento del recurso.

PAC S.L. presenta demanda de juicio ordinario contra D. Mario , en ejercicio de la acción de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda, en la que expone que es arrendadora de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de Barcelona, mientras que el demandado es arrendatario de la vivienda, en virtud de contrato celebrado el 17 de diciembre de 2017, por un plazo de 3 años, encontrándose en la actualidad en tácita reconducción, tras haber expirado la prórroga legal de un año.

Manifiesta que el arrendatario ha llevado a cabo conductas perturbadoras y peligrosas que afectan a la convivencia en el edificio, incluyendo episodios de alteración, ruidos excesivos, y un incidente grave en el que lanzó mobiliario por el balcón, así como un incendio en la cocina que pudo haber tenido graves consecuencias. Indica que los vecinos han expresado su preocupación y han solicitado la intervención de los Servicios Sociales, aunque no se ha recibido respuesta. Sostiene que estas acciones infringen el artículo 27.1 de la LAU, al contravenir el demandado la condición 10ª (párrafos 5º y 6º) del contrato de arrendamiento, así como el artículo 27.2 e) de la misma Ley, al realizarse en la vivienda actividades molestas y peligrosas.

Y solicita se dicte sentencia por la que, estimando la demanda, declare resuelto el contrato de arrendamiento indicado, y condene al demandado a desalojar la finca de referencia, a dejarla libre, a disposición de la demandante, dentro del término legal, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica, y al pago de las costas del juicio si se opone a la acción ejercitada.

D. Mario , formula contestación a la demanda en el que sostiene que ha cumplido con sus obligaciones, incluyendo el pago puntual del alquiler y la contratación de un seguro de hogar, y que no ha causado molestias a los vecinos, a pesar de un incidente menor relacionado con un incendio en la cocina, que fue atendido y reparado adecuadamente. Argumenta que las quejas de la parte demandante son infundadas y no se han presentado pruebas suficientes que demuestren un comportamiento problemático del arrendatario, ni se han realizado requerimientos previos por parte del arrendador. Indica que no se han cumplido los requisitos legales para la resolución del contrato de arrendamiento. Y solicita la desestimación de la demanda, con imposición de costas a la parte actora.



La sentencia de primera instancia estima la demanda deducida por PAC S.L. contra D. Mario , declara la resolución del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en fecha 17 de diciembre de 2017, que fue objeto de novación en fecha 16 de diciembre de 2021, sobre la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000 .

Condena a D. Mario a desalojar la citada finca y entregarla a la actora, poniéndola a su libre y entera disposición, con apercibimiento de que si no lo verifica se procederá al lanzamiento.

Todo ello, con imposición de costas a la parte demandada.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de D. Mario interpone recurso de apelación en el que argumenta que la sentencia se basa en hechos no probados y que no se han acreditado las alegaciones que justifican la resolución del contrato de arrendamiento. Sostiene que, aunque se presentó un documento firmado por algunos vecinos que supuestamente atestiguan el mal comportamiento del arrendatario, los testimonios de dos de estos vecinos no corroboran las acusaciones, ya que uno de ellos no residía en el edificio durante el periodo en cuestión y el otro solo tiene conocimiento de un incendio en la cocina, sin haber presenciado ningún comportamiento inapropiado. Afirma que la sentencia otorga demasiada relevancia a la declaración del administrador del edificio, quien no presentó quejas formales por escrito ni requerimientos al arrendatario, lo que pone en duda la veracidad de las quejas. Señala que la sentencia se fundamenta en una jurisprudencia del Tribunal Supremo que no se aplica adecuadamente al caso, ya que los hechos alegados son puntuales y no constituyen un patrón de comportamiento que justifique la resolución del contrato. Afirma que la ausencia del arrendatario en el juicio no debería ser considerada en su contra, dado que no se solicitó que se le tuviera por confeso y en su contestación a la demanda niega las acusaciones. Por último, destaca que no ha habido quejas recientes sobre el arrendatario y que su comportamiento ha sido normal, y pide se dicte resolución estimando el recurso y revocando la sentencia recurrida.

La parte apelada impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte apelante.

**SEGUNDO.- Actividades molestas, nocivas e insalubres como causa de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. Artículo 27.2.e) LAU .**

La acción ejercitada en este procedimiento es la de resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000 , suscrito en fecha 17 de diciembre de 2017, y que fue objeto de novación en fecha 16 de diciembre de 2021, al amparo del artículo 27.2.e) de la LAU, por haber desarrollado el demandado actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Se describe en la demanda que el arrendatario ha mantenido conductas incívicas, llevando a cabo actividades en la vivienda que provocaban golpes y ruidos molestos para todos los vecinos, así como dos sucesos especialmente graves, como el lanzamiento de mobiliario desde la vivienda hacia la vía pública, en enero de 2021, y el incendio de la cocina de la vivienda en agosto de 2022. Según la parte actora, ello ha alterado la normal convivencia entre los vecinos, y justifica la resolución del contrato.

Ante todo, debemos recordar que el artículo 27 de la LAU fija como causas de resolución arrendaticia las siguientes:

*"1.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiese cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación, o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil .*

*2.- Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:*

*e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".*

La sentencia dictada por esta sección 13ª de la A.P. de Barcelona, de 13 de mayo de 2008 señala:

*"En relación con esta causa de resolución, ha venido siendo doctrina comúnmente admitida ( sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1993;RJA 3724/1993 ), referida al antiguo artículo 114,8ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , que permitía la resolución, a instancia del arrendador, cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tenían lugar actividades que de modo notorio resultaran inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, la de que se requería para su apreciación: a) que el ejercicio de actividades se produzca durante la vigencia de la relación arrendaticia, lo que representa la realización de una serie de actos continuados o al menos frecuentes, aptos para entrar en el concepto de habitualidad y persistencia, con exclusión de los aislados o esporádicos, b) que los mismos se desarrollen en el interior del local o vivienda, lo que no es necesariamente restrictivo y cabe aplicar a las dependencias accesorias y a las comunales, pues la norma ha de ser entendida como comprensiva de aquello a lo que se extiende lo que integra el objeto contractual; c) que las referidas actividades deben ser reputadas como peligrosas, incómodas, insalubres o inmorales, concepto este*



último más amplio que el jurídico de ilicitud, y que ha de relacionarse con conductas y disposiciones humanas que frontalmente se oponen a los sentimientos medios de ética, probidad, recato, buenas costumbres, o ciudadanía rectamente entendida y ordenadamente practicada que son prevalentes en una comunidad normal y concertada de personas que convergen sus vidas individuales en el común social y, tanto entendiendo la moralidad en su aspecto formal, es decir, al considerar la afectación del acto a los sujetos, como en el material, en razón al objeto mismo sobre el que versan los actos; y d) que es preciso que se dé concurrencia de notoriedad en las actividades inmorales llevadas a cabo y cuya objetividad lleva a considerar como tal lo que resulta evidente, manifiesto, divulgado o patente, es decir, lo que es sabido de común por la mayoría de las gentes.

En la actualidad, habiéndose sustituido la inmoralidad por la ilicitud, habiendo desaparecido igualmente el requisito de la notoriedad, persiste sin embargo el requisito de la habitualidad o persistencia de la actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa, o ilícita, para que pueda servir para fundar el ejercicio de la pretensión resolutoria de la relación arrendaticia."

Asimismo, en la sentencia de esta sección 13ª, de 16 de mayo de 2000, dijimos:

"La causa prevista en el artículo 27.2.e) de la LAU 94 coincide sustancialmente con la causa prevenida en el artículo 114.8 del TRLAU 1964, por lo que en el presente supuesto, atendida la doctrina jurisprudencial dominante al respecto, ha de significarse: a) que la determinación de si una actividad es molesta, incómoda, insalubre o peligrosa corresponde a los tribunales en cada caso, sin que sea preciso para la resolución contractual que tales circunstancias concurren conjuntamente, lo que constituye una situación de hecho proveniente del uso de la cosa; b) que la citada Ley locaticia parte de la exigencia de que las actividades inmorales, peligrosas, incómodas e insalubres se lleven a cabo en el interior del inmueble de un modo notorio, teniendo sentado el Tribunal Supremo que la base de la notoriedad está constituida por "la evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad" (S. 20.4.67), por lo que no basta uno o varios actos concretos, singulares o determinados más o menos incómodos o molestos, sino que es necesario además de cierta intensidad, que tales actos pertenezcan a una misma serie y se realicen con cierta continuidad; c) que para el ejercicio de la acción resolutoria basada en la causa que se estudia es necesario que exista un sujeto pasivo determinado al que la actividad incómoda, insalubre o peligrosa pueda perjudicar, siendo éste las personas que habitan o hayan de permanecer en la misma finca y no personas indeterminadas o inconcretas (SS.T.S. 7.10.64 y 20.4.67); d) el comportamiento molesto e incómodo basta que sea desagradable para cualquiera que habite en el inmueble o haya de permanecer en él, sin que sea necesario que sea insufrible o intolerable, pero que suponga una afectación de entidad a la pacífica convivencia; y e) que la actividad incómoda debe causar una alarma social en el entorno de la vivienda o local, correspondiendo a quien la alega la prueba de tal alarma, sosteniéndose por la jurisprudencia que es notoriamente incómodo lo que perturba aquello que es corriente en las relaciones sociales (STS 16.7.94)."

### **TERCERO.- Correcta valoración de la prueba.**

En el marco normativo y jurisprudencial descrito, la nueva valoración de la prueba a que obliga el recurso de apelación, no permite llegar a conclusión distinta de la alcanzada por el magistrado juez de primera instancia, quien ha valorado de forma correcta la prueba relevante para resolver sobre la cuestión objeto del recurso, esto es, la realización de actividades molestas y peligrosas como causa de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda vigente entre las partes.

Por un lado, el escrito firmado por siete de los nueve arrendatarios del edificio en el que radica la vivienda arrendada, en fecha 22 de agosto de 2022, refleja las quejas de los vecinos ante la situación provocada por los continuos ruidos, gritos y golpes del apelante, describiendo como una situación "preocupante, que genera gran intranquilidad".

De igual forma, la instancia a los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Barcelona, el día 3 de octubre de 2022, en la que exponen una situación de alarma por las actuaciones provocadas por el demandado, expresan mucha preocupación por el hecho de que pudiera producirse alguna desgracia, y piden la adopción de medidas de seguimiento del demandado por parte del Centre de Serveis Socials Franja Besòs, pone de manifiesto la preocupación del resto de arrendatarios de la finca ante las actuaciones del demandado.

Del mismo modo, los testigos que han declarado en el acto de la vista, el administrador de fincas del edificio y dos arrendatarios del inmueble, han puesto de manifiesto la existencia de gritos, golpes y presencia de policía y sanitarios en el inmueble, lo que altera la convivencia vecinal.

No se ha cuestionado la veracidad del episodio que tuvo lugar en enero de 2021 cuando el demandado arrojó muebles por la ventana de la vivienda a la vía pública, con el consiguiente peligro para los viandantes.



Tampoco se niega la existencia de un incendio en la cocina de la vivienda arrendada el día 22 de agosto de 2022. Igualmente, las fotografías aportadas junto con el escrito de demanda, reflejan la situación en la que quedó la vivienda arrendada tras el referido incendio.

En definitiva, las actuaciones descritas crean situaciones de riesgo para el resto de los arrendatarios del inmueble y alteran la convivencia. Tales hechos y circunstancias determinan que concurran los requisitos necesarios para considerar que el recurrente lleva a cabo en la vivienda arrendada actividades molestas y peligrosas que justifican la resolución del contrato al amparo del artículo 27.1.e) de la LAU.

Por todo lo expuesto, debemos desestimar el recurso y confirmar íntegramente la sentencia del Juzgado de primera instancia.

#### **CUARTO.- Costas.**

Las costas de este recurso vienen impuestas a la parte apelante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398.1 de la L.E.C.

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

#### **FALLAMOS:**

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Mario contra la sentencia NÚMERO 5/2024, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 30 de BARCELONA, en los autos de Procedimiento Ordinario número 1073/2022, de fecha 8 de enero de 2024, debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** íntegramente dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Se declara la pérdida del depósito constituido por el recurrente, al que se dará el destino legal procedente de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**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/as Magistrados/as

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