



Roj: **SAP B 6278/2026 - ECLI:ES:APB:2026:6278**

Id Cendoj: **08019370132026100599**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **27/07/2026**

Nº de Recurso: **603/2024**

Nº de Resolución: **622/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ROSA MARIA MENDEZ TOMAS**

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: 0659000012060324

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

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

Concepto: 0659000012060324

N.I.G.: 0829842120228373228

Recurso de apelación 603/2024 -4

Materia: Juicio verbal:extinción plazo arrendamiento

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

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 968/2022

Parte recurrente/Solicitante: Juan Luis

Procurador/a: Marc Castañon Puell

Abogado/a: Raimon Montoliu Casals

Parte recurrida: Abel

Procurador/a: Xavier Armengol Medina

Abogado/a: Angels Ferrer Jimenez

SENTENCIA Nº 622/2026

Magistrados/Magistradas:

Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich María Pilar Ledesma Ibáñez

Rosa Mª Méndez Tomás

Barcelona, 27 de julio de 2026

Ponente: Rosa Mª Méndez Tomás

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 25 de abril de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/ contract del plazo art. 250.1.1) 968/2022, remitidos por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Vic. Plaza nº 1, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Marc Castañón Puell, en nombre y representación de Juan Luis, contra la Sentencia de fecha 30/06/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Xavier Armengol Medina, en nombre y representación de Abel.

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

*"(...) Que **DEBO ESTIMAR Y ESTIMO íntegramente la demanda formulada por Don Abel, representado por el Procurador de los Tribunales Don XAVIER ARMENGOL MEDINA, con la asistencia letrada de Doña ÀNGELS FERRER JIMÉNEZ, frente Don Juan Luis, en situación de rebeldía procesal, y que DEBO DECLARAR Y DECLARO la extinción por expiración del plazo contractual del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de agosto de 2016, en relación a la vivienda sita en Manlleu, DIRECCION000, y que debo CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada a que desaloje la vivienda, dejando la misma vacua, libre y expedita, para que la propiedad se reintegre en la plena posesión de la misma, y en caso de no se produzca el desalojo voluntario, se proceda al lanzamiento del demandado, en la fecha y hora que a tal efecto se señala por este Juzgado, con imposición al demandado de las costas procesales causadas en la presente instancia. (...)"***

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 08/07/2026.

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

Se designó ponente a la Magistrada Rosa M^a Méndez Tomás.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del litigio

El 15 de diciembre de 2022 Abel interpone demanda de juicio verbal, en su condición de arrendador, frente al Sr. Juan Luis, arrendatario, en ejercicio de la acción de desahucio por expiración del plazo del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de agosto de 2016 respecto del inmueble sito en Manlleu, DIRECCION000.

Expone la parte demandante que el referido contrato de arrendamiento se convino por un periodo de tres años, prorrogables anualmente y que la renta se fijó en 250 euros mensuales.

Asimismo, refiere que, mediante un burofax, remitido el 20 de abril de 2022, esto es, con más de treinta días de antelación a la fecha de expiración del contrato, comunicó su voluntad de no continuar con la prórroga y considerarlo extinguido el 1 de agosto de 2022.

Añade que, llegada la fecha de vencimiento del contrato, el arrendatario continuó en la vivienda sin poner a disposición de la propiedad su posesión. Por tal motivo, solicita que se dicte sentencia por la que se declare haber lugar al desahucio por expiración del término, con apercibimiento de lanzamiento si el demandado no procede voluntariamente a su desalojo, con expresa condena en costas a la parte demandada.

El demandado no se opone a la demanda y por diligencia de ordenación de fecha 12 de junio de 2023 se declara a dicha parte en rebeldía procesal.

La sentencia de primera instancia estima la demanda, acuerda el desahucio por expiración de plazo del contrato de arrendamiento de autos, con imposición de costas a la parte demandada. En su fundamentación, entiende correctamente notificada la voluntad de no renovación del contrato.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de Juan Luis interpone recurso de apelación en el que, tras indicar que el contrato se prorroga anualmente y no procede la tácita reconducción, considera que los términos en que ha sido efectuado el requerimiento de anterior referencia determinan que el contrato se extienda un año más, hasta el 31 de julio de 2023.

En definitiva, solicita el apelante que, tras los trámites oportunos, se proceda a dictar sentencia por la que, estimando el recurso de apelación, se revoque la dictada en la primera instancia y se desestime la resolución del contrato, con imposición de costas a la parte actora.

El demandante se opone al recurso planteado por el demandado. Sostiene, en síntesis, que el requerimiento por el que la propiedad comunicaba la voluntad de no prorrogar el contrato fue recibido personalmente por el

arrendatario, se remitió con tres meses de antelación y la voluntad del arrendador era clara en el sentido de que no procediera una renovación más allá del 1 de agosto de 2022.

SEGUNDO.- La duración del contrato de arrendamiento y su pretendida extinción

Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados a partir de la documentación aportada:

1. El día 1 de agosto de 2016 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda, con efectos a esa misma fecha, por tres años, prorrogables anualmente (declaración inicial del contrato de autos), por lo que el vencimiento del término inicial pactado, coincidente con la duración mínima legal de tres años del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, se produjo el 1 de agosto de 2019. A partir de esta fecha, el contrato se fue prorrogando anualmente.
2. El 20 de abril de 2022, con más de tres meses de antelación a que finalizara el periodo de prórroga en curso, el Sr. Abel dirigió un burofax, a través de sus representantes legales, en la vivienda arrendada, que fue recibido personalmente por el arrendatario, comunicando que el contrato de arrendamiento de vivienda de 1 de agosto de 2016, del piso sito en Manlleu, DIRECCION000, finalizaría el 1 de agosto de 2022.

En concreto, en dicho requerimiento se decía textualmente que ".. AHORA es deseo expreso del propietario Sr. Abel que le comuniquemos por escrito mediante el presente burofax (y con una antelación de más de 3 meses para que usted y su familia puedan buscarse con tiempo otra vivienda ajena de alquiler de su interés) el NO INTERES por parte de tal propietario de seguir alquilándole a usted como arrendatario dicha vivienda y por tanto de dar por acabado el citado contrato de alquiler a fecha futura de 1 de agosto de 2.022 y a tal efecto REQUERIRLE para que usted entregue antes de dicha fecha o en la citada misma fecha a mucho tardar, la entrega de las llaves del piso al propietario o a esta firma legal y la total POSESION de dicho inmueble libre, expedito y vacuo a favor de su propietario en cumplimiento del contrato firmado escrito y en las condiciones que figuran en el mismo (devolución del mismo en perfecto estado de conservación, etc.)"

El apelante considera en esta alzada que, de la literalidad de dicha comunicación, se desprende claramente que el 1 de agosto de 2022 el contrato estaba vigente y, por tanto, que esta vigencia se extiende a toda la anualidad siguiente a dicha fecha, esto es, hasta el 31 de julio de 2023.

A este respecto debe significarse que, al no haber formulado el demandado contestación a la demanda en la instancia, las alegaciones del recurso relativas a la extensión de la vigencia del contrato de arrendamiento hasta el 31 de julio de 2023, suponen la introducción ex novo de motivos de oposición que debieron ser alegados en trámite de contestación a la demanda, por lo que resultan totalmente extemporáneas y no pueden ser tenidas en cuenta en esta segunda instancia, sin necesidad de mayores consideraciones. En efecto y como hemos dicho en anteriores ocasiones (por todas, sentencia 751/2024, de 14 de noviembre), la falta de contestación en tiempo a la demanda o la declaración de rebeldía, si bien no equivalen en ningún caso al allanamiento ni suponen reconocimiento de hechos, teniendo que probar el actor igualmente los fundamentos de sus alegaciones, la extemporaneidad o la falta de la contestación tiene dos consecuencias: a) precluye la posibilidad de oponer excepciones, no sólo las procesales, sino también aquellas otras configuradoras de hechos extintivos, impeditivos, excluyentes o modificativos de la pretensión del actor (que, no obstante, mantiene la carga de la prueba de los hechos constitutivos de la misma) y b) tampoco podrán proponerse otras pruebas que aquellas que pudieran afectar a los "hechos" de la demanda.

En cualquier caso, a mayor abundamiento y a efectos meramente dialécticos, diremos que la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato de arrendamiento más allá del 1 de agosto de 2022 es clara. En efecto, en el mencionado burofax se expresa el interés de dar por acabado el citado contrato de alquiler el 1 de agosto de 2022, de tal forma que el arrendatario deba entregar las llaves, y con ello la posesión de la vivienda, antes de dicha fecha o, como tarde, el mismo 1 de agosto de 2022, fecha en que el contrato se considera extinguido. La mención a que el requerimiento, de 20 de abril de 2022, se remite con tres meses de antelación para que el arrendatario y su familia puedan buscarse con tiempo otra vivienda ajena de alquiler de su interés, evidencia igualmente la voluntad de la propiedad de dar por acabado el citado contrato, como tarde, el 1 de agosto de 2022.

En definitiva, el recurso no puede prosperar, debiendo ser confirmada la sentencia impugnada en todos sus pronunciamientos, incluida la condena de la demandada al pago de las costas de la primera instancia, al encontrarnos ante una estimación íntegra de la demanda y ser de aplicación el principio de vencimiento objetivo ex art. 394.1 LEC.

TERCERO.- Costas procesales

La desestimación del recurso comporta la condena a la parte apelante al pago de las costas de esta segunda instancia (art. 394.1 LEC, por remisión del art. 398.1 LEC), así como la pérdida del depósito constituido para recurrir (D.A. 15ª.8º LOPJ), al que se dará el destino legal.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Con **DESESTIMACIÓN** del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Juan Luis, contra la sentencia 159/2023, de fecha 30 de junio de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Vic, en autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo núm. 968/2022, debemos **CONFIRMAR ÍNTEGRAMENTE** dicha sentencia, con imposición de costas de este recurso a la apelante.

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

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.