



Roj: **SAP B 6455/2026 - ECLI:ES:APB:2026:6455**

Id Cendoj: **08019370042026100656**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **15/09/2026**

Nº de Recurso: **609/2025**

Nº de Resolución: **694/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 57, 21-02-2025 (proc. 721/2024),
SAP B 6455/2026**

-
Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, Quarta planta - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012060925

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

Beneficiario: Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0650000012060925

N.I.G.: 0801942120240173945

Recurso de apelación 609/2025 -I

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 57

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 721/2024

Parte recurrente/Solicitante: AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, INSTITUT CATALA DEL SOL

Procurador/a: Javier Cots Olondriz, Javier Cots Olondriz

Abogado/a: NICANOR FELIU PALACIN

Parte recurrida: Ángeles

Procurador/a: Sonia Ortiz Gragero

Abogado/a: MIQUEL PUIGGALI TORRENTO

SENTENCIA Nº 694/2026

Magistrados/Magistradas:

Jose Luis Valdivieso Polaino Marta Dolores del Valle García

Francisco de Paula Puig Blanes

Barcelona, 15 de septiembre de 2026

Ponente: Francisco de Paula Puig Blanes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se han recibido los autos de juicio verbal nº 721/2024 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 57 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto el procurador Xavier Cots Olondriz, en nombre y representación de l'Institut Català del Sòl y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya contra la sentencia dictada el 21.02.2025 y en el que consta como parte apelada Ángeles, representada por la procuradora Sonia Ortiz Gragero.

SEGUNDO.- El contenido del fallo de la sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"FALLO: Desestimo íntegramente la demanda interpuesta por l'Institut Català del Sòl y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, representados por el Procurador de los Tribunales D. Xavier Cots Olondriz contra Dña. Ángeles, absolviendo a ésta de todos los pedimentos efectuados en su contra.

Condeno a la parte demandante al pago de las costas causadas".

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 10.09.2026.

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

Se designó ponente al magistrado Francisco de Paula Puig Blanes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes y objeto del recurso*

Por parte de las demandantes l'Institut Català del Sòl y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya se interpone recurso de apelación contra la sentencia por la cual fue desestimada la demanda por ellos presentada frente a Ángeles el 10.05.2024.

En la demanda se expone que se suscribió con la demandada el 12.03.2019 un contrato de arrendamiento referente a la vivienda sita en la DIRECCION000 - 4t 1a del grupo de viviendas DIRECCION001 de Vilafranca del Penedès cuya duración era de cinco años habiéndose comunicado el 29.11.2023 la voluntad de poner punto final a la relación arrendaticia al incumplir la normativa vigente de cara a ser titular de una vivienda pública.

En base a ello se interesa se declare haber lugar al desahucio por expiración del plazo, debiendo la demandada dejar la vivienda libre, vacua, expedita y a disposición de la parte actora con apercibimiento de proceder a su lanzamiento. Todo ello con condena en costas a la demandada.

Ángeles contestó a la demanda y se opuso. En la contestación se solicitó la suspensión del procedimiento con fundamento en el Real Decreto-ley 11/2020 dada la situación de vulnerabilidad de la demandada.

Igualmente se expone que la demanda fue admitida a trámite sin haberse dado cumplimiento a los requisitos legalmente establecidos al tener la condición la parte actora de gran tenedor debiendo haber dado cumplimiento a las previsiones contenidas en el art. 439.6 LEC no habiéndose seguido el procedimiento de conciliación o intermediación que establece el art. 439.7 LEC.

En lo que es el fondo de la reclamación, se niega haber recibido ningún tipo de notificación de Correos, que el contrato finalizaba no el 12.03.2024 sino el 2.06.2024 habida cuenta de la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad durante 82 días a consecuencia de las medidas adoptadas con ocasión de la pandemia del Covid-19.

A ello se añade que, a juicio de la demandada, la parte actora ha reconocido la continuidad de la relación arrendaticia ante la aceptación del cobro de la renta y la comunicación de su actualización.

En base a ello se solicita la desestimación de la demanda con condena en costas a la parte actora.

Tras la celebración del juicio el 18.02.2025, se dictó sentencia que es desestimatoria de la demanda con condena en costas a las demandantes. La misma señala que la vulnerabilidad no es motivo de oposición (sin perjuicio de la posibilidad en ese momento vigente de suspender el lanzamiento conforme a lo previsto en el Real decreto-ley 11/2020) no siendo las alegaciones referentes a la admisibilidad susceptibles de ser tomadas en consideración al no haberse recurrido la admisión a trámite de la demanda.

En lo que es la reclamación de fondo, se indica en la sentencia que la documentación que aporta la actora junto a su demanda no acredita la notificación a la parte arrendataria de su voluntad de resolver el contrato (no fue objeto de entrega) contradiciendo la parte actora sus propios actos ante el hecho de haber seguido cobrando las rentas y haber remitido en noviembre de 2024 un escrito en el que le comunicaba a la demandada que a partir del mes de enero de 2025 procedería a actualizar la renta, lo que entiende que prueba la voluntad de continuar con la relación arrendaticia.

L'Institut Català del Sòl y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya interponen recurso de apelación en el que exponen que la comunicación de poner punto final no fue recogida por una causa a ellas no imputable y que se han venido cobrando las cantidades equivalentes a la renta como indemnización por la ocupación de la vivienda.

Ángeles se opuso al recurso de apelación considerando ser correcta a su juicio la conclusión a la que se llega en la sentencia, destacando que los pagos se hacían en concepto de renta y que la misma consta que fue actualizada.

Tras esta exposición se procede al análisis del recurso de apelación presentado, señalando la procedencia de analizar el fondo de la cuestión planteada al no existir obstáculos procesales para ello derivados de las previsiones contenidas en el art. 439.6 LEC (tal y como se hizo en la sentencia dictada en primera instancia) máxime tras el dictado de la STC 26/2025 de 29 de enero de 2025 (ECLI:ES:TC:2025:26).

SEGUNDO.- Extinción del contrato de arrendamiento.

El recurso de apelación presentado difiere de las conclusiones a las que se llega en la sentencia de primera instancia pues se considera por las apelantes que el contrato no está vigente al constar una adecuada comunicación de la finalización del contrato, sin que la aceptación del pago de rentas sea contraria a ello pues no es sino una indemnización por el mantenimiento en la vivienda.

En relación lo planteado, cabe indicar que el contrato objeto de estas actuaciones suscrito el 12.03.2019 fijaba una duración de cinco años precisando al efecto la cláusula segunda lo siguiente (la Ley 4/2013 es la que había modificado la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos fijando una duración mínima de tres años):

SEGONA.- L'arrendament es concerta per a 5 anys, d'acord amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, modificada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.

1. Durant el cinquè any de vigència del contracte d'arrendament, la persona propietària o l'empresa administradora procedirà a revisar les condicions econòmiques i patrimonials de la part arrendatària i de la seva unitat familiar.

2. Les subrogacions es regularan conforme al que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

No obstante el tenor de esta cláusula, en la fecha de firma del contrato (12.03.2019), respecto su duración el art. 9.1 y 9.2 LAU/1994 (es a esta norma a la que se refiere de forma expresa el contrato objeto de las presentes actuaciones que por ello es un contrato de arrendamiento y no un acuerdo de cesión de uso del art. 562-6 CCCat.) disponía (es además la redacción actualmente vigente) lo siguiente (se trata de la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que entró en vigor el 6.03.2019 según establece su Disposición Final Tercera que la fija en el día siguiente al de su publicación en el BOE, lo que se produjo en el de 5.03.2019):

"1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovar lo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior".

Entre el 24.01.2019 y el 5.03.2019 la redacción vigente era la que había establecido la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ya que la establecida por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (semejante a la actual) había sido derogada por la Resolución de 22 de enero de 2019 que publicó el Acuerdo del Congreso de los Diputados por el que se derogó el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre. Tal redacción era la siguiente:

"Artículo 9. Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior."

No obstante lo anterior, la vigente en este caso dada la fecha del contrato (12.03.2019) determinaba que cuando la parte arrendadora fuere (como sucede en este caso) una persona jurídica (no existe previsión específica en cuanto a entidades públicas), la duración mínima de contrato era de siete años, precepto que tiene carácter imperativo (art. 4.1 LAU/1994 lo que comporta una obligación de examen de oficio precisamente por esta naturaleza en tutela de la parte arrendataria y pese a la ausencia de una referencia específica en las alegaciones que parten de una redacción anterior de la norma, no vigente al tiempo de la suscripción del contrato). Ello suponía que el mismo finalizaba el 12.03.2026.

La carta de comunicación de la finalización de vigencia alude como fecha final al 12.03.2024 que es la que deriva del contrato (y del régimen jurídico vigente hasta el 5.03.2019), si bien dada la fecha del mismo (12.03.2019) la vigencia terminaba el 12.03.2026 (la demanda que es cuando operan los efectos de la litispendencia - art. 410 LEC - se presentó antes de esta fecha en concreto el 10.05.2024) con lo que esta comunicación no se considera que pueda surtir efectos de cara a la terminación de un contrato por no acomodarse a la legislación aplicable (el cambio de régimen normativo en una fecha muy próxima al contrato pudo haber en ello influido). Esta realidad hace que sea indiferente la no entrega de la comunicación, ya que si bien se hizo llegar a la arrendataria a la dirección correcta derivando la no entrega de no haber la misma sido recogida tras resultar ausente del domicilio en los dos momentos en que ello se intentó por el servicio de Correos siendo además quien hizo el envío l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que es la representante de la propietaria del inmueble (l'Institut Català del Sòl) como se indica en el contrato; ello no obstante el problema radica en que en la comunicación la fecha que se indicaba como de finalización de la vigencia del contrato no era la correcta.

El cobro de la renta o incluso la comunicación de la actualización no se estima que puedan ser actos propios (art. 111-8 CCCat) de reconocimiento de la continuidad de la vigencia del contrato de arrendamiento, ya que caso contrario se produciría un enriquecimiento del poseedor que continuaría ocupando una vivienda sin coste. Esta actuación referente a aceptar los pagos no modifica el estado de cosas existente en el momento de llevar a cabo el requerimiento y lo en él expuesto por parte de la propiedad en relación a su intención de no renovar el contrato. Cabe citar a título de ejemplo las sentencias de esta Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de 312/2024 de 10 de mayo de 2024 (ECLI:ES:APB:2024:5458); nº 288/2025 de 8 de abril de 2025 (ECLI:ES:APB:2025:3647); nº 659/2025 de 31 de julio de 2025 (ECLI:ES:APB:2025:7007) o nº 407/2025 de 5 de mayo de 2025 (ECLI:ES:APB:2025:4060) en la que destaca que no cabe ni siquiera considerar acto propio de la continuación de la relación arrendaticia la comunicación de la actualización del importe de la indemnización equivalente a la renta al indicar:

"3. Es obvio que mientras la Sra. Magdalena no desocupara la vivienda la propietaria gozaba del derecho a percibir la misma cantidad mensual hasta entonces satisfecha como renta por la inquilina, si bien no estrictamente en tal concepto sino a modo de indemnización por ocupación o compensación por la falta de

disponibilidad sobre la vivienda; y la aceptación de tales ingresos, o la ejecución de actos destinados a actualizar la renta pactada, no implican en modo alguno que doña Margarita consintiera la subsistencia del arrendamiento."

En todo caso, en este caso se considera que la razón de ser de la no extinción del contrato se encontraba en la vigencia del mismo y no corresponderse la fecha indicada en la comunicación de finalización con la derivada del régimen normativo aplicable (de carácter imperativo).

Ello comporta que las conclusiones a las que se llega en la sentencia dictada en primera instancia (no extinción de la relación arrendaticia) no puedan sino ser las mismas que las alcanzadas en esta sede de apelación lo que supone que el recurso de apelación se deba ver desestimado.

TERCERO.- En materia de costas de apelación el art. 398 LEC remite a lo dispuesto en el art. 394 LEC y ello supone que en este caso se deban imponer las mismas a las apelantes al entender que en este caso no concurren dudas de hecho o derecho ante el régimen normativo aplicable.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación

FALLAMOS

Con **desestimación del recurso de apelación** interpuesto por el procurador Xavier Cots Olondriz, en nombre y representación de l'Institut Català del Sòl y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya contra la sentencia dictada en fecha 21.02.2025 por el/la magistrado/a-juez/a del Juzgado de Primera Instancia nº 57 de Barcelona en los autos de juicio verbal nº 721/2024; debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, con imposición a las apelantes de las costas de este recurso.

Se decreta la pérdida, en su caso, del depósito que pudieran haber constituido las apelantes de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación a interponer, 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.

Notifíquese la presente sentencia y remítase testimonio de la misma, junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

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.