



Roj: **SAP GI 1798/2026 - ECLI:ES:APGI:2026:1798**

Id Cendoj: **17079370022026100810**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Girona**

Sección: **2**

Fecha: **21/09/2026**

Nº de Recurso: **759/2026**

Nº de Resolución: **872/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JOAQUIN MIGUEL FERNANDEZ FONT**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD
AP Civil Sec.02)**

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1, pl. 5a - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942368

FAX: 972942373

EMAIL:upsd.aps2.girona@xij.gencat.cat

Entitat bancària: **Banc de Santander**

Per a ingressos en caixa, concepte: 1647000012075926

Pagaments per transferència bancària: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274

Beneficiari:

Concepte: 1647000012075926

NIG 1707942120240325336

Recurs d'apel·lació 759/2026 2-D

Matèria: Apel·lació civil

Òrgan d'origen: Secció Civil del TI de Girona. Plaça núm. 1

Procediment d'origen: Judici verbal desnonament per expiració del termini legal o contractual art. 250.1.1) 1428/2024

Part recurrent / Sol·licitant: Jose Antonio , Inocencia

Procurador/a: Helena Suros Masos, Helena Suros Masos

Advocat/ada: LAURA GONZÁLEZ DE PAOLI

Part contra la qual s'interposa el recurs: Santiago , Catalina

Procurador/a: Narcís Jucglà Serra

Advocat/ada: Jaume Dalmau Rutllant

SENTÈNCIA NÚM. 872/2026

Magistrats/Magistrada:

II·Im. Sr. Joaquim Fernández Font.

II·Im. Sr. Jaume Masfarré Coll.

Il·lma. Sra. Sonia Benítez Puch.

Girona, 21 de setembre de dos mil vint-i-sis.

FETS.

PRIMER. El 6 de maig de 2026 es van rebre les actuacions de Judici verbal desnonament per expiració del termini legal o contractual art. 250.1.1) 1428/2024, procedents del Secció Civil del TI de Girona. Plaça núm. 1, a fi de resoldre el recurs d'apel·lació interposat pel/per la procurador/a Helena Suros Masos, Helena Suros Masos en representació de Jose Antonio , Inocencia , contra Sentència - 15/03/2026, en què consta com a part apel·lada el/la procurador/a Narcís Jucglà Serra, en representació de Santiago , Catalina .

SEGON. El contingut de la decisió de la Sentència objecte de recurs és el següent:

Estimo íntegramente la demanda interpuesta por Catalina y Santiago frente a Jose Antonio y Inocencia y, en consecuencia: 1. Declaro la extinción del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en fecha 15 de septiembre de 2016 y prorrogado por cinco años más mediante anexo de 7 de mayo de 2019, por expiración del plazo contractual, sobre la vivienda sita en DIRECCION000 Girona. 2. Condeno a la parte demandada a dejar libre, vacua y expedita la mencionada finca a disposición de la parte demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal. 3. Declaro la obligación de la parte demandada de pagar a la parte demandante la cantidad de SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS (725 €) MENSUALES en concepto de indemnización por los daños y perjuicios irrogados por la ocupación incontestada de la vivienda en cada uno de los meses en que permanezca en la vivienda desde la extinción del contrato y la condeno a efectuar el pago de dicha cantidad mensual hasta que se produzca la restitución efectiva de la posesión de la finca a las demandantes. 4. Condeno en costas a la parte demandada.

TERCER. El recurs es va admetre i tramitar de conformitat amb la normativa processal aplicable al recurs d'apel·lació.

Es va designar com a ponent el magistrat Joaquim Fernández Font.

QUART. Es va assenyalar la data de deliberació i votació el dia 21/09/26.

FONAMENTS DE DRET.

Tema litigiós.

PRIMER. El dia 15 de setembre de 2.016, les Sres. Santiago i Catalina , propietàries de l'habitatge situat al DIRECCION000 de Girona, el van llogar al Sr. Jose Antonio i a la Sra. Inocencia .

Ho van fer per un any amb successives pròrroques anuals fins un màxim de tres anys, d'acord amb la legislació especial d'arrendaments urbans vigent en aquell moment.

El 7 de maig de 2.019, van introduir una novació objectiva parcial en el contracte, la qual preveia la modificació de la seva durada, de manera que a voluntat dels llogaters es podria prorrogar de manera anual durant cinc anys més, fins el 15 de setembre de 2.024.

El 12 d'abril del mateix any, les arrendadores van comunicar als llogaters la seva voluntat d'extingir el contracte amb efectes 15 de setembre de 2.024.

SEGON. Les arrendadores van presentar una demanda en què sol·licitaven que, com els llogaters no havien tornat la possessió de l'immoble, se'ls condemnés a fer-ho, declarant resolt el contracte de lloguer i l'obligació dels arrendataris de pagar la quantitat mensual que estaven pagant en concepte de renda (725 euros) com a indemnització de perjudicis fins que no es produís la restitució de la possessió de l'esmentat immoble.

TERCER. Els demandats s'hi van oposar.

La seva contestació de la demanda es fonamentava en diversos motius.

Primer, el contracte de lloguer seguiria vigent per causa del que disposa l'article 10.3 de la LAU d'acord amb la reforma introduïda per la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Segon, les demandants s'haurien de considerar jurídicament grans tenidores d'habitatge.

Tercer, no hi hauria cap mena de perjudici econòmic per a les arrendadores atès que els llogaters han anat pagant totes les rendes que s'han anat meritant.

QUART. La sentència de primera instància ha estimat íntegrament la demanda.

Aquesta decisió es basa en els següents arguments.

Primer, per raó de la data en què es va signar el contracte, no és aplicable el règim de pròrroga que contempla l'article 10.3 de la LAU, ja que no seria aplicable amb efecte retroactiu.

A més, hi va haver un pacte entre les parts per prorrogar la inicial durada prevista del contracte fins a cinc anys més a voluntat dels llogaters.

Segon, que les demandants tinguessin o no la qualitat de grans tenidores d'habitatge resultaria irrellevant, perquè la contestació a la demanda no derivaria cap efecte concret d'aquella circumstància.

Per altra banda, d'acord amb la interlocutòria de complement de la sentència, no reunirien els requisits necessaris de domini per ser considerades grans tenidores d'habitatge.

Tercer, és procedent que mentre no es retorni la possessió de la finca llogada, els llogaters continuïn pagant en concepte de danys i perjudicis la quantitat que pagaven en concepte de renda.

CINQUÈ. Els demandats no estan d'acord amb aquella resolució.

El seu recurs es conforma sobre la base dels següents motius.

Primer, demanen la nul·litat d'actuacions perquè no s'hauria implementat cap mediació a l'empara de l'article 439.7 de la LEC atès que les demandants són grans tenidores d'habitatge, circumstància que haurien amagat de manera fraudulenta.

Segon, aplicació de l'actual article 10.3 de la LEC segons la redacció introduïda per la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La novació del contracte, no afectaria tampoc a l'aplicació d'aquell règim jurídic.

Tercer, com a fet nou i subsidiari a l'anterior al·legació, seria d'aplicació la reforma operada pel Real Decreto-ley 8/2026.

Quart, situació de vulnerabilitat dels llogaters.

Cinquè, improcedència de la condemna al pagament d'una indemnització mentre subsisteixi la possessió de l'immoble, perquè el contracte no s'hauria extingit.

De manera subsidiària, s'haurien de tenir en compte les quantitats que s'han anat pagant.

Sisè, funció social de la propietat.

Setè, no imposició de costes de la primera instància pels dubtes jurídics que existirien.

A continuació estudiarem separatament els diversos motius del recurs.

Plantejament de qüestions noves.

SISÈ. Com és fàcil de constatar si es comparen els motius que van justificar la contestació a la demanda amb els que fonamenten el recurs, alguns d'aquests darrers no es van plantejar en la primera, el que fa que, d'acord amb el que disposa l'article 456.1 de la LEC, s'hagin de considerar qüestions noves que han de ser desestimades sense entrar a valorar-les.

És el cas de la petició de la nul·litat d'actuacions per manca d'una prèvia mediació entre les parts, la vulnerabilitat dels llogaters i la invocació genèrica de la funció social del dret de propietat.

SETÈ. Malgrat el que acabem de dir, que ja aboca a la desestimació dels anteriors motius del recurs, afegirem el següent.

El número 7 de l'article 439 de la LEC, que establí un requisit de procedibilitat com era la mediació prèvia a la demanda quan l'arrendador fos un gran tenidor d'habitatge, ha estat declarat inconstitucional per la sentència del Tribunal Constitucional de 29 de gener de 2025.

Per tant, fins i tot si es considerés que les demandants tenen les qualitats de grans tenidores d'habitatge, no es podria aplicar.

L'eventual vulnerabilitat econòmica dels llogaters, no és una qüestió que hagi de determinar la desestimació de la demanda on es reclama la resolució del contracte de lloguer per expiració del termini contractual.

Aquesta circumstància pot tenir rellevància en el moment del llançament, però no es una raó per estimar el recurs.

Aplicació de la Ley 12/2023 i de les modificacions en l'article 10.3 de la LAU.

VUITÈ. La disposició final primera de l'avantddita llei, va modificar el número 3 de l'article 10 d'aquesta llei introduint el següent redactat:

"3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial."

NOVÈ. La seva disposició transitòria quarta, establia:

"Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, la regulación introducida en esta ley no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que resultarán de aplicación en los términos en los que se encuentren reguladas".

DESE. De forma unànime les Audiències Provincials han considerat que aquesta nova pròrroga del número 3 de l'article 10.3 referent a la durada dels habitatges situats en zones de lloguer tensionat, que permet a voluntat del llogater d'ampliar la durada del contracte fins a tres anys més, només és aplicable als contractes signats a partir de la seva entrada en vigor, que es va produir el 26 de maig de 2.023.

En aquest sentit, i per fer cita només d'algunes, sentències de la Secció cinquena de l'Audiència d'Alacant de 26 de maig de 2.026, de la Secció Primera de la de Ciudad Real de 16 d'abril de 2.026, de la Secció Primera de la de Jaén de 19 de febrer de 2.026, de la Secció Quarta de la de Barcelona de 16 de gener de 2.026, 23 d'octubre de 2.025 i de 24 de juliol de 2.025, de la Secció Tercera de la de Tarragona de 15 de gener de 2.026, o de la Secció Quarta de la de Málaga de 17 de desembre de 2.025.

Estem totalment d'acord amb aquest criteri.

ONZÈ. Atès que el contracte es va signar el 15 de setembre de 2.016, és anterior a la vigència de la norma invocada, el que exclou la seva aplicació.

Fins i tot si estiguéssim a la data de la novació de la seva durada i l'establiment d'una nou sistema de pròrroques (7 de maig de 2.019), ens trobaríem amb la mateixa situació.

En conclusió, no és aplicable el règim de pròrroga que estableix aquesta norma al contracte que estudiem.

Aplicació del Real Decreto-ley 8/2026.

DOTZÈ. Tot i que en el moment de contestar la demanda no es va fer cap al·lusió a aquesta normativa per la senzilla raó que quan es va redactar (desembre de 2.024) no havia entrat en vigor, la seva promulgació posterior fa que s'hagi d'estudiar si pot tenir alguna influència en el tema litigiós.

TRETZÈ. El seu article primer, disposava:

"1. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, vigentes en la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 finalice antes del 31 de diciembre de 2027, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2, se aplicará, previa solicitud del arrendatario, una

prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales. Durante esta prórroga se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor. La solicitud deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, o que el arrendador haya comunicado, en los plazos y condiciones del artículo 9.3, la necesidad de ocupar la vivienda. La prórroga extraordinaria regulada en este artículo es incompatible con la prevista en el artículo 10.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que, en su caso, se aplicará con carácter preferente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación cuando arrendador y arrendatario acuerden la renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo, con una renta inferior a la prevista en el contrato vigente".

CATORZÈ. Deixant a banda que aquesta norma no està vigent perquè no es va convalidar, la premissa de la que es feia dependre la seva aplicació era que el contracte de lloguer estigués vigent en el moment en què va iniciar la seva vigència el 22 de març de 2.026.

El contracte de lloguer que estudiem, la va perdre el 15 de setembre de 2.024, el que fa que fins i tot si la norma fos vigent, no resultaria aplicable.

Qualificació de grans tenidors d'habitatge de les demandants.

QUINZÈ. El recurs insisteix en què tenen aquesta qualificació jurídica i que han actuat de mala fe mirant d'ocultar-la.

El que no diu el recurs, com tampoc ho feia la contestació a la demanda, és quines conseqüències dins del Dret Civil es produïrien respecte de la pròrroga del contracte si fos així.

Com ja hem dit, les processals van quedar sense efecte per la declaració d'inconstitucionalitat dels números 6.c i 7 de l'article 439 de la LEC.

La denúncia presentada davant de l'administració per aquesta suposada ocultació pot tenir els seus efectes en aquella via, però és irrellevant als efectes de determinar si el contracte és o no vigent.

Indemnització.

SETZÈ. Pel que fa a aquesta qüestió, el jutge d'instància, a petició de les demandants, s'ha limitat a constatar que durant el període en què es mantingui la possessió de l'immoble un cop expirada la seva vigència, els demandats queden obligats a pagar una contraprestació per l'ús que fan de l'habitatge.

Com el contracte de lloguer va expirar el 15 de setembre de 2.024, a partir d'aquell moment i per raons de concepte, no es pot considerar que estan pagant "rendes".

El que han de pagar es considera una indemnització per aquell ús, en una quantia idèntica a la que venien pagant durant la vigència del contracte com a rendes.

Òbviament, si han continuat pagant cada mes, no deuran res per aquest concepte, però cal remarcar que la sentència d'instància no diu per enlloc que deguin cap mensualitat i l'escrit d'oposició al recurs afirma que fins a la seva data han anat pagant.

Costes.

DISSETÈ. El darrer motiu del recurs sol·licita la no imposició de costes malgrat que es desestimïn els demés motius de l'apel·lació per dubtes jurídics del cas.

Com hem exposat en els arguments anteriors, aquest tribunal no té cap dubte que l'aplicació del dret que ha fet el jutge d'instància ha estat correcta i, per tant, que les novetats legislatives que esmenta el recurs no són aplicables a aquest supòsit.

Per tant, d'acord amb el que disposa l'article 398.1 de la LEC, imposem les costes de la segona instància a la part apel·lant.

DECISIÓN.

PRIMER. Desestimem el recurs d'apel·lació presentat en nom del Sr. Jose Antonio i a la Sra. Inocencia contra la sentència de primera instància i la confirmem íntegrament.

SEGON. Imposem les costes de la segona instància a la part apel·lant.

Contra aquesta resolució es pot presentar recurs de cassació d'acord amb allò que estableix l'article 477.1 i 3 de la LEC, si s'acredita el seu interès cassacional.

Serà competent per a la seva resolució el Tribunal Suprem i s'haurà de presentar davant d'aquesta Secció de l'Audiència en el termini de vint dies des de la seva notificació.

En el moment d'interposar-lo s'haurà de fer, si escau, el pagament del dipòsit preceptiu.

Contra aquesta resolució es pot interposar un **recurs de cassació** davant del Tribunal Suprem en els supòsits que preveu l'article 477.1 de la LEC, sempre que es compleixin els requisits legals i establerts per jurisprudència.

També s'hi pot interposar un **recurs de cassació** en relació amb el dret civil català, en els supòsits de l'article 3 de la Llei 4/2012, de 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurs s'ha d'interposar per mitjà d'un escrit que s'ha de presentar en aquest òrgan judicial en el termini de **vint dies** a partir de l'endemà de la notificació. L'escrit ha d'estar fonamentat i ha de contenir les al·legacions en què es basa el recurs. Així mateix, s'ha de constituir, al compte de dipòsits i consignacions d'aquest òrgan judicial, el dipòsit a què es refereix la disposició addicional addicional 15a de la Llei orgànica del poder judicial, reformada per la Llei orgànica 1/2009, de 3 de novembre. Si no es compleixen aquests requisits, no es podrà admetre el recurs.

Així ho manem i ho signem.

Els magistrats

Podeu consultar l'estat del vostre expedient a l'àrea privada de seujudicial.gencat.cat.

Les persones interessades queden informades que les seves dades personals s'han incorporat al fitxer d'assumptes de l'oficina judicial, sota la custòdia i responsabilitat d'aquesta, on es conservaran amb caràcter confidencial i es tractaran amb la màxima diligència.

Així mateix, queden informades que les dades que conté aquesta documentació són reservades o confidencials i que el tractament que se'n pugui fer queda sotmès a la legalitat vigent.

Les parts han de tractar les dades personals que coneguin a través del procés de conformitat amb la normativa general de protecció de dades. Aquesta obligació incumbeix als professionals que representen i assisteixen les parts, així com a qualsevol altra persona que intervingui en el procediment.

L'ús il·legítim de les dades pot donar lloc a les responsabilitats establertes legalment.

Amb relació al tractament de les dades amb finalitat jurisdiccional, els drets d'informació, accés, rectificació, supressió, oposició i limitació s'han de tramitar conforme a les normes que siguin aplicables en el procés en què s'obtinguin les dades. Aquests drets s'han d'exercir a l'òrgan o oficina judicial en què es tramita el procediment i n'ha de resoldre la petició qui en tingui la competència atribuïda en la normativa orgànica i processal.

Tot això de conformitat amb el Reglament EU 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, la Llei orgànica 3/2018, de 6 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el capítol I bis del títol III del llibre III de la Llei orgànica 6/1985, de l'1 de juliol, del poder judicial.