



Roj: **SAP T 1429/2026 - ECLI:ES:APT:2026:1429**

Id Cendoj: **43148370032026100869**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **10/09/2026**

Nº de Recurso: **741/2025**

Nº de Resolución: **843/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CLARA CARULLA TERRICABRAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 03 de la Audiencia Provincial de Tarragona. Civil

Servicio Común de Tramitación de Tarragona. Sección Civil

Avenida Presid. Lluís Companys, 10, No informado - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977920103

FAX: 977920113

EMAIL:aps3.tarragona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4249000012074125

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

Beneficiario: Servicio Común de Tramitación de Tarragona. Sección Civil, Contencioso y Social

Concepto: 4249000012074125

N.I.G.: 4316342120240200639

Recurso de apelación 741/2025 -D

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de El Vendrell. Plaza nº 6

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 565/2024

Parte recurrente/Solicitante: BANCO DE SABADELL, S.A.

Procurador/a: Javier Cots Olondriz

Abogado/a: Marc Coma Puig

Parte recurrida: Ignorados Ocupantes. DIRECCION000 , DIRECCION001 , Jose Daniel

Procurador/a: Maria Escude Pont

Abogado/a: Laura Roger Alcoba

SENTENCIA Nº 843/2026

ILMOS. SRES.

Presidente

D. Luis Rivera Artieda

Magistrados

D^a. Silvia Falero Sánchez

D^a. Clara Carulla Terricabras (PONENTE)

Tarragona, a 10 de septiembre de 2026

La Sección 3^a de la Audiencia Provincial de Tarragona, formada por los Magistrados del margen, ha visto el recurso de apelación número 741/2025 frente a la sentencia de 11 de marzo de 2025 dictada por la Sección civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de El Vendrell en autos de Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 565/2024-6B seguidos a instancia de BANCO DE SABADELL S.A. representado por el procurador Javier Cots Olondriz y dirigido por el letrado Marc Coma Puig frente a IGNORADOS OCUPANTES DIRECCION000 , DIRECCION001 y Jose Daniel , representado este último por la procuradora María Escudé Pont y dirigido por la letrada Laura Roger Alcoba y, previa deliberación, pronuncia la siguiente resolución

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia antes señalada, tras los correspondientes fundamentos de derecho, establece en su parte dispositiva lo siguiente:

"FALLO: DESESTIMO la demanda interpuesta por la parte actora, la entidad BANCO DE SABADELL, S.A., representada por el Procurador D. Xavier Cots Olondriz y defendida por el Abogado D. Marc Coma i Puig, frente a los IGNORADOS OCUPANTES DE LA FINCA SITA EN LA DIRECCION000 DE DIRECCION001 , declarados en situación de rebeldía procesal, y frente a D. Jose Daniel , representado por la Procuradora D^a. María Escudé Pont. Condeno a la parte actora al pago de las costas procesales causadas en primera instancia."

SEGUNDO.- Las partes antes identificadas han expresado en sus respectivos escritos de apelación y de contestación, las peticiones a las que se concreta su impugnación y los argumentos en que los fundamentan, que se encuentran unidos a los autos.

Llegadas las actuaciones a esta Sala se ha señalado deliberación, votación y fallo para el día 10 de septiembre de 2026.

Se designó ponente a la Magistrada D^a Clara Carulla Terricabras.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- BANC DE SABADELL S.A. interpone demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes de la finca sita en la DIRECCION000 de DIRECCION001 . Afirma ser gran tenedora de vivienda, y reconoce que el inmueble de su propiedad ha sido ocupado por personas que residen en ella sin título alguno, no habiendo podido determinar si concurre o no vulnerabilidad económica en las mismas. Por todo ello interesa que se estime la demanda interpuesta y se condene a los demandados a desalojar la vivienda con expresa condena en costas.

2.- Jose Daniel comparece y contesta la demanda interpuesta de contrario. Reconoce vivir en la vivienda de autos con su mujer y sus tres hijos menores de edad desde el año 2013 habiendo suscrito un contrato de arrendamiento con el anterior propietario. Indica que el anterior propietario, el Sr. Victoriano le comunicó en mayo de 2023 que la propiedad de la vivienda actualmente era de una entidad bancaria que se pondría en contacto con él para indicarle el modo de proceder al pago de la renta, sin haber recibido comunicación alguna. Por todo lo expuesto interesa la desestimación de la demanda con costas.

3.- La sentencia de primera instancia desestima la demanda interpuesta. Reconoce la legitimación activa de la parte actora como titular de la vivienda sita en la DIRECCION000 de DIRECCION001 que adquirió en virtud de adjudicación de fecha 13 de junio de 2022 en el marco del procedimiento de Ejecución hipotecaria 6357/2015. Por lo que se refiere a la ocupación de los demandados considera que está amparada por el contrato que Jose Daniel celebró con el anterior propietario de la vivienda el Sr. Victoriano , ejecutado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 6357/2015. Dicho contrato se celebró en fecha 7 de noviembre de 2013 y se prorrogó por plazo de 6 años en fecha 1 de enero de 2020 por lo que a fecha de interposición de la demanda de desahucio por precario la parte demandada la ocupaba en virtud de justo título que legitimaba su ocupación, motivo por el que desestima la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

SEGUNDO.- Los motivos de apelación de la sentencia

1.- BANCO DE SABADELL recurre en apelación la sentencia de instancia. Considera que la prórroga del contrato de arrendamiento suscrita por el anterior propietario en enero de 2020 se llevó a cabo a los únicos efectos de



privar a la actora de la posesión efectiva de la finca en la ejecución hipotecaria en la que resultó adjudicataria y en este sentido destaca que no se acompaña el inicial contrato de arrendamiento suscrito en el año 2013 ni se prueba el pago de ninguna renta durante los años de vigencia del contrato. Añade que según resulta del procedimiento de ejecución hipotecaria la finca se hallaba desocupada en el año 2023 y la ocupación del demandado se produjo con posterioridad. Finalmente indica que en virtud del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción vigente a tiempo de suscripción del mismo, la relación arrendaticia entre el Sr. Victoriano y el demandado se extinguió por la enajenación forzosa de la vivienda derivada de la ejecución hipotecaria. Por todo lo expuesto solicita la revocación de la sentencia apelada y la íntegra estimación de la demanda interpuesta con expresa condena en costas.

2.- La parte demandada se opone al recurso de apelación interpuesto de contrario. Niega que la finca estuviese desocupada en el año 2023 pues el certificado de empadronamiento aportado acredita que el demandado la ocupaba desde el año 2013 y niega del mismo modo que la prórroga del contrato se efectuara con el ánimo de mala fe que sostiene la actora. Por todo ello interesa la desestimación del recurso de apelación con expresa condena en costas a la actora.

TERCERO.- Decisión de la Sala

1.- Planteamiento de la cuestión controvertida

El recurso de apelación centra la controversia en determinar si la ocupación de la vivienda por la parte demandada se hallaba amparada por un título que legitimara su posesión al tiempo de interponerse la demanda de desahucio por precario.

La sentencia de instancia consideró acreditada la existencia de una relación arrendaticia previa entre el demandado y el anterior propietario de la finca, así como su posterior prórroga, concluyendo que dicho título excluía la situación de precario invocada por la actora.

Frente a ello, la entidad apelante sostiene que no ha quedado acreditada la efectiva vigencia de aquel contrato, que la prórroga suscrita en el año 2020 carecía de eficacia frente a la adquirente en el procedimiento de ejecución hipotecaria y que, en todo caso, el eventual arrendamiento quedó extinguido como consecuencia de la enajenación forzosa del inmueble.

2.- Acreditación de la existencia de la relación arrendaticia iniciada en 2013

No resultando controvertida la titularidad dominical de la apelante sobre la finca litigiosa, la cuestión debatida exige analizar la eficacia frente a la entidad actora del contrato de arrendamiento invocado por la parte demandada como título legitimador de su posesión.

La parte demandada, en su escrito de contestación, sostiene que suscribió con el anterior propietario de la vivienda, D. Victoriano, un contrato de arrendamiento en el año 2013 que fue posteriormente renovado por seis años mediante documento de fecha 1 de enero de 2020. A tal efecto aporta como documento número 1 de su contestación el referido contrato de 1 de enero de 2020, suscrito con quien en aquel momento era titular de la finca.

En los antecedentes de dicho contrato se hace constar expresamente que las mismas partes habían formalizado un contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda en fecha 7 de noviembre de 2013 y que, una vez transcurrido el plazo inicialmente pactado, *"es de interés de los comparecientes renovar el referido contrato de arrendamiento"*.

La parte apelante cuestiona la existencia misma del contrato originario de 7 de noviembre de 2013 por no haberse aportado al procedimiento copia del mismo. Sin embargo, dicha alegación no puede prosperar.

En primer lugar, la ausencia del documento original no determina por sí sola la inexistencia de la relación arrendaticia cuando concurren otros elementos probatorios que permiten inferir razonablemente su celebración. El contrato de 1 de enero de 2020, cuya autenticidad no ha sido formalmente impugnada ni existen indicios objetivos que permitan dudar de su veracidad, contiene una referencia expresa y concreta a la existencia de un contrato previo suscrito entre las mismas partes el 7 de noviembre de 2013 sobre la misma vivienda, precisando además que el nuevo acuerdo tenía por finalidad la renovación de aquél.

En segundo lugar, reviste especial relevancia que dicho documento fuese otorgado el 1 de enero de 2020, esto es, más de dos años antes del decreto de adjudicación dictado en favor de la entidad actora el 13 de junio de 2022. Tal circunstancia temporal excluye razonablemente, en ausencia de cualquier otro dato acreditado, la hipótesis de que se trate de un documento creado artificiosamente para perjudicar los derechos del futuro adjudicatario o para dificultar los efectos de la ejecución hipotecaria. La apelante se limita a formular una sospecha de fraude carente de respaldo probatorio suficiente.

A ello se añade que la ocupación efectiva de la vivienda por el demandado desde fecha muy anterior a la adquisición de la finca por la actora aparece corroborada por la documentación obrante en autos, singularmente por el certificado de empadronamiento aportado, circunstancia plenamente coherente con la existencia de la relación arrendaticia alegada.

En consecuencia, la Sala considera acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre el demandado y el entonces propietario de la finca en fecha 7 de noviembre de 2013, sin que existan elementos suficientes para reputar ficticia o fraudulenta la renovación formalizada el 1 de enero de 2020.

3.- Naturaleza jurídica del contrato suscrito el 1 de enero de 2020

Acreditada la existencia del contrato inicial, procede determinar si el acuerdo de 1 de enero de 2020 constituye una novación extintiva de la relación arrendaticia anterior o, por el contrario, una novación meramente modificativa.

Sobre esta cuestión, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 331/2021, de 31 de marzo (ROJ: STS 1151/2021), recopila y sistematiza la doctrina jurisprudencial relativa a la distinción entre novación extintiva y novación modificativa de los contratos. Recuerda el Alto Tribunal que la novación extintiva exige una voluntad clara e inequívoca de las partes dirigida a extinguir la obligación precedente y sustituirla por otra nueva, ya sea mediante declaración expresa o porque ambas obligaciones resulten absolutamente incompatibles. Asimismo, destaca que la novación extintiva no se presume y que cualquier duda interpretativa debe resolverse en favor de la subsistencia de la relación jurídica preexistente, esto es, en favor de la novación modificativa.

Partiendo de dicha doctrina jurisprudencial, y atendiendo al tenor literal del documento aportado como contrato de fecha 1 de enero de 2020, la conclusión alcanzada por la Sala es que nos hallamos ante una novación meramente modificativa de la relación arrendaticia iniciada el 7 de noviembre de 2013.

Así resulta del propio antecedente segundo del contrato, en el que las partes hacen constar que, *"habiendo transcurrido el plazo de duración fijado del referido contrato de arrendamiento"*, es su voluntad *"renovar el referido contrato de arrendamiento"*. La terminología empleada revela la intención de mantener vigente la relación contractual preexistente y prolongar su duración, no la de extinguirla y sustituirla por una nueva e independiente.

No existe en el documento manifestación alguna de voluntad extintiva, ni tampoco incompatibilidad absoluta entre el contrato inicial y el acuerdo posterior que permita apreciar una novación extintiva en los términos exigidos por el artículo 1204 del Código Civil y por la jurisprudencia antes citada.

Consecuentemente, el acuerdo de 1 de enero de 2020 debe ser calificado como una novación modificativa, manteniéndose la continuidad de la relación arrendaticia nacida el 7 de noviembre de 2013.

4.- Consecuencias de la adjudicación de la finca en el procedimiento de ejecución hipotecaria

La conclusión anterior determina que al contrato litigioso le resulte aplicable el régimen jurídico vigente al tiempo de celebración del contrato originario de 7 de noviembre de 2013.

El artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción vigente en aquella fecha, disponía:

"Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por (...) la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria (...) quedará extinguido el arrendamiento."

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada."

En el presente caso no consta que el contrato de arrendamiento accediera al Registro de la Propiedad con anterioridad a la constitución o ejecución del derecho hipotecario. Por ello, la adjudicación de la finca a BANC DE SABADELL, formalizada mediante Decreto de 13 de junio de 2022 dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 6357/2015 procedente del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de El Vendrell, determinó la extinción *ope legis* de la relación arrendaticia.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2024 (ROJ: STS 5986/2024), con cita de las SSTs 109/2021, de 1 de marzo, y 212/2021, de 19 de abril, recuerda que en los supuestos contemplados por el artículo 13.1 LAU la enajenación forzosa produce la extinción legal de la relación arrendaticia y que, una vez desaparecido el título que legitimaba la posesión, el adjudicatario puede ejercitar las acciones correspondientes frente al ocupante que permanece en la finca.

Por consiguiente, desde el 13 de junio de 2022, y por tanto también cuando se interpuso la presente demanda el 29 de abril de 2024, la parte demandada ocupaba la vivienda sin título jurídico eficaz oponible a la actual propietaria.

En consecuencia, procede la estimación del recurso de apelación interpuesto y la revocación de la sentencia de instancia, debiendo estimar íntegramente la demanda inicial interpuesta por BANC DE SABADELL S.A. frente a los ignorados ocupantes de la finca sita en la DIRECCION000 de DIRECCION001 y frente a Jose Daniel, condenándoles a desalojar la vivienda, dejándola libre, vacua y expedita a disposición de la actora, con imposición de las costas de la primera instancia de conformidad con el principio de vencimiento objetivo del artículo 394 LEC.

CUARTO.- Costas

La estimación total del recurso de apelación interpuesto por BANC DE SABADELL S.A. determina que se impongan las costas de la apelación a la parte apelada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 LEC por remisión al artículo 394.1 LEC.

Por lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA: ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de BANC DE SABADELL S.A. contra la sentencia de 11 de marzo de 2025 dictada por la Sección civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de El Vendrell en autos de Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 565/2024-6B que se REVOCA y en consecuencia se realizan los siguientes pronunciamientos:

- SE ESTIMA íntegramente la demanda interpuesta por BANCO DE SABADELL S.A. contra los ignorados ocupantes de la finca sita en la DIRECCION000 de DIRECCION001 y contra Jose Daniel y se condena a los demandados a desalojar la referida vivienda.
- Se impone a los demandados las costas de la primera instancia.
- Se impone a los demandados las costas de la apelación.

Dese al depósito en su caso constituido su destino legal.

Modo de impugnación: recurso de casación, siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos. El/los recurso/s se interpone/n mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de VEINTE días a contar desde el siguiente a su notificación.

Firme esta resolución, devuélvase el procedimiento al Juzgado de procedencia acompañando certificación de la misma, a los efectos pertinentes.

Pronuncian y firman esta sentencia los indicados Magistrados integrantes de este Tribunal.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de seujudicial.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