



Roj: **SAP B 5668/2026 - ECLI:ES:APB:2026:5668**

Id Cendoj: **08019370112026100432**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **11**

Fecha: **20/07/2026**

Nº de Recurso: **584/2024**

Nº de Resolución: **531/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA BORGUÑO VENTURA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Badalona, núm. 6, 02-05-2023 (proc. 468/2022),
SAP B 5668/2026**

-
Sección nº 11 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Paseo Lluís Companys, 14-16, pl. 2a - Barcelona - C.P.: 08018

TEL.: 934866150

FAX: 934867109

EMAIL:aps11.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0657000012058424

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

Beneficiario: Sección nº 11 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0657000012058424

N.I.G.: 0801542120228050752

Recurso de apelación 584/2024 -B

Materia: Juicio verbal precario

Órgano de origen:Sección Civil del Tribunal de Instancia de Badalona. Plaza nº 6

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 468/2022

Parte recurrente/Solicitante: Mariana , Pio

Procurador/a: Diego Sanchez Ferrer, Diego Sanchez Ferrer

Abogado/a: ARTURO NUÑEZ TUME

Parte recurrida: I.O. DIRECCION000 BADALONA, Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedente de la Reestructuración Bancaria,S.A.)

Procurador/a: Jose-Ignacio Gramunt Suarez

Abogado/a: Pablo Ledesma López

SENTENCIA Nº 531/2026

Magistrados/Magistradas:

Josep Maria Bachs Estany María del Mar Alonso Martínez

Mireia Borguñó Ventura

Barcelona, 20 de julio de 2026

Ponente: Mireia Borguñó Ventura

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 24 de abril de 2024 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 468/2022 remitidos por Sección Civil del Tribunal de Instancia de Badalona. Plaza nº 6 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Diego Sanchez Ferrer, Diego Sanchez Ferrer, en nombre y representación de Mariana , Pio contra Sentencia - 02/05/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Jose-Ignacio Gramunt Suarez, en nombre y representación de I.O. DIRECCION000 BADALONA, Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedente de la Reestructuración Bancaria,S.A.).

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente: " Que estimando totalmente la demanda interpuesta por la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA contra los ignorados ocupantes de la finca sita en DIRECCION000 de Badalona por quienes han comparecido Pio y Mariana declaro haber lugar al desahucio por precario de la finca indicada, condenando a los demandados a que desalojen y dejen libre y a disposición de la actora la finca antes señalada, con el apercibimiento de que si no lo llevare a efecto, serán lanzados a su costa. Se imponen las costas a los demandados."

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 15/07/2026.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Borguñó Ventura .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La representación de D^a. Mariana y D. Pio interpone recurso de apelación contra la sentencia dictada el 2 de mayo de 2023 por la sección Civil del Tribunal de Instancia de Badalona Plaza nº 6 en autos de juicio verbal nº 468/2022. El referido procedimiento se inició en virtud de demanda interpuesta por SAREB S.A. contra los ignorados ocupantes de la vivienda sita en la DIRECCION000 , en ejercicio de acción de desahucio por precario. Comparecida la parte recurrente, se opuso a la demanda alegando la litispendencia respecto del procedimiento de Ejecución de Título no judiciales nº 1598/2009 en el que manifiestan son parte, la existencia de título en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la propietaria el 1 de marzo de 2018; y la concurrencia del consentimiento de la propiedad con quien está negociando un alquiler social.

La sentencia de instancia, tras desestimar la concurrencia de litispendencia y concluir que la compareciente no ha acreditado debidamente la realidad del contrato de arrendamiento invocado en su contestación, estima la demanda y condena a la parte demandada al desalojo de la vivienda con imposición de las costas procesales.

Frente a dicha resolución se alzan el Sr. Pio y la Sra. Mariana que recurren en apelación reiterando la excepción de litispendencia y alegando el error en la valoración de la prueba en cuanto a la realidad y vigencia del contrato de arrendamiento en virtud del cual ocupa la vivienda de autos. La parte contraria se opone al recurso y solicita la confirmación de la resolución dictada en la instancia.

SEGUNDO.- El objeto del procedimiento previsto en el art. 250-1-2^a LEC se limita únicamente a si la parte demandada posee o no un título que legitime su ocupación, oponible a la parte actora que interesa la recuperación de su posesión. Así pues, el juicio de desahucio por precario obliga a examinar de un lado la suficiencia del título del actor para acreditar su legitimación activa, cuya prueba corresponde al actor, y de otro si el demandado es un precarista o bien tiene algún título que le vincule con el objeto o con el demandante que justifique su permanencia en la posesión, debiendo recordarse, respecto al título de ocupación, que es doctrina jurisprudencial asentada que no basta su mera alegación, debiendo quedar su existencia, cuanto menos, debidamente justificada.

En relación a la litispendencia alegada en relación a un procedimiento de ejecución de hipotecaria respecto del que solo consta el Auto del 26 de abril de 2022 por el que se declaró la nulidad de la cláusula de interés moratorio, es de ver que ni la ejecutante es la actora del presente procedimiento, ni los recurrentes son parte

en la ejecución hipotecaria la cual se dirige frente a terceras personas, por lo que deberá mantenerse el pronunciamiento de instancia, sin que la parte recurrente haya razonado los motivos en que funda su recurso en contra de lo declarado en la sentencia, tal y como exige el art. 458 LEC.

La recurrente insiste en la vigencia del contrato de arrendamiento invocado en la instancia y que la legitima para ocupar la vivienda de autos. En concreto se trata de un contrato suscrito en documento privado en fecha 1 de marzo de 2018, por el que la Sra. Maribel, que se identifica como propietaria de la vivienda objeto de este procedimiento, la arrienda al Sr. Pio por un periodo de cinco años y una renta anual de 3.600 €;

Recordemos que, en todo caso, corresponde a la parte demandada la prueba del hecho positivo a su cargo, de la existencia del pretendido contrato de arrendamiento, de conformidad con la norma general de distribución de la carga de la prueba del art. 217 LEC, no pudiendo estimarse que lo haya probado cuando resulta de lo actuado que:

1)-el pretendido contrato de arrendamiento, aportado por la parte demandada, no consta inscrito en un registro público. Atendiendo a la fecha del contrato, es aplicable la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que en la nueva redacción del artículo 7.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, únicamente admite que puedan surtir efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

2)- no consta el ingreso o depósito obligatorio de cualquier fianza (se dicen entregados 300 €; en concepto de fianza legal y 300 €; en concepto de garantía complementaria), en los términos de Llei 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, que en su artículo 3 impone a los arrendadores de fincas urbanas, tanto las destinadas a vivienda como las destinadas a otros usos, el depósito en el Instituto Catalán del Suelo de la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en el plazo de dos meses a contar desde la formalización del contrato.

3)-el pretendido contrato aparece otorgado después de la adquisición de la propiedad por la actual propietaria, Sareb S.A., que conforme a la nota simple registral es titular desde el 12 de julio de 2013, no habiendo constancia de que la mencionada como arrendadora en el contrato, Sra. Maribel, estuviera autorizada por la propietaria actual para otorgar un contrato de arrendamiento.

4)-y no consta acreditado que la parte demandada arrendataria haya efectuado pago alguno en concepto de renta, encontrándose este extremo huérfano de toda prueba.

Por todo ello, acreditada la titularidad de la vivienda y la perturbación posesoria, debemos confirmar la sentencia de instancia con desestimación del recurso de apelación.

TERCERO.- La desestimación del recurso conlleva la imposición de las costas procesales al recurrente en virtud del art. 398 LEC.

Desestimado el recurso, conforme al punto 9º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, la apelante pierde el depósito constituido, al que se dará el destino legal.

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

FALLAMOS

LA SALA ACUERDA: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de D^a. Mariana y D. Pio contra la sentencia dictada el 2 de mayo de 2023 por la sección Civil del Tribunal de Instancia de Badalona Plaza nº 6 en autos de juicio verbal nº 468/2022 que se confirma.

Todo ello con condena a la parte recurrente de las costas procesales de esta alzada, y a la pérdida del depósito constituido para formular el recurso de apelación, al que se dará el destino legal correspondiente.

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 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.