



Roj: **SAP B 5538/2026 - ECLI:ES:APB:2026:5538**

Id Cendoj: **08019370132026100523**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **02/07/2026**

Nº de Recurso: **544/2024**

Nº de Resolución: **542/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

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: 0659000012054424

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

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

Concepto: 0659000012054424

N.I.G.: 0818442120228100420

Recurso de apelación 544/2024 -4

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Rubí. Plaza nº 2

Procedimiento de origen:Juicio verbal (250.2) (VRB) 415/2022

Parte recurrente/Solicitante: Jose Pedro , Sandra , Ceferino

Procurador/a: Emma Nel.Lo Jover, Emma Nel.Lo Jover, Alejandro Font Escofet

Abogado/a: IGNASI DE ROA CHUMILLA, Jordi Griñó Martorell

Parte recurrida:

Procurador/a:

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 542/2026

Magistrados/Magistradas:

Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich María Pilar Ledesma Ibáñez

Rosa Mª Méndez Tomás

Barcelona, 2 de julio de 2026

Ponente: Fernando Utrillas Carbonell

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 17 de abril de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (250.2) (VRB) 415/2022, remitidos por CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Rubí. Plaza nº 2, a fin de resolver sendos recursos de apelación interpuestos por e/la Procurador/a Emma Nel·lo Jover, en nombre y representación de Jose Pedro y Sandra, y por el/a Procurador/a Alejandro Font Escofet, en nombre y representación de Ceferino, contra la Sentencia de fecha 15/01/2024.

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

"(...) DESESTIMO la demanda interpuesta por LA Procuradora de los Tribunales Dña. Emma Nel·lo Jover en nombre y representación de la Sra. Sandra y el Sr. Sandra y absuelvo al demandado de los pedimentos que se formulan contra el mismo.

Se imponen las costas a la parte actora. (...)"

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 01/07/2026.

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

Se designó ponente al Magistrado Fernando Utrillas Carbonell.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Apelación de la parte demandante. Indemnización del art.9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Apelan los demandantes arrendatarios Sr. Jose Pedro y Sra. Sandra el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia desestimatorio de la demanda principal, formulada contra el demandado arrendador Sr. Ceferino, en reclamación de la cantidad de 4.200 €, en concepto de indemnización, prevista en el artículo 9.3, párrafo segundo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para el supuesto de no ocupación de la vivienda arrendada por la persona cuya necesidad fue comunicada a los arrendatarios por el arrendador para la extinción del contrato de arrendamiento, de 31 de enero de 2019, de la vivienda en DIRECCION000, de Sant Cugat del Vallès, solicitando la parte actora apelante la estimación de la demanda.

Centrado así el motivo de la apelación de los actores principales, es lo cierto que, habiéndose celebrado el contrato de arrendamiento el 31 de enero de 2019, es decir, después del Acuerdo del Congreso de los Diputados de 22 de enero de 2019, por el que se acordó la no convalidación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; y antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; en el presente caso, es aplicable el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, según el cual:

"No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de 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. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor."

En el presente caso, resulta de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario:

1º.- que los demandantes Sr. Jose Pedro y Sra. Sandra, en la condición de arrendatarios, y el demandado Sr. Ceferino, en la condición de arrendador, concertaron el contrato de arrendamiento, de 31 de enero de 2019, de la vivienda en DIRECCION000, de Sant Cugat del Vallès, por el plazo de cinco años, y con una renta de 1.400 €/mes.

2º.- que, transcurrido el primer año de duración del contrato, el arrendador demandado Sr. Ceferino remitió una comunicación a los arrendatarios demandantes, con fecha 28 de octubre de 2021 (doc 3 de la demanda), comunicándoles la necesidad de la vivienda para su cónyuge, con sesenta días de antelación, de modo que se produciría la extinción del arrendamiento a 28 de diciembre de 2021.

3º.- que los arrendatarios aceptaron la extinción del contrato por causa de necesidad, suscribiendo el documento de resolución del contrato de arrendamiento, de fecha 28 de diciembre de 2021 (doc 3 de la demanda), en el que manifestaron no adeudar a la parte arrendadora ninguna cantidad en concepto de alquileres, sin que conste ninguna reserva u objeción de la parte arrendadora, procediendo los arrendatarios a la devolución de la posesión de la vivienda arrendada, acordándose la cancelación y devolución de la fianza el 5 de enero de 2022 (doc 8 de la demanda).

4º.- que, en la misma fecha de 28 de diciembre de 2021, el demandado arrendador concertó con su cónyuge Dña. Amalia, la adjudicación de la vivienda en DIRECCION000, de Sant Cugat del Vallès, en Convenio Regulador, que fue aprobado por la Sentencia de 5 de abril de 2022, dictada en los autos de Divorcio de mutuo acuerdo nº 104/22 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Rubí.

5º.- que, transcurrido tres meses desde la extinción del contrato, con efectivo desalojo de la vivienda, la cónyuge del arrendador no procedió a ocupar la vivienda desocupada por los arrendatarios, sin que conste que la ocupación no hubiera tenido lugar por cualquier causa de fuerza mayor.

En este sentido, es doctrina reiterada, desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de Abril de 1965, 9 y 10 de Junio, y 31 de Octubre de 1986, 6 de Abril de 1987, y 28 de Febrero de 1991, que para la existencia de fuerza mayor, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1105 del Código Civil, se precisa que el suceso sea imprevisible o insuperable e irresistible, y que por tanto no se deba a la voluntad del obligado; que haga imposible el cumplimiento de la obligación; así como que haya relación entre el evento y el resultado.

Es igualmente doctrina reiterada, desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de abril y 15 de diciembre de 1996, y 20 de julio de 2000, que para que pueda apreciarse el estado de fuerza mayor ha de tratarse una fuerza superior a todo control y previsión, y que excluya toda intervención de culpa del obligado.

6º.- que, después de haber desocupado la vivienda arrendada los arrendatarios, habiendo pasado a residir en otra vivienda, Dña. Amalia ofreció a los arrendatarios volver a la vivienda arrendada, no habiendo interesado a los arrendatarios ser repuestos en el uso y disfrute de la vivienda arrendada, y

7º.- que, por el contrario, los arrendatarios desalojados de la vivienda arrendada optaron por ser indemnizados.

En consecuencia, en el presente caso, concurren todos los requisitos legales para que proceda la indemnización a los demandantes arrendatarios prevista en el artículo 9.3, párrafo segundo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio.

En cuanto al importe de la indemnización, de acuerdo con el artículo 9.3, párrafo segundo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, procede fijar la indemnización en una *"cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres"*.

En el presente caso, el contrato de arrendamiento, de 31 de enero de 2019, se pactó por el plazo de cinco años, hasta el 31 de enero de 2024, y con una renta de 1.400 €/mes, por lo que, en el momento de la extinción anticipada del contrato de arrendamiento, el 28 de diciembre de 2021, quedaban por cumplir dos años completos, de 31 de enero de 2022 a 31 de enero de 2024, inferior al límite legal máximo de tres años, no habiendo previsión legal expresa para los períodos de tiempo inferiores al año, a diferencia de lo previsto expresamente en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para la indemnización por desistimiento anticipado del arrendatario.

En consecuencia, procede fijar la indemnización en favor de los demandantes arrendatarios, y a cargo del demandado arrendador, en la cantidad de 2.800 € (1.400 € x 2), dejando a salvo las acciones que puedan corresponder al demandado contra su cónyuge, en virtud de la relación interna entre ellos, como tal inoponible a los demandantes, procediendo, en definitiva, la estimación parcial de la demanda principal y, por consiguiente, la estimación parcial del recurso de apelación de los demandantes.

SEGUNDO.- Apelación de la parte demandada y actora reconvencional. Incongruencia omisiva de la sentencia de primera instancia

Apela, a su vez, el demandado y actor reconvenional Sr. Ceferino la sentencia de primera instancia, con fundamento en la norma del artículo 459 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite la apelación por infracción de normas o garantías procesales en la primera instancia, alegando la infracción del artículo 409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual "*(L)as pretensiones que deduzca el demandado en la contestación y, en su caso, en la reconvenición, se sustanciarán y resolverán al propio tiempo y en la misma forma que las que sean objeto de la demanda principal*", alegando el demandado apelante la incongruencia omisiva de la sentencia de primera instancia, por no haber resuelto sobre la reconvenición, en la que se reclamaba por el actor reconvenional la cantidad de 1.400 €; en concepto de renta de la mensualidad de noviembre de 2021.

Centrada así la cuestión procesal planteada por el demandado apelante, es doctrina constante y reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2000, y 28 de febrero de 2003; RJA 281/2000, y 2154/2003) que el principio de congruencia proclamado en el artículo 218 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que en su modalidad omisiva tiene trascendencia constitucional, por entrañar una infracción del artículo 120.3 de la Constitución, y también una conculcación del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24.1 de la Constitución, exige inexcusablemente que toda sentencia resuelva absolutamente todas las cuestiones debatidas en el proceso, dando a cada una de ellas la respuesta suficientemente razonada o motivada que sea procedente, por cuanto es doctrina constitucional pacífica y consolidada (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2004; RJA 1/2004) que el artículo 24.1 de la Constitución garantiza a todos los ciudadanos su derecho a obtener una respuesta judicial motivada, razonable, y congruente con su pretensión.

Aunque, es igualmente doctrina comúnmente admitida (Sentencias de esta misma Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona de 6 de mayo de 2019 y 24 de noviembre de 2020 (ROJ SAP B 4662/2019 y 11470/2020), que citan las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2010, 29 de noviembre de 2011, 12 de junio y 20 de julio de 2015, y 14 de diciembre de 2017) que, para poder denunciar la incongruencia omisiva, la cual integraría un supuesto de infracción procesal cometido en la sentencia, es necesario que la parte recurrente solicite previamente la aclaración o el complemento de sentencia.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 2010 manifiesta que el artículo 215.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil otorga a las partes una vía para instar la subsanación de la incongruencia de la sentencia, por omisión de pronunciamiento, ante el mismo juez o tribunal que la dictó, de modo que su utilización es requisito para denunciar la incongruencia de la sentencia en los recursos de apelación, conforme al artículo 459 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y extraordinario por infracción procesal, conforme al artículo 469.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que la falta de ejercicio de la petición de complemento impide a las partes plantear en el recurso devolutivo la incongruencia omisiva (SSTS de 12 de noviembre de 2008, RC n.º 113/2003; y 16 de diciembre de 2008, RC n.º 2635/2003).

En el presente caso, resulta de lo actuado en la primera instancia:

- 1.- que la parte demandada y actora reconvenional solicitó en el suplico de la reconvenición la condena de los demandados en la reconvenición al pago de la cantidad de 1.400 €; en concepto de renta de la mensualidad de noviembre de 2021.
- 2.- que, en la Sentencia de primera instancia, de 15 de enero de 2024, en el fundamento de derecho segundo, se manifestó que "*Tampoco se entrará a la resolución de la compensación*"; y, en el fallo, no se hizo pronunciamiento alguno, condenatorio o absolutorio, sobre la reclamación de renta objeto de la reconvenición, y
- 3.- que la parte actora reconvenional no solicitó el complemento de la sentencia de primera instancia.

La reclamación de la cantidad de 1.400 €; en concepto de renta de la mensualidad de noviembre de 2021 no ha sido objeto de pronunciamiento en la primera instancia, por lo que tampoco puede ser objeto de pronunciamiento en la segunda instancia.

En consecuencia, procede la desestimación del motivo de la apelación de la parte demandada y actora reconvenional.

TERCERO.- Intereses

La cantidad adeudada por la parte demandada, por importe de 2.800 €, devengará intereses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde la sentencia de segunda instancia, y hasta el completo pago, de acuerdo con la doctrina comúnmente admitida, desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2003 y 31 de marzo de 2005 (RJA 2792/2003, y 2740/2005), en el sentido de que los intereses legales por mora no pueden imponerse a partir de la interpelación judicial cuando la reclamación hubiera sido rebajada en la sentencia, siendo la fecha de ésta la que determina el momento inicial del abono, en el caso de que la determinación de la suma haya dependido de las alegaciones o la prueba

practicada en el pleito , o en el caso de que la diferencia entre la cantidad reclamada y la concedida sea sustancial.

CUARTO.- Costas de primera instancia

De acuerdo con el artículo 394.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución parcialmente estimatoria de la demanda, no procede hacer expresa imposición de las costas de la primera instancia.

QUINTO.- Costas de segunda instancia

De acuerdo con el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución parcialmente estimatoria del recurso de apelación de la parte demandante, no procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de apelación de la parte demandante.

De acuerdo con el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución desestimatoria del recurso de apelación de la parte demandada y actora reconvenzional, procede la imposición de las costas de su recurso de apelación a la parte demandada y actora reconvenzional.

SEXTO.- Depósitos

De acuerdo con la Disposición Adicional Quince.8 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en la redacción del artículo 1.19 de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, siendo la resolución parcialmente estimatoria del recurso de apelación de la parte demandante, procede la devolución del depósito para recurrir a la parte actora apelante.

De acuerdo con la Disposición Adicional Quince.9 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en la redacción del artículo 1.19 de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, siendo la resolución desestimatoria del recurso de apelación de la parte demandada y actora reconvenzional, procede la pérdida del depósito para recurrir por la parte demandada y actora reconvenzional.

FALLAMOS

Que, ESTIMANDO PARCIALMENTE el recurso de apelación de los demandantes D. Jose Pedro y Dña. Sandra , y DESESTIMANDO el recurso de apelación del demandado y actor reconvenzional D. Ceferino , se REVOCA PARCIALMENTE la Sentencia de 15 de enero de 2024 dictada en los autos nº 415/22 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Rubí, acordando la ESTIMACIÓN PARCIAL de la demanda principal, condenado al demandado a pagar a los demandantes la cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (2.800 €), más intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la sentencia de segunda instancia y hasta el completo pago; sin expresa imposición de las costas de la primera instancia; sin expresa imposición de las costas del recurso de apelación de los demandantes; con imposición de las costas de su recurso de apelación a la parte demandada y actora reconvenzional; con devolución del depósito para recurrir a la parte actora apelante; y con pérdida del depósito para recurrir por la parte demandada y actora reconvenzional.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación en el plazo de veinte días desde su notificación.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ