



Roj: **SAP B 7085/2026 - ECLI:ES:APB:2026:7085**

Id Cendoj: **08019370132026100695**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **08/10/2026**

Nº de Recurso: **844/2024**

Nº de Resolución: **752/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO UTRILLAS CARBONELL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Hospitalet de Llobregat (L), núm. 7, 15-11-2023 (proc. 536/2023),
SAP B 7085/2026**

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: 0659000012084424

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

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

Concepto: 0659000012084424

N.I.G.: 0810142120238069598

Recurso de apelación 844/2024 -4

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:Sección Civil del Tribunal de Instancia de L'Hospitalet de Llobregat. Plaza nº 7

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 536/2023

Parte recurrente/Solicitante: Victoriano

Procurador/a: Pedro Larios Roura

Abogado/a: MANUEL GARCIA CASTILLA

Parte recurrida: Magdalena , Ignacio

Procurador/a: Marc Castañon Puell

Abogado/a: Tomas Cuevas Cancio

SENTENCIA Nº 752/2026

Magistrados/Magistradas:

Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich María Pilar Ledesma Ibáñez

Rosa María Méndez Tomás

Barcelona, 8 de octubre de 2026

Ponente: Fernando Utrillas Carbonell

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 14 de junio de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 536/2023, remitidos por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de L'Hospitalet de Llobregat. Plaza nº 7, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Pedro Larios Roura, en nombre y representación de Victoriano, contra la Sentencia de fecha 15/11/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Marc Castañon Puell, en nombre y representación de Magdalena y Ignacio.

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

"(...) Que **DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por D. PEDRO LARIOS ROURA, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de D. Victoriano, contra DÑA. Magdalena, y D. Ignacio, representados por la Procuradora Sra. Magdalena, y, en consecuencia, DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a los demandados de los pedimentos contenidos en el escrito de demanda. (...)**"

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 07/10/2026.

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.- Resolución de arrendamiento por falta de pago, y reclamación de rentas. Cumplimiento del arrendatario

Apela el demandante arrendador Sr. Victoriano la sentencia de primera instancia desestimatoria de su demanda, en ejercicio acumulado de las acciones de desahucio, y de reclamación de la cantidad de 1.250 €, por la falta de pago de las rentas, de diciembre de 2022 a febrero de 2023, devengadas en virtud del contrato de arrendamiento, de 1 de abril de 2022, de la vivienda en DIRECCION000, de L'Hospitalet de Llobregat, concertado con la demandada arrendataria Sra. Magdalena, y el codemandado avalista Sr. Ignacio, alegando la parte actora apelante que la parte demandada adeudaba rentas en el momento de la celebración del juicio en primera instancia, y en el momento de la presentación del recurso de apelación, solicitando la estimación de su demanda.

Centrado así el único objeto de la apelación, es lo cierto que para que pueda prosperar la acción de desahucio por falta de pago de las rentas o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, con fundamento en el artículo 27.2.a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se hace preciso que concurran los requisitos establecidos con carácter general en los artículos 1100, párrafo tercero, 1124, y concordantes del Código Civil, para la resolución de los contratos, que permiten que pueda fundarse la resolución del contrato con prestaciones recíprocas únicamente en el incumplimiento total o propio de la contraparte, sin que baste el incumplimiento de prestaciones accesorias, que no impidan al acreedor obtener el fin económico del contrato (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1990), y sin que sea suficiente el simple retraso o cumplimiento tardío (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 1992), siendo en todo caso doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1990, 16 de abril de 1991, y 25 de noviembre de 1992), que la viabilidad de la facultad resolutoria, ejercitable en vía judicial o extrajudicial, si bien en este último caso precisada de la sanción judicial, de ser impugnada por la contraparte (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1990), hace precisa la concurrencia, no sólo de la existencia de un vínculo contractual vigente, y de la reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, sino además que la otra parte haya incumplido de forma grave las obligaciones que le incumbían; que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta de éste que de un modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable lo origine; y que quien ejercita la facultad resolutoria no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriera del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste es lo que motiva el derecho de resolución del contrario y lo libera de su compromiso.

Aunque, la doctrina expuesta se ha ido matizando posteriormente, de modo que, en la actualidad, es doctrina comúnmente admitida (Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de mayo y 15 de julio de 2003, 18 de octubre de 2004, 3 de marzo de 2005, 20 de septiembre de 2006, y de 5 de febrero y 31 de mayo de 2007; RJA 3886 y 4636/2003, 6571/2004, 4731/2005, 8401/2006, y 730 y 4336/2007), que no se exige para la apreciación de una situación de incumplimiento resolutorio una patente voluntad rebelde, y tampoco una voluntad de incumplir, sino sólo el hecho objetivo del incumplimiento, injustificado o producido por causa no imputable al que pide la resolución, habiendo abandonado la jurisprudencia, hace tiempo, las posiciones que, de una u otra forma, exigían una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, o, en otros casos, una voluntad obstativa al cumplimiento, para afirmar en la actualidad que basta atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga la entidad suficiente para motivar la frustración del fin del contrato.

En concreto, en relación con el retraso en el cumplimiento de la obligación, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2007; RJA 5554/2007) que, aunque en nuestro Derecho no hay norma que imponga, ni hasta ahora una doctrina jurisprudencial que establezca, la necesidad de constituir en mora al deudor para resolver, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho francés, de acuerdo con el artículo 1146 del Code Civil, y en consecuencia no puede objetarse el ejercicio de la acción de resolución por esta razón, no es menos cierto, que el mero retraso no es suficiente para la resolución, salvo en supuestos de especial relevancia del tiempo o del cumplimiento tempestivo de la prestación, como son aquellos en que se fija un término como esencial, según lo dispuesto en el artículo 1100, párrafo segundo, apartado 2º, del Código Civil, de modo, que el mero retraso no siempre implica que se haya frustrado el fin práctico perseguido por el negocio, ni permite atribuir a la parte adversa un interés, jurídicamente protegible, en que se decrete la resolución, por lo que la situación de retraso en el cumplimiento puede dar lugar a la constitución en mora, cuando se dan los presupuestos que, entre otros, señala el artículo 1100 del Código Civil, con las consecuencias que indican preceptos como los artículos 1101, 1096, 1182, y demás, del Código civil, pero no necesariamente a la resolución, que tiene el carácter de remedio excepcional, frente al principio de conservación del negocio (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1983, 22 de marzo de 1993, o 18 de noviembre de 1994 (RJA 6502/1983, 2530/1993, y 8843/1994).

Por lo tanto, para que proceda la resolución del contrato, es necesario que, además de que quien promueve la resolución haya cumplido las obligaciones que le correspondieran, por una parte, que se aprecie en el acreedor que insta la resolución un "interés jurídicamente atendible", lo cual expresa, en sentido negativo, la posibilidad de apreciar el carácter abusivo o contrario a la buena fe, o incluso doloso, que puede tener la resolución cuando se basa en un incumplimiento más aparente que real, pues no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales, o encubre la posibilidad de conseguir un nuevo negocio que determinaría un nuevo beneficio.

Y, por otra parte, es necesario que el incumplimiento del deudor se trate de un incumplimiento de cierta entidad, que se ha caracterizado como "verdadero y propio" (Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1994, 7 de marzo y 19 de junio de 1995; RJA 8836/1994, 2149 y 5342/1995), "grave" (Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero, y 19 de diciembre de 1996, 30 de abril y 18 de noviembre de 1994), "esencial" (Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1994, y 11 de abril de 2003; RJA 7024/1994 y 3017/2003), que tenga importancia y trascendencia para la economía de los interesados (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1983 y 19 de abril de 1989; RJA 3241/1989), o entidad suficiente para impedir la satisfacción económica de las partes (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1985, y 24 de septiembre de 1986; RJA 4787/1986) o bien que genere la frustración del fin del contrato (Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1995, y 15 de octubre de 2002; RJA 1106/1995 y 10127/2002), o la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones, o la quiebra de la finalidad económica, o la frustración del fin práctico del contrato (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1990, 21 de febrero de 1991, 15 de junio y 2 de octubre de 1995; RJA 8984/1990, 1518/1991, 4859/1995, y 6978/1995).

En este caso, resulta de las alegaciones parcialmente conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario que, en el momento de la presentación de la demanda, el 23 de febrero de 2023, la demandada tenía pagadas las rentas de diciembre de 2022 a febrero de 2023, en cuya ineffectividad se sustenta la demanda, no debiendo la arrendataria ninguna cantidad al arrendador en el momento de la presentación de la demanda, que es el momento a partir del cual se producen los efectos de la litispendencia, de acuerdo con los artículos 410 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En la segunda instancia, la parte actora apelante no impugna el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia de que, en el momento de la presentación de la demanda, el 23 de febrero de 2023, la demandada tenía pagadas las rentas de diciembre de 2022 a febrero de 2023, en cuya ineffectividad se sustentaba la demanda.

En este sentido, es doctrina pacífica y constante desde las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1995, y 9 de mayo de 2001 (RJA 2429/1995, y 7383/2001) que los tribunales de apelación, aunque tienen competencia no sólo para revocar, adicionar, o suplir o enmendar las sentencias anteriores, sino también para dictar respecto de todas las cuestiones debatidas el pronunciamiento que procede, ello es salvo en aquellos aspectos en los que, por conformidad o allanamiento de las partes, algún punto litigioso ha quedado firme y no es, consiguientemente, recurrido.

Es decir que el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia que haya sido consentido por la parte a quien perjudique, el cual debe ser tenido como firme y con autoridad de cosa juzgada, no puede volver a ser considerado y resuelto por la sentencia de apelación, al haber quedado totalmente fuera de su ámbito de conocimiento.

Por el contrario, en la segunda instancia se limita el actor apelante a alegar que la parte demandada adeudaba rentas en el momento de la celebración del juicio en primera instancia, y en el momento de la presentación del recurso de apelación, lo cual, según lo expuesto, no puede servir de fundamento para que pueda prosperar la acción de desahucio, por no adeudar ninguna cantidad la arrendataria en el momento de la presentación de la demanda.

En cuanto a la acción acumulada de reclamación de rentas, con fundamento en el artículo 437.4.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame, es lo cierto que el artículo 437.4.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas "*vencidas y no pagadas*", cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame; y el artículo 220.2 del mismo texto legal, en la redacción de la Ley 4/2013, de 4 de junio, admite en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, que la sentencia, el auto o el decreto incluyan la condena a satisfacer "*también*" las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Es decir que los artículos 437.4.3ª, y 220.2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que permiten es la reclamación, en el juicio verbal de desahucio, de las rentas vencidas y no pagadas; y que a esa reclamación se acumule, también, la reclamación de las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

Lo que no permiten ninguno de ambos artículos, o cualquier otra norma, es que, encontrándose el arrendatario al corriente en el pago de la renta en el momento de la presentación de la demanda, se reclamen en la demanda, a prevención, la rentas que el arrendatario pudiera impagar en el curso de procedimiento, haciendo su liquidación por la última renta pagada, o quedando su determinación para ejecución de sentencia.

Por el contrario, de acuerdo con los artículos 410 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de la litispendencia se producen desde la interposición de la demanda, de modo que las alteraciones que, una vez iniciado el proceso, se produzcan en cuanto al objeto no pueden ser tenidas en cuenta en la sentencia, excepto si la innovación privare definitivamente de interés legítimo las pretensiones que se hubieran deducido en la demanda o en la reconvencción, por haber sido satisfechas extraprocesalmente o por cualquier otra causa.

En este caso, la pretensión de condena al pago de rentas hasta la entrega efectiva de la posesión de la vivienda, no se funda en el impago de rentas, resultando de las alegaciones conformes de las partes, la prueba documental, y la ausencia de prueba en contrario que, en el momento de la presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba al corriente en el pago de las rentas.

En este sentido, según la Sentencia de 5 de mayo de 2020, de esta misma Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona (ROJ SAPB 2736/2020), es doctrina jurisprudencial reiterada que la obligación por parte del arrendatario del pago de la renta (bien sea propiamente como renta bien en concepto de contraprestación por el uso en el supuesto de que el arrendatario se mantenga en la posesión a pesar de la extinción del contrato) se mantiene en tanto no se reintegra al arrendador en la posesión de la finca, poniéndola a su disposición (normalmente mediante la entrega de las llaves), no bastando para poner fin a dicha obligación el mero abandono de la finca. Por tanto, es innegable la obligación del arrendatario de seguir abonando la renta en tanto se mantenga en la posesión de la finca arrendada.

Ahora bien, no cabe la condena a cumplir obligaciones que no han sido previamente incumplidas. La LEC permite "cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo", como el que nos ocupa, " la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas" (art. 437.4.3ª LEC). Por otra parte, el art. 220.2 LEC permite "en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo" (luego es necesario, conforme a lo dispuesto en el art. 437.4.3 transcrito, que se reclamen rentas vencidas y no pagadas) , a instancia del actor en la demanda, " la condena a satisfacer también (esto es, además de las vencidas y no pagadas) las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca (rentas futuras), tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada (ha de haber, pues, reclamación de rentas anteriores) al presentar la demanda".

Por lo que, el artículo 220.2 permite al arrendador la reclamación de rentas futuras en los juicios de desahucio arrendaticio en aquellos casos en que se haya acumulado a éste la acción de reclamación de rentas, conforme al art. 437.4.3, para lo cual es preciso que se reclamen "también" rentas "vencidas y no pagadas". Es decir, el art. 220.2 LEC permite condenas de futuro (reclamación de obligaciones no vencidas) estableciendo legalmente los parámetros para su determinación en ejecución de sentencia (en consonancia con el art. 219 LEC) en aquellos supuestos en que, habiendo incumplido el arrendatario su obligación de pago de la renta y reclamándose el pago de éstas, el arrendador ejercite una acción de desahucio, que, de ser estimada comportará el reintegro de la posesión, quedando legalmente determinados los parámetros para su cuantificación: fecha de presentación de la demanda -dies a quo-, fecha de recuperación de la posesión (entrega de llaves o lanzamiento) -dies ad quem- y cuantía de la renta -el importe de la última reclamada, última impagada antes de la demanda- .

En definitiva, la ratio legis del precepto examinado reside en evitar al arrendador acudir, una vez resuelto el contrato y recuperada la posesión, a un nuevo pleito para reclamar al arrendatario incumplidor las rentas devengadas durante el curso del procedimiento y hasta la ejecución de la sentencia, pero no facilitarle un título para proceder directamente por vía ejecutiva por un eventual incumplimiento del pago de la renta por parte del arrendatario.

En consecuencia, en este caso, encontrándose la parte demandada arrendataria al corriente en el pago de las rentas en el momento de la presentación de la demanda, procede la desestimación de la acción de desahucio por falta de pago de rentas, y de la acción acumulada de reclamación de rentas, presentes y futuras, procediendo, por consiguiente, la desestimación del recurso de apelación de la parte demandante.

SEGUNDO.- Costas de segunda instancia

De acuerdo con el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la resolución desestimatoria del recurso de apelación, procede imponer las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

TERCERO.- Depósito

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, procede la pérdida del depósito para recurrir por la parte apelante.

FALLAMOS

Que, DESESTIMANDO el recurso de apelación del demandante D. Victoriano , se CONFIRMA la Sentencia de 15 de noviembre de 2023 dictada en los autos nº 536/23 del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de L'Hospitalet de Llobregat, con imposición de las costas del recurso de apelación a la parte apelante, y con pérdida del depósito para recurrir por la parte apelante.

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.