



Roj: **SAP B 6820/2026 - ECLI:ES:APB:2026:6820**

Id Cendoj: **08019370042026100705**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **01/10/2026**

Nº de Recurso: **784/2024**

Nº de Resolución: **743/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ROBERTO GARCIA CENICEROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, Cuarta planta - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012078424

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

Beneficiario: Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0650000012078424

N.I.G.: 0801542120238252589

Recurso de apelación 784/2024 -M

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen:Sección Civil del Tribunal de Instancia de Badalona. Plaza nº 2

Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario 1857/2023

Parte recurrente/Solicitante: Juan Manuel

Procurador/a: Irene Barrenechea Marcenaro

Abogado/a: Rafael Mendoza Navas

Parte recurrida: Macarena

Procurador/a: Mª Isabel Martinez Navarro

Abogado/a: Juan Manuel Yabar Mula

SENTENCIA Nº 743/2026

Magistrados/Magistradas:

Jose Luis Valdivieso Polaino Francisco de Paula Puig Blanes Roberto García Cenicerros

Barcelona, 1 de octubre de 2026

Ponente: Roberto García Cenicerros

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Badalona dictó Sentencia nº 93/2024 en fecha 8 de marzo de 2024, en los autos de Juicio Ordinario nº 1857/2023-O3. El Fallo de aquella Sentencia dice:

"DESESTIMO LA DEMANDA presentada por la Procuradora de los Tribunales D.ª IRENE BARRENECHEA MARCENARO, en nombre y representación de D. Juan Manuel, asistido en calidad de letrado por D. RAFAEL MENDOZA NAVAS; contra D.ª Macarena, representada por la Procuradora D.ª MARÍA ISABEL MARTÍNEZ NAVARRO y asistida por el letrado D. JUAN MANUEL YÁBAR MULA y, en consecuencia,

ABSUELVO a la parte demandada de los pedimentos esgrimidos contra ella en el escrito de demanda.

Condeno en costas a la parte demandada."

En fecha 12 de marzo de 2024 se dictó Auto de aclaración, cuya Parte Dispositiva decía:

"PROCEDE RECTIFICAR LA SENTENCIA de fecha 8 de marzo de 2024, en el sentido de que el Fallo quede redactado del siguiente modo:

DESESTIMO LA DEMANDA presentada por la Procuradora de los Tribunales D.ª IRENE BARRENECHEA MARCENARO, en nombre y representación de D. Juan Manuel, asistido en calidad de letrado por D. RAFAEL MENDOZA NAVAS; contra D.ª Macarena, representada por la Procuradora D.ª MARÍA ISABEL MARTÍNEZ NAVARRO y asistida por el letrado D. JUAN MANUEL YÁBAR MULA y, en consecuencia,

ABSUELVO a la parte demandada de los pedimentos esgrimidos contra ella en el escrito de demanda.

Condeno en costas a la parte demandante."

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia se formuló recurso de apelación por la Procuradora Dª. Irene Barrenechea Marcenaro, en representación de D. Juan Manuel. Se solicitaba Sentencia revocatoria de la resolución recurrida, y que en su lugar se estimase la demanda presentada por esa parte, con condena en costas a la demandada. Subsidiariamente, se solicitaba que se revocase el pronunciamiento que condenaba a esta parte al pago de costas procesales.

TERCERO.- La Procuradora Dª. María Isabel Martínez Navarro, en representación de Dª. Macarena, presentó escrito de oposición a la apelación, solicitando la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia dictada, con imposición de costas a la parte apelante.

CUARTO.- Recibidos los autos en este órgano judicial, y personadas las partes, se señaló fecha para la deliberación, votación y fallo, que han tenido lugar el 10 de septiembre de 2026.

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

Ha sido ponente el Magistrado Roberto García Ceniceros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes y objeto del recurso

I.-) La Procuradora Dª. Irene Barrenechea Marcenaro, en representación de D. Juan Manuel, presentó demanda de juicio ordinario contra Dª. Macarena. Se relataba que el demandante estaba casado con Dª. Cristina, y que ambos residían en la vivienda sita en Montgat, DIRECCION000, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito por el actor con la demandada en el año 2012. Se relataba que Dª. Macarena, propietaria de la vivienda, ostentaba la condición de gran tenedora, y promovió una acción de desahucio por expiración de plazo, que dio lugar a los autos nº 1145/2021-X ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Badalona. El procedimiento finalizó por Sentencia de 22 de febrero de 2022, que estimó la demanda y condenó a esta parte al desalojo de la vivienda. En la fecha de presentación de la demanda aún no se había procedido al lanzamiento. Se relataba que el actor y su esposa se encontraban en situación de vulnerabilidad, por lo que Dª. Macarena estaba obligada a hacer un ofrecimiento de alquiler social, conforme al art. 5.2 y la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015 del Parlament de Catalunya. Se relataban las reclamaciones extrajudiciales efectuadas por el actor. En conclusión, se solicitaba Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1.1. DECLARAR el derecho de mi representado a un ALQUILER SOCIAL, en atención a la situación de imposibilidad de alternativa propia de vivienda y en situación de riesgo de exclusión residencial definido por la Llei 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética y la Llei 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, tiene derecho a una oferta de alquiler social.

1.2. **CONDENANDO** a la demanda, sra. Macarena a estar y pasar por tal declaración y por lo que deberá ofrecer una propuesta de alquiler social, prioritariamente y preferentemente en la vivienda que actualmente detenta, usa y ocupa mi representado y su unidad familiar, por un plazo igual a la duración mínima prevista en la legislación de arrendamientos urbanos en función del tipo de arrendador, y por una renta contractual que debe ajustarse a lo dispuesto por el artículo 5.7.a de la Ley 24/2015, y bajo el resto de condiciones, parámetros, trámites y obligaciones definidos en la Llei 24/2015, de 29 de julio y Llei 4/2016, de 23 de diciembre; y, simultáneamente, se **DECLARE Y SE RECONOZCA EL DERECHO** de Juan Manuel (por y para su unidad familiar) a formular aceptación formal del ofrecimiento de la propuesta de alquiler social ante el ilustre Juzgado en el plazo de treinta días tras la notificación del mismo;

1.3. **CONDENANDO** a la demandada a formalizar el Contrato de Arrendamiento de Vivienda con mi representado de conformidad con la oferta / propuesta de alquiler social que se efectúe conforme a la Llei 24/2015, de 29 de julio y Llei 4/2016, de 23 de diciembre, en el caso que esta oferta sea aceptada.

2. con expresa condena en costas, no solo por el principio del vencimiento objetivo, sino con expresa declaración de temeridad y mala fe, al haber tenido oportunidad en trámite de reclamación extrajudicial de dar cumplimiento a las obligaciones que legalmente le son exigibles por Llei 24/2015, de 29 de julio y Llei 4/2016, de 23 de diciembre."

II.-) La Procuradora D^a. María Isabel Martínez Navarro, en representación de D^a. Macarena, presentó escrito de contestación. Se formuló excepción procesal de cosa juzgada formal, ya que habría que estarse a lo resuelto en el anterior juicio verbal de desahucio por expiración de plazo tramitado entre las partes. El juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Badalona estimó la acción de desahucio ejercitada por esta parte, y esa sentencia ya era firme. Se alegó también cosa juzgada material, ya que la Ley 24/2015 del Parlament de Catalunya ya estaba vigente cuando esta parte presentó su demanda de desahucio, y la representación de D. Juan Manuel no hizo en aquel momento alegación alguna sobre su supuesto derecho al alquiler social. En todo caso, era la administración quien había de valorar si se daban o no los requisitos para el reconocimiento del alquiler social. Se invocó el principio de invariabilidad de las resoluciones judiciales. La obligación de ofrecer alquiler social se limitaría a los casos en que la actora pretendiera presentar una demanda de ejecución de título hipotecario o de desahucio por falta de pago, y sólo cuando la parte demandante fuese persona jurídica. Subsidiariamente, se alegó que la parte actora no había acreditado encontrarse en situación de vulnerabilidad. Así, se solicitaba sentencia desestimatoria de la demanda, con imposición de costas a la actora.

III.-) La sentencia de instancia desestimó la demanda presentada. El juzgador ya había desestimado durante la audiencia previa la excepción procesal de cosa juzgada formal. En cuanto al fondo del asunto, el juez destacó que la Ley no preveía una acción como la que estaba ejercitando el actor en este procedimiento. La Ley sólo prevería la obligación del propietario de ofrecer un alquiler social antes de interponer una demanda. Y la sanción en caso de incumplimiento de esa obligación sería la sanción administrativa. El ordenamiento no prevería un derecho forzoso al alquiler social. Por otro lado, el art. 5.2 de la Ley 24/2015 no contemplaría la obligación de ofrecer alquiler social cuando la propiedad pretendiese recuperar la posesión mediante el ejercicio de una acción de desahucio por expiración de plazo. Se citó la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero de 2021, y el Acuerdo de los Presidentes de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona de 21 de febrero de 2020, en el sentido de considerar que la obligación de ofrecer un alquiler social de manera previa a ejercitar una acción de desahucio no sería un requisito de procedibilidad. En conclusión, se desestimó la demanda presentada, con imposición de costas a la actora.

IV.-) La representación de D. Juan Manuel se alza contra aquella resolución. Para esta parte, habrían quedado probados los requisitos para ser tributario de la oferta de alquiler social. Se alegó error en la aplicación del derecho por el juzgador de instancia. El juez habría ignorado la reforma de la Ley 24/2015 operada por la Ley 1/2022, del Parlament de Catalunya. El derecho del demandante no se fundamentaría únicamente en el art. 5.2 de dicha Ley, sino también en la Disposición Adicional Primera de ese texto legal. También existe error en la aplicación del derecho, al considerar que la Ley 24/2015 despliega únicamente efectos administrativos. Se trata de una Ley con pleno carácter civil. Subsidiariamente, concurrirían serias dudas de hecho y de derecho, que habrían de conducir a que no se impusiesen costas a esta parte, incluso en caso de desestimación de la demanda. En conclusión, se solicita Sentencia revocatoria de la resolución recurrida, y en su lugar se estime la demanda presentada por esta parte, con condena al pago de las costas a la parte apelada. Y, subsidiariamente, en caso de que se confirme la desestimación de la demanda, se revoque el pronunciamiento que impone las costas a esta parte, por existir dudas de hecho y de derecho en la cuestión debatida.

V.-) La representación de D^a. Macarena se opone al recurso. Esta parte comparte los razonamientos del juzgador de instancia, en el sentido de que el ordenamiento jurídico no reconoce al actor un derecho incondicionado al alquiler social, y que en todo caso no habría quedado probada la concurrencia de los requisitos para el reconocimiento de ese derecho. En cuanto a las costas, debe aplicarse el principio del

vencimiento. En consecuencia, se solicita la desestimación del recurso interpuesto, y la confirmación de la sentencia dictada, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Inconstitucionalidad sobrevenida de la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015, del Parlament de Catalunya . Desestimación del recurso.

La representación de D. Juan Manuel se alza contra la sentencia de instancia que rechazó su pretensión de que fuese declarado su derecho a un alquiler social, y de que la demandada D^a. Macarena fuese condenada a su ofrecimiento y, en su caso, posterior otorgamiento.

Y, a la vista del estado de las actuaciones, esta Sección deberá desestimar el recurso interpuesto y confirmar la resolución recurrida. La demanda que dio origen a este procedimiento se presentó telemáticamente ante el Decanato de los juzgados de primera instancia de Badalona en fecha 21 de julio de 2023. El fundamento en el que se basaba la pretensión del actor era la regulación contenida en el art. 5.2 y en la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, del Parlament de Catalunya, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

En la fecha en que se presentó la demanda, el art. 5.2 de dicha Ley 24/2015 decía:

"2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los siguientes supuestos:

- a) Que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.*
- b) Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario."*

Y la Disposición Adicional Primera de dicho texto legal decía:

"Disposición adicional primera. Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.

1. La obligación establecida por el artículo 5.2 de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales se hace extensiva, en los mismos términos, a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:

a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un período de cinco años en caso de que el gran tenedor sea una persona física; de siete años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.b y d, y de doce años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.a y c. En todos los casos, estos períodos son contados a partir de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria contra el actual ocupante de la vivienda.

c) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si el demandante tiene la condición de gran tenedor de acuerdo con el artículo 5.9.a y c, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

1.º Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante o sea susceptible de estar inscrita en él.»

2.º Que los ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes del 1 de junio de 2021.

3.º Que en los últimos dos años los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales emitan informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de exclusión residencial por parte de los ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal."

Es decir, con carácter general, el art. 5.2 de la Ley 24/2015 sólo preveía la obligación del gran tenedor de haber un ofrecimiento a los ocupantes en situación de vulnerabilidad, de manera previa a la presentación de una

demanda de ejecución de título hipotecario o de desahucio por falta de pago de las rentas. Pero, además, la Disposición Adicional Primera de dicha Ley extendía esa obligación de ofrecimiento de alquiler social a casos en que la propiedad pretendiese recuperar la posesión de la vivienda mediante otro tipo de acciones, entre otras la de desahucio por expiración de plazo contractual.

Del propio relato de la demanda se desprende que la acción que D^a. Macarena ejercitó para recuperar la posesión de la vivienda sita en Montgat, DIRECCION000, mediante demanda presentada contra D. Juan Manuel, fue la de desahucio por expiración de plazo (Juicio Verbal nº 1145/2021-X, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Badalona).

Pues bien, con posterioridad a la Sentencia recurrida, se dictó Sentencia del Tribunal Constitucional nº 120/2024, de 8 de octubre, por la que se declaró la inconstitucionalidad de la Disposición Adicional Primera, apdos. 1 y 2, y del último inciso del apdo. 3, de la Ley 24/2015, del Parlament de Catalunya.

Es decir, la parte demandante fundamenta su pretensión en un precepto que ya ha sido anulado, después de que el Tribunal Constitucional declarase su inconstitucionalidad, por lo que su pretensión no puede ya prosperar en ningún caso.

Por tanto, la sentencia desestimatoria dictada en primera instancia debe ser confirmada, sin necesidad de entrar a analizar los argumentos en que se basa el recurso.

TERCERO.- Costas procesales de primera instancia.

No obstante, sí debe estimarse el recurso en lo relativo a las costas del procedimiento. Durante la vigencia de la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015, existieron resoluciones judiciales que reconocieron un derecho del ocupante vulnerable al otorgamiento de un alquiler social forzoso, en vía civil, de manera ajena al procedimiento administrativo sancionador al que se refiere la normativa de vivienda en Catalunya.

Es más, los Acuerdos de Unificación de Criterios de los Presidentes de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Girona (10 de febrero de 2021) y de Barcelona (21 de febrero de 2021), venían a suponer que el incumplimiento por el gran tenedor de la obligación de ofrecer un alquiler social, cuando se dan las circunstancias para ello, había de tener como consecuencia la de abrir un expediente administrativo sancionador, con la posible imposición de las multas que el propio ordenamiento preveía al respecto. Y ello era lo que suponía que la obligación de otorgar un alquiler social no pudiese considerarse un requisito de procedibilidad, y se derivase a las partes, precisamente, a la posibilidad de dirimir el posible derecho al otorgamiento de alquiler social en un procedimiento independiente. Es más, en la medida en que se trataría de una pretensión dirigida al otorgamiento de un contrato, la competencia para el conocimiento de estas acciones correspondería a la jurisdicción civil, nunca a la contencioso-administrativa, y así lo ha mantenido esta Sección en diversas ocasiones.

Y, finalmente, el motivo esencial por el que se ha desestimado este recurso, hasta el punto de que ni siquiera se ha entrado a analizar el fondo del asunto, es la existencia de una Sentencia del Tribunal Constitucional que ha declarado la inconstitucionalidad del precepto que sirve de fundamento esencial a la pretensión de la parte actora, pero que en cualquier caso fue dictada con posterioridad a la sentencia recurrida.

En conclusión, existen circunstancias que permiten apreciar a esta Sección serias dudas de derecho, de modo que procede aplicar el supuesto excepcional previsto en el art. 394 LEC, y no imponer costas a ninguna de las partes.

CUARTO.- Costas procesales de segunda instancia

Conforme al art. 398.2 LEC, en su redacción aplicable a este procedimiento, la estimación parcial del recurso supone que no se deban imponer costas a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLO

SE ACUERDA la estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D^a. Irene Barrenechea Marcenaro, en representación de D. Juan Manuel, contra la Sentencia nº 93/2024, de 8 de marzo de 2024, aclarada por Auto de 12 de marzo de 2024, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Badalona, en los autos de Juicio Ordinario nº 1857/2023-03.

REVOCAMOS la citada resolución, en el único sentido de que no se imponen costas a ninguna de las partes.

Se mantiene el resto de pronunciamientos contenidos en la resolución apelada.

Todo ello sin hacer imposición a ninguna de las partes de las costas causadas en esta segunda instancia.

Se acuerda la devolución del depósito para recurrir, si es que se hubiese constituido.

Contra la presente sentencia cabe **recurso** de casación, en su caso, ante esta Sección, en el plazo de veinte días, constituyendo el depósito correspondiente.

Conforme a la Ley 4/2012, de 5 de marzo, del Parlamento de Catalunya, si hubiese de fundamentarse el recurso, aunque sea en parte, en infracción del ordenamiento jurídico catalán, cabría recurso de casación, en caso de apreciarse contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya o del antiguo Tribunal de Casación de Catalunya, o por falta de dicha jurisprudencia.

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.