



Roj: **SAP T 1587/2026 - ECLI:ES:APT:2026:1587**

Id Cendoj: **43148370032026100969**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **01/10/2026**

Nº de Recurso: **810/2025**

Nº de Resolución: **976/2026**

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: 4249000012081025

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

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

Concepto: 4249000012081025

N.I.G.: 4316342120238273209

Recurso de apelación 810/2025 -D

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de El Vendrell. Plaza nº 3

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 410/2023

Parte recurrente/Solicitante: IGNORADOS OCUPANTES DIRECCION000 DE BONASTRE, Agueda

Procurador/a: Josep Farre Lerin

Abogado/a: JOSEP MARIA PUJOL MASIP

Parte recurrida: LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.

Procurador/a: Javier Cots Olondriz

Abogado/a: Pablo Ledesma López

SENTENCIA Nº 976/2026

ILMOS. SRES.

Presidente

D. Luis Rivera Artieda

Magistrados



D^a. Silvia Falero Sánchez

D^a. Clara Carulla Terricabras (PONENTE)

Tarragona, a 1 de octubre 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 810/2025 frente a la sentencia de 22 de noviembre de 2024 dictada por la Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de El Vendrell en autos de Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 410/2023-B3, seguidos a instancia de LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A. representada por el procurador Javier Cots Olondriz y dirigida por el letrado Pablo Ledesma López frente a IGNORADOS OCUPANTES DIRECCION000 de Bonastre y Agueda, representada por el procurador Josep Farré Lerin y dirigida por el letrado Josep María Pujol Masip 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:

"ESTIMO la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales D. XAVIER COTS OLONDRIZ en nombre y representación de LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A contra Agueda y demás ocupantes de la finca sita en DIRECCION000 de la localidad de Bonastre, (finca registral nº NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de El Vendrell) y, en consecuencia, DECLARO haber lugar al desahucio por precario y, requiero a la parte demandada y demás ocupantes de la misma, hubieran sido o no identificados, para que desalojen la referida vivienda dejándola libre, expedita y a entera disposición de la propiedad, con apercibimiento de proceder a su lanzamiento a su costa en caso contrario en la fecha que, en su momento, se determine, todo ello, con expresa imposición de las costas procesales causadas.

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 1 de octubre de 2026.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- La representación procesal de LIVING CENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.U presenta demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes de la vivienda sita en DIRECCION000 de Bonastre, en Tarragona. Indica que es propietaria de la referida vivienda, la cual se encuentra ocupada de forma ilegítima por personas que no disponen de título alguno ni autorización al efecto y que no pagan renta ni derecho asimilable. Por todo ello solicita que se declare que la demandada ocupa la referida vivienda en precario, se acuerde el desahucio y se la condene a dejar el inmueble libre, vacuo y expedito a disposición de la actora, con expresa condena al pago de las costas.

2.- Agueda contesta y se opone a la demanda interpuesta. Indica que la misma incumple los requisitos establecidos en el artículo 439.6 y 7 LEC al no expresar ninguna de las circunstancias exigidas en dicho precepto. En concreto no se indica si el inmueble es la vivienda habitual de la demandada. No se indica si la actora es gran tenedora ni se acompaña el correspondiente certificado del Registro de la Propiedad. Tampoco se indica si la demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad ni se acredita haber iniciado un proceso de conciliación, por lo que considera que procede la suspensión del procedimiento hasta que se acrediten dichas circunstancias. En cuanto al fondo indica que la actora adquirió la vivienda en virtud de un procedimiento de ejecución hipotecaria frente al anterior propietario, Jacobo. Que la demandada en fecha 30 de diciembre de 2014 suscribió un contrato de arrendamiento con Jacobo por un período de diez años, lo que legitima su ocupación. Por todo lo expuesto solicita la desestimación de la demanda con expresa condena en costas.

3.- La sentencia de instancia estima íntegramente la demanda interpuesta. Entiende probado que la actora es propietaria de la vivienda de autos y que la demanda, pese al contrato de arrendamiento que dice celebrado con el anterior propietario en fecha 30 de diciembre de 2014, la ocupa sin título alguno toda vez que de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 LAU en su redacción vigente al suscribirse el referido contrato, el arrendamiento quedó extinguido en el momento en el que el derecho del arrendador quedó resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria dentro de los cinco primeros años de duración del contrato, al haberse producido un cambio de titular de la finca por decreto de adjudicación de 3 de octubre de 2019. Por ello entiende que la demandada ocupa la vivienda en precario, declara haber lugar al desahucio por precario y ordena el desalojo de la vivienda.

SEGUNDO.- Los motivos de apelación de la sentencia

1.- Agueda interpone recurso de apelación frente a la sentencia de instancia. Considera que la sentencia infringe lo dispuesto en el artículo 439.6 y 7 LEC toda vez que la demanda no cumplía los requisitos señalados en dicho precepto que era temporalmente aplicable al caso de autos, pues la modificación operada en dicho precepto entró en vigor en fecha 26 de mayo de 2023 y la demanda tuvo entrada en el Juzgado en fecha 1 de septiembre de 2023. Por todo ello procede decretar la nulidad de actuaciones y retrotraer el procedimiento al momento inicial al haberse infringido lo dispuesto en dicha normativa. En cuanto al fondo niega su condición de precarista toda vez que considera haber probado que es arrendataria de la vivienda habiendo pagado la renta al que fuera su propietario anterior, por lo que la sentencia no considera adecuadamente la protección del derecho a la vivienda y a la inviolabilidad del domicilio. Por todo lo expuesto solicita la retroacción del procedimiento al momento inicial de admisión a trámite de la demanda y subsidiariamente la desestimación de la demanda inicial.

2.- LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS SAU se opone al recurso de apelación interpuesto de contrario. Indica que el contrato de arrendamiento aportado por la demanda consta expirado en base a lo dispuesto en el artículo 13 LAU, por lo que no constando el pago de renta o merced la demandada ostenta la condición de precarista. En segundo lugar, y por lo que se refiere al alegado incumplimiento de los requisitos del artículo 439.6 y 7 LEC los mismos no están vigentes al haber sido declarados inconstitucionales por medio de la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2025, de 29 de enero de 2025, recurso de inconstitucionalidad 4038/2022. A mayor abundamiento, la demanda se presentó en fecha 15 de mayo de 2023 antes de la entrada en vigor de la referida normativa. Finalmente, tampoco se infringe el artículo 47 de la Constitución española toda vez que el derecho a una vivienda digna no es un derecho subjetivo que permita reclamar ante los tribunales su efectiva satisfacción. Por todo lo expuesto interesa la desestimación del recurso de apelación.

TERCERO.- Decisión de la Sala

1.- Planteamiento de la cuestión controvertida

El presente recurso de apelación plantea, esencialmente, dos cuestiones controvertidas.

En primer lugar, la eventual existencia de una infracción procesal derivada del incumplimiento de los requisitos exigidos por los apartados 6 y 7 del artículo 439 de la LEC, vigentes, según sostiene la apelante, al tiempo de la presentación de la demanda, lo que justificaría a su entender la nulidad de actuaciones y la retroacción del procedimiento al momento de su admisión.

En segundo lugar, procede determinar si la demandada ostenta o no la condición de precarista. La apelante sostiene que su posesión encuentra cobertura en una relación arrendaticia preexistente y que la sentencia no ha ponderado adecuadamente los derechos a la vivienda y a la inviolabilidad del domicilio.

2.- Nulidad de actuaciones por incumplimiento de los requisitos del artículo 439.6 y 7 LEC

Como primera cuestión, procede examinar la alegación de nulidad de actuaciones formulada por la apelante, quien sostiene que la demanda incumplía los requisitos previstos en los apartados 6 y 7 del artículo 439 LEC, lo que habría debido impedir su admisión a trámite y determinar la retroacción de las actuaciones al momento procesal oportuno.

Según consta en la plataforma telemática de gestión y tramitación de procedimientos judiciales utilizada en el ámbito de la Administración de Justicia de Cataluña (Extranet Judicial de Cataluña, EJCAT) la demanda de desahucio por precario interpuesta por LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS SAU fue presentada a las 14:57 horas del 15 de mayo de 2023, fue registrada en fecha 18 de mayo de 2023 y repartida a los Juzgados del Vendrell en fecha 1 de septiembre de 2023, con entrada en la Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de El Vendrell en fecha 4 de septiembre de 2023 según Diligencia de Ordenación de 21 de septiembre de 2023.

Por consiguiente, cuando se presentó la demanda de autos, aún no estaba vigente la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que entró en vigor el 26 de mayo de 2023 y que modificó, entre otros, el artículo 439.6 y 7 LEC.

Por tanto, a la demanda rectora de este procedimiento no le eran de aplicación los requisitos exigidos en el artículo 439.6 y 7 LEC tras la reforma operada por la citada Ley 12/2023, siendo que a mayor abundamiento la Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025 (ECLI:ES:TC:025:26) declaró la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 6c) y 7 del artículo 439 LEC, entre otros.

El artículo 439 LEC en su redacción vigente al tiempo de interponerse la demanda, en fecha 15 de mayo de 2023, tenía únicamente cinco apartados, no existiendo los apartados 6 y 7 que la apelante considera infringidos, y dicho precepto no establecía ningún requisito específico para la admisión a trámite de las demandas de desahucio por precario como la que aquí nos ocupa, por lo que debe decaer el primero de los motivos esgrimidos en el recurso de apelación interpuesto.

3.- De la calificación de la ocupación litigiosa como precario

En segundo término, debe analizarse si la demandada ostenta un título válido que legitime su posesión del inmueble o si, por el contrario, como concluye la sentencia recurrida, su ocupación carece de cobertura jurídica suficiente y debe ser calificada como situación de precario.

La demandada ampara su ocupación en el contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario de la vivienda, Jacobo en fecha 30 de diciembre de 2014, con una duración de 10 años, y que acompaña a su escrito de contestación a la demanda como documento número 3.

Según resulta de la certificación registral acompañada como documento número 2 al escrito de contestación a la demanda, la vivienda litigiosa fue adjudicada en subasta a la entidad BANKIA S.A según Decreto de Adjudicación de 3 de octubre de 2019 dictado por el Servicio Común Procesal de Ejecución de El Vendrell en el marco del procedimiento de Ejecución hipotecaria 6359/2015.

Por consiguiente, como indica la sentencia de instancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción la dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, vigente al suscribirse el contrato de arrendamiento, el mismo quedó extinguido por la enajenación forzosa de la vivienda derivada de la ejecución hipotecaria llevada a cabo durante la vigencia del contrato, limitándose la apelante a negar su condición de precarista sin desvirtuar el razonamiento expuesto en la sentencia combatida.

No consta tampoco acreditado el supuesto pago de rentas más allá de un único recibo acreditativo del pago de las rentas correspondientes a los meses de enero a junio de 2019 acompañado como documento número 4 de la contestación a la demanda.

Como indica el Tribunal Supremo en Sentencia de la Sección 1ª de 19 de abril de 2021 (ROJ: STS 1527/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1527) en un caso muy similar al de autos:

"el recurso queda circunscrito a resolver una cuestión de naturaleza jurídica. Ésta no es otra que determinar si, adjudicada al SAREB la propiedad de la vivienda arrendada en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es posible considerar vigente un vínculo contractual arrendaticio entre la entidad actora y los demandados, de manera tal que amparase una pretensión pecuniaria de reclamación de las rentas de un subsistente contrato de alquiler de vivienda; o si, por el contrario, se encuentran los demandados en situación de precario, poseyendo la vivienda litigiosa por mera condescendencia de su nuevo titular, al quedar extinguido ipso iure el contrato de arrendamiento, que constituía el título habilitante de la ocupación de la cosa arrendada y del que nacía, como justa contraprestación, el derecho a la percepción del precio del alquiler por el SAREB.

Pues bien, a la hora de tomar partido sobre tal cuestión controvertida, el tribunal adopta esta segunda posición, toda vez que, tras la reforma del art. 13 de la LAU, por ley 4/2013, se establece expresamente que el contrato de arrendamiento quedará extinguido (art. 13.1 párrafo I) y el art. 7.2 de la precitada disposición general señala, por su parte, que el contrato deja de surtir efectos con respecto al tercero adquirente, si no está inscrito el arrendamiento en el correspondiente registro de la propiedad, como es el caso que nos ocupa en el que no tuvo acceso a dicha oficina pública.

Todo ello, sin perjuicio de que el adjudicatario y el arrendatario hubieran celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, cosa que, en este caso, no ha sucedido. Buena muestra de ello es que, además de la inexistencia de rastro documental de su suscripción, desde la enajenación forzosa del inmueble y su adjudicación a la sociedad demandante, los demandados no han abonado renta alguna -elemental contraprestación del contrato de arrendamiento- a la nueva entidad propietaria del inmueble, la cual tampoco consta la exigiese antes de la formulación de la demanda.

Las RRDGRN de 24-3-2017 (BOE 7-4-2017) y de 11-10-2018 (BOE 5-11-2018) señalan que, en casos de enajenación forzosa, el derecho del arrendador y el propio contrato de arrendamiento se extinguen ipso iure conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 LAU, salvo que dicho contrato se hubiese inscrito en el Registro

de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca ejecutado, y así la segunda de las resoluciones antes citadas, señala:

"De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el art. 7,2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial".

Por todo lo expuesto, al no estar inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, con el Decreto de Adjudicación de 3 de octubre de 2019 se extinguió el contrato de arrendamiento concertado entre la demandada y el anterior propietario, produciéndose desde entonces una situación de precario que determina que el recurso de apelación interpuesto deba ser desestimado, confirmando íntegramente la sentencia de instancia combatida.

CUARTO.- Costas

La desestimación del recurso de apelación determina la imposición de costas procesales a la parte apelante de acuerdo con el artículo 398.1 de la LEC, en relación con el artículo 394.1 del mismo texto legal.

Por lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Este Tribunal decide DESESTIMAR el recurso de apelación deducido por la representación procesal de Agueda frente a la sentencia de 22 de noviembre de 2024 dictada por la Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de El Vendrell en autos de Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 410/2023-B3 y en consecuencia se hacen los siguientes pronunciamientos:

1º) Se CONFIRMA ÍNTEGRAMENTE la aludida resolución.

2º) Se imponen las costas del recurso a la parte apelante.

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 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