



Roj: **SAP T 1517/2026 - ECLI:ES:APT:2026:1517**

Id Cendoj: **43148370032026100916**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **24/09/2026**

Nº de Recurso: **767/2025**

Nº de Resolución: **920/2026**

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.

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: 4249000012076725

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

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

Concepto: 4249000012076725

N.I.G.: 4301442120240301405

Recurso de apelación 767/2025 -D

Materia: Juicio verbal desahucio

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Amposta. Plaza nº 1

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 593/2024

Parte recurrente/Solicitante: SAREB

Procurador/a: Mauricio Gordillo Alcala

Abogado/a: Marc Valles Fontanals

Parte recurrida: Marcos

Procurador/a: Jesús Escolano Cladelles

Abogado/a: Eduardo Manuel Garcia Medina

SENTENCIA Nº 920/2026

ILMOS. SRES.

Presidente

D. Luis Rivera Artieda

Magistrados

D^a. Silvia Falero Sánchez

D^a. Clara Carulla Terricabras (PONENTE)

Tarragona, a 24 de septiembre 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 767/2025 frente a la sentencia de 27 de marzo de 2025 dictada por la Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amposta en autos de Juicio Verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 593/2024-A seguidos a instancia de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) representada por el procurador Mauricio Gordillo Alcalá y dirigida por el letrado Marc Vallès Fontanals frente a Marcos representado por el procurador Jesús Escolano Cladelles y dirigido por el letrado Eduardo Manuel García Medina 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:

"FALLO: DESESTIMAR la demanda interpuesta por la representación procesal de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. contra D. Marcos , y, en consecuencia, ABSOLVER al demandado de todas aquellas pretensiones ejercitadas en su contra. Todo ello, con la imposición de las costas procesales devengadas en el presente procedimiento a la parte demandante."

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 24 de septiembre de 2026.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- La SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) interpuso demanda de juicio verbal ejercitando acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas frente a Marcos en relación con la vivienda sita en la DIRECCION000 de Amposta. Alegó ser propietaria del inmueble y haberse subrogado en la posición de arrendadora tras la adquisición de la finca, manteniendo la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito en diciembre de 2016 con la anterior propietaria. Sostuvo que la parte demandada había incumplido su obligación de pago de la renta, adeudando diversas mensualidades comprendidas entre julio de 2022 y septiembre de 2024 por un total de 3.743,84 euros, sin perjuicio de las cantidades que continuaran devengándose durante la tramitación del procedimiento. Añadió que había realizado requerimiento extrajudicial de pago con más de treinta días de antelación a la presentación de la demanda, así como gestiones relacionadas con la eventual concesión de alquiler social y con la comprobación de una posible situación de vulnerabilidad, sin obtener respuesta. Con fundamento en ello solicitó la resolución del contrato de arrendamiento, el desahucio de la parte demandada, la condena al pago de las cantidades adeudadas y de las que se devengaran hasta la entrega efectiva de la posesión, con imposición de costas.

2.- Marcos se opuso a la demanda alegando que el contrato de arrendamiento fue celebrado con la entidad promotora originaria y no con la entidad actora, cuestionando su condición de arrendadora y legitimación para reclamar. Expuso que, tras la quiebra de la promotora y la incertidumbre generada sobre la titularidad del inmueble y sobre el verdadero acreedor de las rentas, dejó de efectuar determinados pagos hasta que se aclarara quién ostentaba legítimamente dicha condición. Señaló asimismo que, una vez recibidas las reclamaciones de la entidad actora, intentó regularizar la situación e incluso negociar la adquisición de la vivienda, reanudando posteriormente el abono de las rentas corrientes. Negó adeudar la totalidad de las cantidades reclamadas al sostener que determinadas mensualidades ya habían sido satisfechas y que la demanda omitía algunos pagos efectuados. También cuestionó la eficacia del requerimiento previo de pago por entender que no cumplía los requisitos necesarios para impedir la enervación de la acción de desahucio, dada la falta de claridad sobre la subrogación de la actora en la posición de arrendadora. Igualmente

defendió que no se había acreditado adecuadamente la transmisión de los derechos derivados del contrato de arrendamiento a favor de la entidad demandante y sostuvo que esta no podía reclamar determinadas rentas devengadas con anterioridad a la adquisición del inmueble. Finalmente interesó la desestimación íntegra de la demanda o, subsidiariamente, que se declarase procedente la enervación de la acción, con imposición de costas a la parte actora.

3.- La sentencia desestimó íntegramente la demanda y absolvió a la parte demandada de todas las pretensiones formuladas en su contra. La juzgadora consideró acreditado que el contrato de arrendamiento había sido suscrito entre la parte demandada y una entidad distinta de la actora, y entendió que esta última no había probado haberse subrogado válidamente en la posición de arrendadora ni la existencia de una cesión eficaz de la relación arrendaticia. Tras examinar la documentación aportada y la jurisprudencia invocada, concluyó que la mera condición de propietaria del inmueble no confería legitimación para ejercitar las acciones de resolución contractual, desahucio y reclamación de rentas derivadas del contrato. Asimismo, razonó que la adquisición del inmueble por la entidad actora en un procedimiento de ejecución hipotecaria había determinado la extinción de la relación arrendaticia conforme a la normativa aplicable, sin que constara la inscripción registral del contrato que permitiera mantener su vigencia. En consecuencia, declaró que la parte actora carecía de legitimación activa para ejercitar las acciones deducidas y acordó la desestimación de la demanda, con imposición de las costas a la parte demandante.

SEGUNDO.- Los motivos de apelación de la sentencia

1.- SAREB interpuso recurso de apelación contra la sentencia de instancia al considerar errónea la apreciación de falta de legitimación activa. Sostuvo que su condición de propietaria registral del inmueble le confiere legitimación para ejercitar acciones dirigidas a recuperar la posesión de la finca y reclamar una compensación económica por su utilización. Alegó que el contrato de arrendamiento suscrito con la anterior propietaria habría quedado extinguido de pleno derecho como consecuencia de la adquisición del inmueble derivada, según afirma, de un proceso de ejecución hipotecaria, al no constar inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, por lo que no era exigible acreditar una subrogación contractual expresa. Defendió que, extinguida la relación arrendaticia, la ocupación de la vivienda carecía de título habilitante y situaba a la parte demandada en una situación equiparable al precario, pudiendo la propietaria reclamar tanto la restitución de la posesión como una compensación económica por el uso del inmueble. Asimismo, sostuvo que la sentencia recurrida efectuaba una interpretación excesivamente restrictiva de la legitimación activa y del derecho de propiedad al negar a la titular registral la posibilidad de obtener tutela judicial frente a la ocupación de la finca. Por todo ello interesó la revocación íntegra de la sentencia y la estimación de la demanda.

2.- La parte apelada solicitó la íntegra desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia impugnada. Alegó, en primer lugar, que la apelante introducía en segunda instancia fundamentos y acciones distintos de los ejercitados en la demanda, al pretender apoyar ahora su legitimación en la titularidad dominical y en acciones vinculadas a la recuperación posesoria frente a ocupantes sin título, lo que consideró incompatible con el objeto del procedimiento inicialmente planteado como desahucio por falta de pago y reclamación de rentas. Sostuvo igualmente que la tesis de la extinción del contrato de arrendamiento por ejecución hipotecaria carecía de apoyo en las actuaciones, pues la documentación aportada acreditaba una adquisición por compraventa y no una adjudicación derivada de ejecución hipotecaria, por lo que no concurrían los presupuestos del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos invocados por la recurrente. Defendió que el contrato de arrendamiento seguía vigente y que la parte apelante no había acreditado una válida subrogación en la posición de arrendadora ni ostentaba legitimación para resolver el contrato y reclamar las rentas derivadas del mismo. Añadió que la ocupación de la vivienda continuaba amparada por el contrato existente y que el mero derecho de propiedad no facultaba por sí solo para obtener la posesión del inmueble al margen de los cauces legalmente establecidos ni para reclamar compensaciones económicas en los términos pretendidos. Finalmente interesó la confirmación íntegra de la sentencia y la condena en costas de la parte apelante.

TERCERO.- Decisión de la Sala

1.- Planteamiento de la cuestión controvertida

La controversia en esta alzada se centra en determinar si la sentencia de primera instancia es ajustada a Derecho al apreciar de oficio la falta de legitimación activa de la parte actora y, como consecuencia de ello, desestimar íntegramente la demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas.

La parte apelante sostiene, en síntesis, que su condición de propietaria del inmueble le atribuye legitimación para obtener la recuperación posesoria de la finca y para reclamar las cantidades derivadas de su ocupación, defendiendo además que la relación arrendaticia originaria había quedado extinguida con la adquisición del inmueble.

Por el contrario, la parte apelada interesa la confirmación íntegra de la resolución recurrida al entender que la apelante no acreditó su condición de arrendadora ni una válida subrogación en la posición contractual de la anterior propietaria, rechazando igualmente que pueda introducir en segunda instancia fundamentos distintos de los que sirvieron de base a la demanda.

2.- Legitimación activa de SAREB para interponer la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas

La Sentencia de instancia desestima la demanda interpuesta por SAREB por considerar que la misma no ostenta legitimación activa para ejercitar la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, amparándose en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y en la interpretación jurisprudencial dada al respecto por la Sentencia del Tribunal Supremo número 824/2011, de 15 de noviembre.

El citado artículo 13 LAU en la redacción vigente al tiempo de suscribirse el contrato de autos (2016) disponía que:

"1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1."

En el caso que nos ocupa, según resulta del documento número 5 unido al escrito de demanda, consistente en la Nota Simple del Registro de la Propiedad, la finca de autos, sita en la DIRECCION000, de Amposta fue adquirida por SAREB por compraventa de fecha 29 de junio de 2022.

En el recurso de apelación, SAREB manifiesta que la finca la adquirió por adjudicación en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria y sostiene que el contrato de arrendamiento vigente se extinguió por dicha adjudicación, siendo que al no constar la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro no aplicaba la excepción de subsistencia contractual del artículo 13 LAU.

La parte actora no detalla en qué procedimiento de ejecución hipotecaria le fue adjudicada la finca de autos ni acompañó con la demanda ningún documento acreditativo de dicha adjudicación, que ni tan siquiera mencionó en su escrito rector, por lo que debemos estar a lo que resulta de la documental unida al escrito de demanda que, por lo ya expuesto, determina que la finca se adquirió por compraventa de fecha 29 de junio de 2022.

Tampoco cabe pretender, como indica la recurrente, que el contrato de arrendamiento se extinguió con la supuesta adjudicación de la finca de autos.

En primer lugar, porque se trata de una pretensión nueva que no fue planteada por la parte actora, aquí apelante, en primera instancia y por tanto escapa al ámbito del presente recurso de apelación que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 456.1 LEC, centra su campo de actuación en *"los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia"*.

También la jurisprudencia prohíbe la formulación de hechos nuevos en la apelación a tenor del principio *"pendente appellatione, nihil innovetur"*, principio conforme a la cual, según establece la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2022, *"aunque el recurso de apelación permite al tribunal de segundo grado examinar en su integridad el proceso, no constituye un nuevo juicio, ni autoriza a la Audiencia Provincial a resolver cuestiones o problemas distintos de los planteados en la primera instancia (sentencia 436/2020, de 15 de julio, entre otras muchas). De modo que la segunda instancia se puede extender únicamente a lo que ha sido objeto de previa discusión ante el juzgado, como establece el art. 456.1 LEC, al normar que "[...] en virtud del recurso*

de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia [...]".

Y en segundo lugar, porque pretender que el contrato de arrendamiento se extinguió con la adjudicación de la finca, es incompatible con la acción ejercitada en la demanda en la que se interesa que se declare la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago.

Por consiguiente, siendo que la finca arrendada se adquirió por SAREB mediante compraventa no resulta de aplicación al caso de autos lo dispuesto en el artículo 13 LAU.

El artículo aplicable al caso de autos sería el artículo 14 LAU, que regula la enajenación de la vivienda arrendada y que en su redacción vigente al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento dispone que:

"El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria . En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años."

Acreditada la adquisición de la finca arrendada por SAREB en fecha 29 de junio de 2022 (Documento número 5 demanda) y no constando extinguido el contrato de arrendamiento, SAREB quedó subrogada desde entonces en la posición jurídica de arrendador, sucediendo al transmitente en los derechos y obligaciones derivados del contrato.

En consecuencia, y contrariamente a lo resuelto en la sentencia apelada, SAREB sí ostenta legitimación activa para reclamar las rentas devengadas con posterioridad a la transmisión, sin que sea relevante que no hubiera sido parte originaria en la celebración del contrato de 5 de diciembre de 2006.

Dicha legitimación la ostenta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 LAU desde el momento mismo de la enajenación de la vivienda arrendada, es decir, desde junio de 2022 y no desde la fecha de la inscripción de la compraventa como introduce de manera extemporánea la parte demandada la vista oral.

En este sentido, y analizando un supuesto muy similar al de autos, la Audiencia Provincial de Madrid, en Sentencia de la sección 13, de 5 de marzo de 2026 (ROJ: **SAP M 3041/2026** - ECLI:ES:APM:2026:3041) dispone que:

"II. En el supuesto específico de ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, la legitimación activa, de acuerdo con el artículo 250.1. 1º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil , corresponde al arrendador, que es normalmente el dueño, usufructuario, o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , desde el momento de la enajenación de la vivienda arrendada, la adquirente queda subrogada en los derechos y obligaciones del arrendador, de modo que, la entidad adquirente se encuentra plenamente legitimada para el ejercicio de las acciones de resolución del contrato por falta de pago de las rentas, y para la reclamación de las rentas devengadas, al menos, desde la adquisición; por el contrario, la adquirente carece de legitimación activa para la reclamación de las rentas devengadas antes de su subrogación en los derechos y obligaciones del arrendador, es decir de las rentas devengadas hasta el momento de la transmisión de la propiedad.

En este sentido, es doctrina comúnmente admitida (sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015), que así se desprende de la propia naturaleza del arrendamiento, contrato en el cual el pago de la renta constituye la contraprestación respecto de la cesión de uso efectuada por el propietario que, por tanto, renuncia a dicho uso, que en principio está unido al dominio, por precio; de ahí que el percibo de la renta corresponderá en cada momento a quien resulte ser el propietario del bien arrendado con independencia de que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento por un propietario anterior, resultando asimismo de una aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 1095 del Código Civil , cuando establece que "el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada".

La STS citada por el propio recurrente Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 414/2015 de 14 Jul. 2015, Rec. 885/2013 ya recordaba que " En consecuencia carece de legitimación el antiguo arrendador para reclamar el pago de rentas devengadas una vez extinguido su derecho como tal arrendador por haber sido enajenada la finca, en este caso mediante ejecución hipotecaria; y ello aunque el arrendatario permanezca en el uso de la vivienda, pues en tal caso quien tendrá derecho a percibir las rentas será el nuevo propietario y no quien ya dejó de serlo.

Así se desprende de la propia naturaleza del arrendamiento, contrato en el cual el pago de la renta constituye la contraprestación respecto de la cesión de uso efectuada por el propietario que, por tanto, renuncia a dicho uso -que en principio está unido al dominio- por precio. De ahí que el percibo de la renta corresponderá en cada momento a quien resulte ser el propietario del bien arrendado con independencia de que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento por un propietario anterior.

También resulta así de una aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 1095 del Código Civil, cuando establece que «el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada». En este caso cabía entender, además, que la entrega de la cosa al nuevo propietario se había producido en virtud del auto de adjudicación pues a estos efectos se equipara a la escritura pública (artículo 1462 del Código Civil), que aquí resulta innecesaria. En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil."

Acreditada la titularidad de la actora durante el tiempo en el que se produjo el devengo de la renta reclamada y no acreditado su pago por la parte demandada, solo procede la revocación de la sentencia dictada e instancia y la estimación de la demanda interpuesta, al no concurrir falta de legitimación activa."

Procede, por tanto, estimar el recurso de apelación en este extremo y revocar la sentencia de instancia, al no concurrir falta de legitimación activa de SAREB, lo que conlleva la necesidad de asumir a instancia.

3.- Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago y reclamación de cantidad

SAREB reclamaba en demanda las rentas devengadas con posterioridad a la compraventa de la finca de autos, que tuvo lugar en fecha 29 de junio de 2022 con inscripción registral en fecha 10 de noviembre de 2023.

En demanda reclamaba las rentas devengadas entre julio de 2022 y septiembre de 2024.

Posteriormente en el acto de la vista oral redujo la reclamación y alegó que las cuantías adeudadas por la parte demandada eran las mensualidades de noviembre de 2023 por importe de 275 euros, y de diciembre de 2023 a julio de 2024 por importe de 293,76 euros mensuales que ascendían al importe total de 2.625,08 euros.

La parte demandada acreditó documentalmente el pago de las rentas de junio de 2022 a agosto de 2023 (bloque documental 3 de la contestación) así como el pago de las rentas de agosto de 2024 a enero de 2025 (documentos número 10 a 15 contestación). Pero no acredita documentalmente el pago de las rentas reclamadas de noviembre de 2023 a julio de 2024 que por tanto se consideran debidas e impagadas.

Si bien es cierto que hubo reclamaciones extrajudiciales previas y negociaciones entre las partes (documentos número 4 a 9 de la contestación), no consta que la demandada hubiese procedido a la enervación del desahucio en los términos del artículo 22.4 LEC.

Tampoco recurrió la demandada el Decreto de fecha 7 de octubre de 2024 que determinaba que "La parte demandada no puede enervar la acción de desahucio" ni efectuó mención alguna a esta cuestión en su escrito de contestación a la demanda, introduciéndola por primera vez de manera extemporánea en el acto de la vista oral.

Dispone el art. 27.2. a) de la L.A.U, de 24 de noviembre de 1994, que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por falta de pago de la renta, o en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Y del mismo modo lo contempla el artículo 1569.2 del Código Civil.

Acreditado el impago de las rentas reclamadas por SAREB, y a tenor de los preceptos citados, procede estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia de instancia apelada y acordar la resolución del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 5 de diciembre de 2016 sobre la vivienda sita en DIRECCION000, Amposta.

Procede del mismo modo condenar a Marcos a desalojar la finca dejándola libre, vacua y expedita bajo apercibimiento de lanzamiento.

Habiéndose acumulado la acción de reclamación de rentas, debe condenarse a Marcos al pago a SAREB de la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (2.625,08 euros) correspondientes a las rentas debidas e impagadas de noviembre de 2023 a julio de 2024.

De acuerdo con el artículo 220.2 de la LEC la condena debe extenderse a las rentas vencidas e impagadas que se devenguen desde febrero de 2025 hasta la restitución efectiva de la finca a SAREB. Pero no procede la condena al pago de las cantidades debidas que se devenguen con posterioridad a febrero de 2025 y hasta la restitución efectiva de la finca a SAREB, como solicita la actora en su demanda, toda vez que el citado artículo 220 LEC no lo autoriza.

Como ya indicó esta Sala en Sentencia de 10 de septiembre de 2026 dictada en el rollo de apelación 355/2025, dicho precepto *"se refiere tan solo a las rentas , y así resulta corroborado por el hecho de que el art.-220 en relación a las rentas del contrato de arrendamiento fija como base para el cálculo de las que se devenguen hasta la entrega de la posesión el importe de la mensualidad reclamada al presentar la demanda, cálculo que obviamente no puede hacerse en el caso de los suministros por su cuantía indeterminada, no se trata en este caso de cantidades sean fijas ni periódicas."* En el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª en Sentencia 412/2025 de 26 de junio.

Siendo por tanto sustancial la estimación de la demanda, procede condenar a la parte demandada al pago de las costas de la primera instancia a tenor de lo dispuesto en el artículo 394 LEC.

CUARTO.- Costas

La estimación del recurso de apelación determina la imposición de costas procesales a la parte apelada 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 ESTIMAR el recurso de apelación deducido por la representación procesal de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) frente a la sentencia de 27 de marzo de 2025 dictada por la Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amposta en autos de Juicio Verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 593/2024-A que se REVOCA y en consecuencia se realizan los siguientes pronunciamientos:

- Se ESTIMA SUSTANCIALMENTE la demanda interpuesta por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) contra Marcos .
- Se DECLARA RESUELTO el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 5 de diciembre de 2016 sobre la vivienda sita en DIRECCION000 , Amposta.
- Se CONDENA a Marcos a desalojar la finca dejándola libre, vacua y expedita a disposición de SAREB bajo apercibimiento de lanzamiento.
- Se CONDENA a Marcos al pago a SAREB de la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (2.625,08 euros) correspondientes a las rentas debidas de noviembre de 2023 a julio de 2024, así como al pago de las rentas que se devenguen con posterioridad a febrero de 2025 hasta la restitución efectiva de la finca a SAREB.
- Se condena a Marcos al pago de las costas de la primera instancia.
- Se condena a Marcos al pago de las costas de la apelación.

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.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453> - a34