



Roj: **SAP B 6857/2026 - ECLI:ES:APB:2026:6857**

Id Cendoj: **08019370132026100654**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **01/10/2026**

Nº de Recurso: **795/2024**

Nº de Resolución: **744/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DEL PILAR LEDESMA IBAÑEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

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

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012079524

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

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

Concepto: 0659000012079524

N.I.G.: 0829842120228292803

Recurso de apelación 795/2024 -4

Materia: Juicio verbal:extinción plazo arrendamiento

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Vic. Plaza nº 6

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 939/2022

Parte recurrente/Solicitante: Lidia

Procurador/a: Ester Roqueta Mauri

Abogado/a: Jordi Pla Sala

Parte recurrida: Agueda

Procurador/a: Silvia Galceran Tubau

Abogado/a:

SENTENCIA N° 744/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Ríos Enrich María Pilar Ledesma Ibáñez

Rosa Mª Méndez Tomás

Barcelona, 1 de octubre de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 3 de junio de 2024 se recibieron los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/ contract del plazo art. 250.1.1) 939/2022, remitidos por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Vic. Plaza nº 6, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Ester Roqueta Mauri, en nombre y representación de Lidia, contra la Sentencia de fecha 25/01/2024 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Silvia Galceran Tubau, en nombre y representación de Agueda.

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

*"(...) Que **ESTIMANDO** la demanda presentada por la Agueda, representada por el procurador de los tribunales Don Silvia Galceran Tubau, y asistida del Letrado Don Carles Muñoz Albert, contra Doña Lidia,*

1) DECLARO la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre la DIRECCION000 de una parte, y Lidia, de otra parte, respecto de la vivienda sita en la en la DIRECCION001 de Sant Pere de Torelló (Barcelona) y en consecuencia declaro **haber lugar al desahucio de la vivienda sita en la en la DIRECCION001 de Sant Pere de Torelló (Barcelona) ocupada por la demandada, condenándola a desalojarla y ponerla a disposición de la actora dejándola libre, vacua y expedita, con apercibimiento de lanzamiento**, siempre que esta resolución no sea recurrida y que por la parte actora se inste debidamente la ejecución de la Sentencia.

Las costas del presente procedimiento serán abonadas por la parte demandada. (...)"

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 30/09/2026.

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

VISTOS, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a María Pilar Ledesma Ibáñez.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Las actuaciones de las que dimana el presente rollo de apelación se iniciaron en virtud de demanda de juicio verbal mediante la que se ejercitaba acción de desahucio por expiración del plazo contractual previsto y acción acumulada de reclamación de rentas futuras, demanda interpuesta por la representación procesal de D^a. Agueda en su condición de propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION001 de Sant Pere de Torelló, demanda dirigida contra la arrendataria de dicha vivienda, D^a Lidia.

En sustento de su pretensión la actora exponía que, en fecha 1 de junio de 2009, la actora, como arrendadora, y la demandada, como arrendataria, suscribieron un contrato de arrendamiento de alquiler por un plazo 5 años; se adjunta el contrato como doc. nº 2 de la demanda.

Señalaba la actora que, una vez transcurrido con creces el tiempo pactado en el contrato de arrendamiento y sus prórrogas, encontrándose en tática reconducción, notificó a la demandada mediante burofax, que fue entregado el 6 de octubre de 2020, su voluntad de dar por extinguido el arrendamiento con efectos el día 31 de mayo de 2021 (vid. docs. 3 y 4 de la demanda) requiriendo a la Sra. Lidia para que desalojara la vivienda en tal fecha, requerimiento que no fue atendido, y que, ante las excusas dilatorias esgrimidas por la arrendataria y al haber transcurrido una nueva anualidad, remitió un segundo burofax en fecha 2 de junio de 2022, que exigía que se pusiera la vivienda a su disposición como máximo el 30 de junio de 2022. La Sra. Lidia tampoco ha cumplido este requerimiento y ha permanecido ocupando la vivienda arrendada.

D^a Lidia, tras solicitar asistencia jurídica gratuita y serle designados los/as correspondientes profesionales, se opuso a la demanda. Así, sin cuestionar que la actora sea la titular de la vivienda arrendada ni tampoco la recepción del burofax en el que se le comunicaba la voluntad de la actora de dar por extinguido el contrato de arrendamiento alegó, en primer lugar, que, dada su situación de vulnerabilidad, carece de alternativa habitacional, siendo que la demandante había omitido el ofrecimiento de alquiler social que, en opinión de la demandada, constituye un requisito de procedibilidad.

En segundo lugar, considera infringido el art. 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) por cuanto el requerimiento de la actora no se efectuó con la antelación que dicho precepto prevé.

Y, en tercer lugar, alegando que no ha dejado de pagar nunca las rentas arrendaticias.

Asimismo, interesó la suspensión extraordinaria del procedimiento, petición que se tramitó en pieza separada que culminó con la denegación de la suspensión interesada por auto de 4 de julio de 2023.

Seguido el procedimiento por sus trámites, y tras la tramitación de un incidente de nulidad por causa de un error de transcripción de una primera sentencia con las consecuencias que obran en autos (vid. auto de 25 de enero de 2024), por el entonces denominado Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 6 de Vic se dictó la sentencia núm. 21/2024, de 25 de enero, estimatoria de la demanda, con expresa imposición de costas a la actora y sin pronunciamiento alguno en relación con la acción acumulada de condena al pago de rentas futuras.

Por lo tanto, esta sentencia declaró haber lugar al desahucio de la vivienda de autos, antes reseñada, por expiración del plazo, y, en consecuencia, condenó a D^a Lidia a desalojar la vivienda arrendada, antes reseñada, y a abonar a las costas causadas en primera instancia.

Por la representación de la demandada, D^a Lidia, se apela la sentencia por medio del recurso que ahora resolvemos, en donde se reiteran sus alegaciones principales, y se solicita la desestimación de la demanda.

La apelante, alega, en primer término, que en dicha sentencia se hace una indebida interpretación del derecho, por falta de aplicación de lo que dispone el art. 5 de la Ley 24/2015 del Parlament de Catalunya modificada por la Ley 1/2022, sobre la base de la situación de vulnerabilidad social de la demandada.

Y, en segundo término, insiste en que se han vulnerado las previsiones del art. 10 de la LAU por cuanto la voluntad de extinguir el contrato se comunicó sin respetar la antelación prevista en dicho precepto.

La actora ha interesado la confirmación de la sentencia apelada, considerando que el recurso tiene una finalidad estrictamente dilatoria.

SEGUNDO. -Fijados los términos del debate y revisadas las actuaciones en esta alzada, podemos avanzar que el recurso interpuesto no puede prosperar en tanto compartimos las conclusiones a las que llega la jueza a quo en la resolución recurrida, aunque no todos sus argumentos, que debemos matizar, sin que ello comporte variar los pronunciamientos adoptados, que debemos confirmar.

Así, en repuesta a las alegaciones de la apelante, comenzaremos por la relativa a la infracción de la Ley 24/2015 del Parlament de Catalunya. Al respecto cabe indicar:

1.-Que no cabe la aplicación del *artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética*, según el cual, en determinados supuestos, 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 alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, ni del *artículo 16 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión social*, ya que estas normas no resultan aplicables porque no concurren los presupuestos que en ellas se requieren.

2.-Además, conviene indicar que, incluso en el negado caso de que fuera exigible dicho ofrecimiento de alquiler social, se ha entendido que la consecuencia jurídica del incumplimiento de la obligación legal de ofrecimiento del alquiler social antes de interponer ciertas demandas es la imposición por la administración competente, en su caso, de las sanciones administrativas previstas en la Ley 18/2007 del Parlament de Catalunya, 28 de diciembre del derecho a la vivienda.

3.- En este orden de ideas conviene puntualizar que la *STC 16/2021 de 28 de febrero (rec 2577/2020)* resolvió en el fondo el recurso contra el art. 5.7 del D-ley 17/2019 (que introdujo la DA Primera en la L. 24/2015) y lo estimó por considerar que la norma afectaba al derecho de propiedad de una manera proscrita por los arts. 64.1. EAC y 86.1 CE y, en consecuencia, en su parte dispositiva declaró inconstitucional y nulo dicho precepto, lo que determinó la nulidad de la Disposición Adicional Primera. Antes de la resolución de dicho recurso se aprobó el D-L 37/2020, el cual, fue asimismo impugnado mediante recurso de inconstitucionalidad, que se resolvió por *STC 28/2022 de 24 de febrero (rec. 5387/2021)* que, tras aclarar que los apartados 1 y 2 de dicho Decreto no se vieron afectados por la parte dispositiva de la STC 16/2021, por lo que los mismos son válidos, están vigentes y son objeto idóneo de juicio de constitucionalidad, termina declarando su inconstitucionalidad y, por ello, su nulidad al considerar que dichas normas son de carácter procesal y vulneran por tal motivo la competencia exclusiva del Estado sobre la materia al no poder ampararse en las especialidades autonómicas que permiten los arts. 149.1.6 CE y 130 EAC, concluyendo que la competencia autonómica en materia de vivienda permite a la comunidad autónoma desarrollar la actividad a que se refiere el art. 137.1 de su Estatuto (establecer condiciones sobre su calidad, habitabilidad, planificarla e inspeccionarla, fomentarla o promoverla) pero no a establecer un requisito de acceso al proceso no previsto por el legislador estatal.

Y, más recientemente, la *STC 57/2022 de 7 de abril (rec. 4203/21)* declara inconstitucional el art. 5.3 de la Ley 24/2015, en su redacción dada por Ley 11/2020, pues el precepto impugnado, con su remisión a otros

apartados del artículo 5 de dicha Ley, no se limita a establecer una regla de procedimiento administrativo destinada a verificar el cumplimiento de las obligaciones impuestas en la propia Ley, sino que presenta unos efectos con incidencia directa sobre el plano procesal (al igual que en el supuesto resuelto por la STC 28/2022 de 24 de febrero) por lo que resultan aquí trasladables las consideraciones contenidas en ésta.

Ciertamente, antes de que recayera esta última sentencia, se promulgó la Llei 1/2022 que modifica nuevamente la Llei 24/2015. Dicha norma no afectó al artículo 5.3 de la misma, que se mantuvo con la redacción dada por Llei 11/2020 y que ha sido declarado inconstitucional por la STC 57/2022 de 7 de abril, por lo que la exigencia procesal que en él se recogía ha quedado sin contenido.

La misma Llei 1/2022 reintrodujo la Disposición Adicional Primera en términos similares a los de su última redacción.

En efecto, mediante su artículo 12 esta Ley 1/2022 adicionó una disposición adicional a la Ley 24/2015 en los siguientes términos:

"Se añade una disposición adicional, la primera, a la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, con el siguiente texto:

«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 concurren 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.

2. Los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social deben interrumpirse para que la oferta pueda formularse y acreditarse. Una vez se hayan efectuado alegaciones o haya transcurrido el plazo concedido, si no se ha acreditado el ofrecimiento del alquiler social obligatorio o si existe discusión entre las partes sobre si la oferta cumple, o no, los requisitos legales, el juzgado debe dar traslado de la situación a la administración competente en materia de alquiler social obligatorio, y el procedimiento debe continuar de acuerdo con los trámites correspondientes. La información que debe remitirse es toda la relevante en caso de que el juzgado tenga el consentimiento de la parte demandada; en caso de que no la tenga, debe limitarse a la identidad del gran tenedor, la identificación del inmueble y si la situación es de falta de acreditación del ofrecimiento o de discusión sobre si se cumplen o no los requisitos legales.

3. Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica.»

Las menciones reseñadas en negrita han sido declaradas nulas por la STC 120-2024, de 8 de octubre. Las SSTC 130-2024, de 22 de octubre (en cuanto a lo subrayado); y STC 25-2025, de 29 de enero, declaran la pérdida de objeto del recurso interpuesto sobre este precepto por haberse ya anulado por la STC 120-2024.

Además, conforme a la Disposición Transitoria única de la Llei 1/2022 la obligación de ofrecer y de renovar en alquiler social a que se refieren la DA Primera y el artículo 10 *eran* también aplicables en caso de que los procedimientos judiciales se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la ley y todavía estuvieran en tramitación.

Estas previsiones han sido declaradas nulas por la STC 120-2024, de 8 de octubre.

De hecho, el Tribunal Supremo, en sus SSTS 1086/2025 y 1087/2025, ambas de 9 de julio, ha establecido que el art. 5.2 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, limita su ámbito de aplicación a los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria y a los de desahucio por impago de alquiler, sin que se extienda a las demandas fundadas en la expiración del plazo del arrendamiento

4.- Por último, la frágil situación socioeconómica opuesta por la Sra. Lidia no constituye un argumento que pueda enervar el desahucio una vez transcurrido el término contractual y legalmente previsto, sin que ello signifique que no sea un dato relevante a otros efectos.

Así, es importante poner de relieve que la valoración de estas circunstancias y de un eventual riesgo de exclusión social, puede tener virtualidad en el proceso de ejecución en relación con el lanzamiento.

Por lo expuesto, procede desestimar este primer motivo de recurso.

TERCERO.- En cuanto a alegación de que la actora no efectuó la notificación de la extinción contractual con el preaviso legalmente requerido, debemos efectuar las siguientes consideraciones:

1.- El régimen jurídico aplicable es el recogido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, pero no el que se indica en la sentencia apelada, sino en la redacción temporalmente aplicable, antes de la reforma operada por Ley 4/2013, en virtud de lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de dicho texto legal en esa redacción que, en su parte ahora relevante, establecían que:

"ARTÍCULO 9. PLAZO MÍNIMO.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición. (...).

ARTÍCULO 10. PRÓRROGA DEL CONTRATO.

*Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, **el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.***

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido."

En resoluciones precedentes hemos tenido ocasión de exponer las notas o ejes característicos que resultan de la aplicación de estas normas en cuanto a la duración del contrato, que podemos sintetizar señalando que la duración del arrendamiento será la que libremente pacten las partes; pero la autonomía de la voluntad se ve limitada por la existencia de una prórroga anual obligatoria para el arrendador y voluntaria para el arrendatario (quien puede excluirla comunicando al arrendador su voluntad de no renovarlo con un preaviso de 30 días) hasta alcanzar un mínimo de cinco años (art. 9 LAU). Es decir, se garantiza al arrendatario una duración mínima del arriendo de cinco años.

Debiendo precisarse que, conforme al art. 10 LAU, llegada la fecha del vencimiento o transcurrida la prórroga obligatoria, opera una nueva prórroga tácita (si ninguna de las partes comunica a la otra con un mes de antelación su voluntad de no renovación) por plazos anuales con un máximo de tres años, obligatoria para el arrendador y voluntaria para el arrendatario, quien con idéntico preaviso puede dar por finalizado el contrato a la expiración de cada anualidad. Transcurrido dicho plazo el arriendo se renovará por tácita reconducción.

En el caso de autos, no se discute que el contrato se mantuvo vigente los cinco primeros años, que finalizaron el 31 de mayo de 2014, y también los tres años de la prórroga legal tácita, que finalizaron el 31 de mayo de 2017, luego el contrato se encontraba en tácita reconducción y no estaba sometido al preaviso previsto en el art. 10 LAU, sino al régimen regulado por lo dispuesto en los arts. 1566 y 1.581 Código Civil.

2.-En interpretación del régimen que surge de estas normas, el Tribunal Supremo (TS) ya se ha pronunciado resolviendo las interpretaciones divergentes que venían haciendo las diferentes Audiencias Provinciales sobre si en la tácita reconducción la duración ha de ser la misma que en el contrato primigenio o estará basada en la temporalidad de la renta pactada.

Esta cuestión ha sido tratada por la STS 184/2021, que, en sus fundamentos jurídicos séptimo y octavo, examina la naturaleza jurídica y efectos de la tácita reconducción del art. 1566 CC, y establece que:

"Dispone el art. 1566 CC que:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

A su vez, el art. 1.581 CC, al que se remite el anterior, prescribe:

"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

"En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

Como hemos declarado en la sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, la tácita reconducción a que se refiere este precepto "da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes". Este consentimiento se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble.

En la misma sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, precisamos que:

"se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento ("si al terminar el contrato", dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito".

8.- Por tanto, la tácita reconducción no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior. Éste finalizó una vez cumplido el término de su duración "sin necesidad de requerimiento especial" (art. 1581-II CC). La tácita reconducción, en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su propio consentimiento, objeto y causa (art. 1261 CC). Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al 1581. Este recurso a la supletoriedad resulta preciso pues en la tácita reconducción el consentimiento de las partes es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento".

Pues bien, la aplicación al presente litigio de las premisas jurisprudenciales expuestas nos lleva a confirmar de la conclusión recogida en la sentencia de primera instancia, es decir, la procedencia de la extinción del contrato, dado que (i) la voluntad de extinguir fue notificada por la actora con antelación suficiente al vencimiento de la anualidad a la que se extendía el contrato en octubre de 2020, con efectos el día 31 de mayo de 2021 (vid. docs. 3 y 4 de la demanda); y que (ii) ante la pasividad de la arrendataria, que no atendió el requerimiento de desalojo, al haber transcurrido una nueva anualidad, y aunque ello no fuera estrictamente necesario en tanto la voluntad de extinguir de la actora ya había sido comunicada en forma, la arrendadora remitió un segundo burofax en fecha 2 de junio de 2022, es decir, antes de los quince días desde la extinción que prevé el art. 1566 CC para los casos de tácita reconducción, exigiendo nuevamente que se pusiera la vivienda a su disposición como máximo el 30 de junio de 2022.

Todas las anteriores consideraciones nos llevan a desestimar, como avanzábamos, el recurso interpuesto y, en consecuencia, a confirmar la sentencia recurrida.

CUARTO.- Las costas derivadas del recurso de apelación interpuesto se deben imponer a la recurrente al ser desestimado el mismo. Todo ello por aplicación de lo dispuesto en el art. 398. 2 de la LEC.

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

FALLAMOS

Que, con DESESTIMACIÓN del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D^a Lidia contra la sentencia núm. 21/2024, de 25 de enero, , dictada por el entonces denominado Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 6 de Vic en los autos de Juicio Verbal seguidos en dicho Juzgado bajo el número 939/2022 de los que el presente rollo dimana, CONFIRMAMOS dicha resolución. Todo ello imponiendo las costas de esta alzada a la recurrente.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación, por interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal.

Y firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos 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.