Roj: **SAP B 7744/2026** - **ECLI:ES:APB:2026:7744**

Id Cendoj: **08019370042026100789**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Barcelona**
Sección: **4**
Fecha: **30/10/2026**
Nº de Recurso: **1302/2025**
Nº de Resolución: **810/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **ROBERTO GARCIA CENICEROS**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Prat de Llobregat (El), núm. 4, 11-10-2024 (proc. 840/2022), SAP B 7744/2026**

FONDO DOCUMENTAL

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

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

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0650000012130225

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

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

Concepto: 0650000012130225

N.I.G.: 0816942120228308913

Recurso de apelación 1302/2025 -M

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de El Prat de Llobregat. Plaza nº 4

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 840/2022

Parte recurrente/Solicitante: Susana

Procurador/a: Raquel Palou Bernabe

Abogado/a: Elena Asbert Miñarro

Parte recurrida: Antonieta

Procurador/a: Laura Benede Angusto

Abogado/a: ELISABET MIRANDA ORTIZ

SENTENCIA Nº 810/2026

Magistrados/Magistradas:

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

Barcelona, 30 de octubre de 2026

Ponente: Roberto García Ceniceros

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de El Prat de Llobregat dictó Sentencia nº 640/2024 en fecha 11 de octubre de 2024, en los autos de Juicio Verbal nº 840/2022-CG. El Fallo de aquella Sentencia dice lo siguiente:

"DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda formulada por Susana representada por la procuradora Dª. Raquel Palou Bernabé contra Antonieta representada por la procuradora Dª Laura Benede Augusto, con imposición de costas a la parte actora."

En fecha 20 de enero de 2025 el mismo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de El Prat de Llobregat dictó Auto cuya Parte Dispositiva decía:

"Único.- Se DESESTIMA INTEGRAMENTE la solicitud de rectificación y complemento de la sentencia núm. 640/2024, de fecha 11 de octubre de 2024 formulada por la parte actora representada por la Procuradora Dª. Raquel Palou Bernabé."

SEGUNDO.-Contra dicha Sentencia se formuló recurso de apelación por la Procuradora Dª. Raquel Palou Bernabé, en representación de Dª. Susana . Se solicitaba Sentencia revocatoria de la resolución recurrida, dictando otra en su lugar por la que se estimase la demanda, con imposición de costas en ambas instancias a la parte demandada.

TERCERO.-La Procuradora Dª. Laura Benedé Angusto, en representación de Dª. Antonieta , presentó escrito de oposición a dicho recurso, solicitando la desestimación del mismo y la confirmación de la resolución recurrida, con imposición de costas a la apelante.

CUARTO.-Recibidos los autos en este órgano judicial, se convocó a las partes para una sesión de mediación-exprés, que no llegó a celebrarse por no concurrir voluntad de ambas partes. Se señaló fecha para la deliberación, votación y fallo, que han tenido lugar el 15 de octubre 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.- Planteamiento del litigio y antecedentes del caso

I.-) La Procuradora Dª. Raquel Palou Bernabé, en representación de Dª. Susana , presentó demanda contra Dª. Antonieta , ejercitando la acción de desahucio por expiración de plazo y reclamación de rentas, en relación con un contrato de arrendamiento suscrito en fecha 20 de septiembre de 2018, sobre una vivienda sita en El Prat de Llobregat, DIRECCION000 . Se pactó que el contrato tendría una duración de 3 años. La renta contractual se fijó en 420 euros mensuales. Mediante burofax de 26 de julio de 2021 la actora comunicó a la demandada su voluntad de no renovar el contrato, y darlo por resuelto a fecha 19 de septiembre de 2021. Sin embargo, la arrendataria no hizo entrega del inmueble. A fecha de presentación de la demanda, la arrendataria adeudaba 6.300,00 euros, correspondientes a las mensualidades devengadas desde agosto de 2021. En consecuencia, se solicitaba sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1º. Se declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 20 de septiembre de 2018 suscrito entre las partes por expiración del plazo contractual fijado en el mismo.

2.º Se ordene el desahucio por expiración del plazo contractual de la Sra. Antonieta y cuantos ocupantes haya en la vivienda sita en DIRECCION000 , de El Prat de Llobregat (NUM000), teniéndose por solicitada, igualmente, la ejecución de la sentencia manteniendo el día y hora para el lanzamiento directo de la demandada.

3.º Se condene al pago a la demandada en la cantidad total de SEIS MIL TRESCIENTOS EUROS (6.300.- €) correspondientes a rentas atrasadas más aquellas otras que se devenguen hasta el momento en que se entreguen las llaves y la posesión de la vivienda.

4.º Se autorice expresamente a la arrendadora hacer suya la fianza legal de CUATROCIENTOS VEINTE EUROS (420.- €) entregada en su día por la arrendataria con el fin de compensar parte del pago de la condena anterior.

5.º Y se condene igualmente al pago de las costas de este juicio."

II.-) La Procuradora Dª. Laura Benedé Angusto, en representación de Dª. Antonieta , presentó escrito de oposición a la demanda. Respecto de la acción de desahucio ejercitada de contrario, se señaló que hubo un pacto verbal entre las partes para prorrogar el contrato más allá de su fecha de vencimiento. En cuanto a la acción de reclamación de rentas, se indicó que desde agosto de 2021 la arrendadora dejó de pasar al cobro los recibos, de modo que la arrendataria desconocía el modo de pagar la renta. Por tanto, se solicitó la desestimación de la demanda, con imposición de costas a la actora.

III.-) La sentencia de instancia desestimó la demanda presentada. La juez de instancia consideró que conforme al artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), el contrato suscrito por las partes era susceptible de ser prorrogado de manera facultativa para la arrendataria y obligatoria para la propiedad hasta alcanzar un plazo de cinco años. Por tanto, cuando la actora envió el burofax instando la extinción del contrato, y cuando se interpuso la demanda que dio origen a este procedimiento aún no se había agotado el plazo de obligado cumplimiento. Y, si se desestimaba la acción principal de desahucio, también debía desestimarse la acción acumulada de reclamación de rentas. En consecuencia, se desestimó la demanda presentada, con imposición de costas a la parte actora.

IV.-) La representación de Dª. Susana se alza contra aquella resolución, alegando error en la aplicación del derecho. Atendiendo a la fecha de celebración del contrato, el plazo de duración máxima, de obligado cumplimiento para la arrendadora, era de tres años, y así fue respetado por esta parte. Con ello, se solicita Sentencia revocatoria de la resolución recurrida, dictando otra en su lugar por la que se estime la demanda presentada, con imposición de costas en ambas instancias a la parte demandada.

V.-) La representación de Dª. Antonieta ha presentado oposición al recurso interpuesto de contrario. Esta parte muestra conformidad con el pronunciamiento de la juez de instancia, en el sentido de que el plazo de duración de este contrato, de carácter facultativo para la arrendataria y obligatorio para la arrendadora, sería de cinco años. En definitiva, se solicita que se desestime el recurso interpuesto y se confirme la resolución recurrida, con imposición de costas a la apelante

SEGUNDO.- Procedimiento verbal de desahucio por expiración de plazo.

Por Dª. Susana se presentó demanda solicitando el desahucio respecto de una finca urbana consistente en vivienda, ubicada en El Prat de Llobregat, DIRECCION000 , por la expiración del término fijado en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 20 de septiembre de 2018, que la demandada Dª. Antonieta suscribió como arrendataria, y en el que Dª. Susana figuraba como arrendadora (doc. nº 4 de los acompañados a la demanda).

La parte demandante hace uso por tanto de la facultad establecida en el art. 250.1.1º LEC, según el cual el actor podrá ejercitar, mediante el planteamiento de un juicio verbal, la acción encaminada a recuperar la posesión de una finca dada en arrendamiento, cuando esa pretensión se base en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente.

Es de aplicación en este pleito, por tratarse de inmueble destinado a vivienda, el art. 4.2 LAU, que establece que, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 4.1, los arrendamientos de vivienda se rigen por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la citada Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (en adelante, CC).

La parte actora reclamaba también en su demanda las sumas adeudadas por rentas y cantidades asimiladas. El art. 437.4.3º LEC regula la posibilidad de ejercer acumuladamente la acción de desahucio y la reclamación de rentas o cantidades análogas, vencidas y no pagadas, con independencia de la cuantía de esa reclamación.

TERCERO.- Sobre el plazo de duración aplicable a este contrato. Estimación del recurso

Se alza la parte actora/apelante contra el pronunciamiento desestimatorio de la sentencia de instancia, cuestionando el hecho de que se haya apreciado que el plazo de duración que ha de aplicarse al contrato al que se refiere este litigio, con carácter obligatorio para la parte arrendadora, sea de cinco años.

Y, a la vista del estado de las actuaciones, esta Sección comparte la argumentación de la parte actora/apelante. El art. 9.1 LAU, en la redacción vigente en la fecha en que se firmó el contrato entre las partes (20 de septiembre de 2018), decía:

"1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres 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".

Aquel artículo fue modificado por el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, si bien el mismo quedó derogado al no haberse convalidado por el Congreso de los Diputados. La modificación definitiva del precepto vino dada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, que vino a ampliar aquella duración mínima legal a los cinco años (en el sentido que se indicaba en la sentencia apelada, y al que ahora apunta la parte apelada). No obstante, la Disposición Transitoria Primera de aquel Real Decreto-Ley era clara, al decir:

"Disposición transitoria primera. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley.

Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley."

No constando que en este caso las partes hubiesen alcanzado un acuerdo adicional expreso sobre la duración del contrato, más allá de lo que se expresaba en el contrato, cabe entender que el plazo máximo obligatorio para la parte arrendadora era de tres años. Y, por tanto, el burofax enviado por Dª. Susana , y la fecha indicada como día de extinción del arrendamiento a instancia de la parte demandante, se ajustaba perfectamente a la normativa aplicable a este litigio.

CUARTO.- Sobre la existencia de pactos verbales para la continuación del contrato

La representación de Dª. Antonieta alegaba en su contestación a la demanda que las partes alcanzaron un acuerdo verbal para prorrogar el contrato. Según esa tesis, la propiedad admitió que el arrendamiento se prolongase en el tiempo más allá de la fecha prevista en el contrato.

Para la resolución de esta cuestión será esencial la aplicación de las normas sobre carga de la prueba. En nuestro Derecho Procesal Civil, recae sobre el actor la carga de probar los hechos constitutivos de su pretensión (art. 217.2 LEC), mientras que el demandado ha de asumir la carga de probar los hechos impeditivos, extintivos o excluyentes (art. 217.3 LEC). Y, además, a la hora de atribuir la carga de la prueba, habrá que tener en cuenta la situación concreta que afecte a cada parte y, sobre todo, la mayor o menor facilidad para el acceso a los medios de prueba (art, 217.7 LEC).

Pues bien, en este procedimiento la parte demandada no ha acreditado de ningún modo los supuestos pactos verbales sobre esperas o aplazamientos para la finalización del contrato, o establecimiento de nuevas prórrogas para el arrendamiento. En todo caso, se trataría de hechos impeditivos de la pretensión, y por tanto su acreditación recaería sobre el ámbito de carga probatoria de la parte demandada (art. 217.3 LEC). Es evidente que en este caso no se ha aportado prueba que permita a este tribunal llegar a la convicción sobre la existencia de esos pactos, más allá del mero hecho de que la arrendataria se ha mantenido en el uso del inmueble. Esta circunstancia no es determinante para tener por probado un acuerdo de voluntades, y menos aún en el sentido propuesto por la apelada, que desde luego no ha indicado cuáles fueron los concretos términos del supuesto acuerdo (espera, aplazamiento, etc.), ni cuál habría sido la nueva fecha que se habría convenido para la extinción del arrendamiento.

En definitiva, no habiéndose cuestionado el envío y la recepción del burofax al que se hace alusión en la demanda, por el que la demandante expresó su voluntad de que el arrendamiento se extinguiese a su vencimiento, procederá la estimación de la acción de desahucio ejercitada.

QUINTO.- Acción de reclamación de rentas

En cuanto a la acción de reclamación de rentas, debe recordarse que el pago de una deuda constituye un hecho extintivo de la pretensión (art. 1156 CC), y por tanto la carga de probarlo corresponderá a la parte demandada (art. 217.3 LEC). No cabe hacer recaer sobre la parte actora la carga de probar un hecho negativo, como lo sería el impago de las rentas. Ello supondría introducir una suerte de *probatio diabólica,*proscrita en nuestro Derecho.

Por tanto, no siendo controvertida la existencia y vigencia del contrato de arrendamiento, y el mantenimiento por la parte demandada en el uso y posesión del inmueble incluso más allá de la fecha prevista para su vencimiento y expiración, no puede haber duda de la obligación de Dª. Antonieta de abonar las rentas

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

pactadas, sin exigencia de más acreditación por la arrendadora acreedora. En su caso, habría de ser la arrendataria quien alegue y acredite el pago, o cualquier otro hecho impeditivo o extintivo de la pretensión.

Según se decía en la contestación a la demanda, la actora dejó de pasar los recibos de renta al cobro, a partir de agosto de 2021. Cabe decir que no se ha acreditado tal circunstancia, y de hecho durante el acto de la vista la abogada de la parte actora aportó los recibos emitidos. Pero es que, incluso aunque ello fuese cierto, tampoco se podría reprochar a la propiedad tal decisión, cuando el contrato ya estaba formalmente vencido, y la prolongación de la posesión por la demandada se debía a una decisión puramente unilateral. Ante la evidente obligación de Dª. Antonieta de continuar abonando la mensualidad correspondiente (ya sea como renta, ya como indemnización ante la posesión del inmueble), es la parte deudora la que ha de proceder a dicho pago, bien de manera directa, bien mediante consignación.

En este caso, no habiéndose probado ningún tipo de pago, cabe aceptar como válida la deuda de 6.300,00 euros, como importe vigente a la fecha de interposición de la demanda. Y a ello cabrá añadir, obviamente, las cantidades devengadas con posterioridad, tal y como se ha solicitado, conforme al art. 220 LEC, hasta la definitiva entrega de la posesión de la vivienda a la actora.

SEXTO.- Intereses

Atendiendo a lo que se solicita en la demanda, la cantidad objeto de condena devengará los intereses previstos en el art. 576 LEC.

SÉPTIMO.- Costas procesales

Conforme al art. 398.2 LEC, la estimación del recurso de apelación conllevará que no se adopte pronunciamiento expreso sobre costas de la segunda instancia.

En cuanto a las costas de la primera instancia, la estimación del recurso conllevará la estimación de la demanda, por lo que las costas deberán ser abonadas por la parte demandada, conforme al principio del vencimiento (art. 394 LEC).

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

FALLAMOS

LA SALA ACUERDA la estimación del recurso de apelacióninterpuesto por la Procuradora Dª. Raquel Palou Bernabé, en representación de Dª. Susana , y en consecuencia **la revocación**de la Sentencia nº 640/2024, de 11 de octubre de 2024, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de El Prat de Llobregat, en los autos de Juicio Verbal nº 840/2022-CG.

En su lugar, **estimamos la demanda**interpuesta por la Procuradora Dª. Raquel Palou Bernabé, en representación de Dª. Susana , contra Dª. Antonieta . **DECLARAMOS HABER LUGAR AL DESAHUCIO**por extinción del término contractual del arrendamiento suscrito en fecha 20 de septiembre de 2018, sobre un inmueble consistente en vivienda sita en *El Prat de Llobregat, DIRECCION000* , con efectos a 20 de septiembre de 2021.

CONDENAMOSa Dª. Antonieta a desalojar la citada finca y entregarla a la actora, poniéndola a su libre y entera disposición, con apercibimiento de que si no lo verifica se procederá al lanzamiento.

CONDENAMOSa Dª. Antonieta a pagar a la demandante **seis mil trescientos euros (6.300,00 €), así como todas aquellas cantidades que puedan devengarse en concepto de renta y gastos asimilados, desde la presentación de la demanda y mientras dure la posesión efectiva del inmueble.**Todo ello con el incremento de los **intereses**del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (interés legal del dinero, incrementado en dos puntos), desde la fecha de esta sentencia y hasta el completo pago.

Todo ello con expresa condena a la parte demandada de las **costas**devengadas en la primera instancia de este procedimiento.

Y sin adoptar pronunciamiento expreso sobre las **costas**de esta alzada.

Se acuerda la devolución a la parte recurrente del depósito constituido para recurrir, conforme a lo establecido en la Disp. Adic. 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

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 seujudicial.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