

-
Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 41

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, edifici C, planta 10 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935549441

FAX: 935549541

EMAIL: instancia41.barcelona@xij.gencat.cat

[REDACTED]
[REDACTED]
Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1)
[REDACTED]

-

Materia: Juicios verbales arrendaticios y por precario

[REDACTED]
[REDACTED]
Abogado/a: JUAN MANUEL TERRADAS
FERNANDEZ

SENTENCIA Nº 120/2026

Barcelona, a 12 de mayo de 2026

Vistos por D^a [REDACTED] Magistrada- Juez titular de la Plaza nº 41 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Barcelona, los presentes autos de Juicio Verbal de desahucio por expiración del plazo contractual nº [REDACTED] seguidos a instancia de D^a [REDACTED] con la representación procesal y defensa letrada arriba indicadas contra D. [REDACTED] y D^a [REDACTED] con la representación procesal y defensa letrada arriba indicadas, dicto la presente con base en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - La representación procesal de D^a [REDACTED] presentó demanda de Juicio Verbal de desahucio por expiración del término contractual y de reclamación de cantidad frente a D. [REDACTED] y D^a [REDACTED]. En su virtud, solicitaba que se dictara sentencia por la que se declarase resuelto el contrato y se condenara a la demandada al desalojo de la vivienda, así como al pago de las cantidades asimiladas debidas desde la fecha de terminación del contrato hasta la recuperación de la posesión de la vivienda, más los intereses legales desde presente la reclamación y costas,



SEGUNDO. - La demanda fue admitida a trámite mediante decreto y emplazada la demandada contestó a la demandada presentada de adverso en el sentido de oponerse a la misma por las razones que constan en su escrito rector.

TERCERO. - Ninguna de las partes ha solicitado la celebración de vista por lo que mediante diligencia de ordenación quedaron los autos vistos para sentencia y pendientes del dictado de la presente resolución.

CUARTO. - En la sustanciación del presente juicio se han observado todas las prescripciones legales y de aplicación a esta *litis*.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Sobre el objeto de controversia entre las partes.

La actora ejercita acción de **desahucio por expiración del término contractual** frente a D. [REDACTED] y [REDACTED] arrendatarios de la vivienda ubicada en calle [REDACTED] de Barcelona, que fue objeto de contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 20 de julio de 2020 por una renta mensual de [REDACTED] susceptible de modificación según IPC, siendo la renta en la actualidad de [REDACTED]

Refiere que, siendo su voluntad de no renovar el contrato, en fecha 10 de marzo de 2025, con más de cuatro meses de antelación a la fecha de expiración del plazo, remitió a la parte arrendataria, hoy demandada, comunicación fehaciente en torno a la extinción del contrato con efectos desde el 21 de julio de 2025. Sin embargo, la demandada no ha procedido a la entrega de la posesión. La demandante asevera, asimismo, que la demandada ha seguido abonando las rentas al administrador mediante transferencias bancarias pese a haberles indicado que el contrato estaba vencido. Y que ha intentado proceso de negociación previo a fin de solucionar extrajudicialmente el conflicto, sin haber recibido respuesta alguna por la demandada.

Frente a la acción que se ejercita en su contra la parte demandada se opone; en lo sustancial, alega la inadecuación del procedimiento, excepción que fue desestimada mediante auto de fecha 16 de abril de 2026, y alega, igualmente, que aceptaron una oferta de renovación contractual efectuada por la arrendadora meses antes del vencimiento del contrato, si bien posteriormente la arrendadora desistió de la renovación. Que pese a ello han continuado en la posesión del inmueble lo que constituye un consentimiento tácito de renovación contractual conforme a los artículos 1566 y 1204 del CC. En este punto, la parte demandada indica que el objeto del pleito no es ya la mera



expiración del título posesorio sino la determinación de la existencia y validez de un nuevo contrato de arrendamiento.

SEGUNDO. – Sobre el caso de autos.

La parte actora pretende la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y para ello trata de hacer valer su voluntad extintiva expresada en requerimiento de fecha 10 de marzo de 2025 y mediante burofax de fecha 29 de julio de 2025 (documento nº 3 de la demanda). Frente a ello, la demandada se opone argumentando que el contrato se ha renovado al haber aceptado una oferta de renovación contractual efectuada por la arrendadora meses antes del vencimiento del contrato si bien posteriormente la arrendadora remitió burofax desistiendo de la renovación. Refiere en este marco que sigue poseyendo la vivienda y abonando puntualmente las rentas lo que supone una tácita reconducción.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 3ª, de 21 de octubre de 2000 (nº recurso 702/2000) señala que *“lo verdaderamente decisivo es el determinar que consta probada la falta de aquiescencia del arrendador a la continuación del arriendo, esto es, de consentimiento, aceptación o voluntad acorde, tal y como exige el artículo 1566 del CC.*

En el presente supuesto, los términos del requerimiento efectuado por el actor no arrojan duda alguna sobre la auténtica voluntad del arrendador en orden a dar por finalizado el contrato suscrito, manifestación expresa y rotunda que dirigida a tal objetivo debe ser reconocida en derecho susceptible de producir plenos efectos jurídicos y que no puede entenderse contrarrestada o desvirtuada por el cobro posterior a la fecha de expiración del término pactado de los recibos de renta, cobro para el que además el arrendador estaba legitimado pues el arrendatario no había desalojado el piso, y corresponde, por tanto, a la obligación de éste último hasta el instante en que no quedase libre a disposición del arrendador, constituyendo en definitiva la aceptación del pago de la renta un acto aislado que no anula, y no es incompatible con la intención exteriorizada con anterioridad, ni puede entenderse como prórroga tácita del contrato.

En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 4ª, de 17 de abril de 2001 (nº recurso 549/2000) cuando declara que *tampoco es válido el argumento de prórroga (tácita) de mutuo acuerdo por el cobro de rentas posteriores al requerimiento y ello porque constante jurisprudencia mantiene que el abono de rentas después del requerimiento no es otra cosa que una compensación al arrendador por verse privado ilegítimamente del disfrute del objeto del arrendamiento por la voluntad unilateral del arrendatario que se negó a la entrega, haciéndose efectiva la contrapresta-*



ción debida por continuar el arrendatario en la posesión de la cosa que fue objeto del contrato de arrendamiento ya terminado y concluido.

Por lo tanto, expuesto lo anterior, no cabe considerar que el contrato suscrito entre las partes, sustento de la presente Litis, se hubiere prorrogado tácitamente por el hecho de que la demandada haya seguido pagando las rentas, mientras sigue en la posesión del inmueble y, el actor cobrándolas.

Ahora bien, ciertamente lo relevante en el caso que nos ocupa, y que conducirá a la desestimación de la demanda, es que la actora actúa contra sus propios actos y de una manera un tanto confusa, cuando primero dirige un requerimiento (el de 10 de marzo de 2025) comunicando su voluntad extintiva, y después, el 21 de mayo de 2025, a través del mismo interlocutor Sr. [REDACTED] comunica a la demandada la posibilidad de renovar el contrato.

Ciertamente, aun cuando consta aceptación de la renovación por parte de los arrendatarios, no el resultado de las conversaciones tendentes a establecer las condiciones de la renovación. Tras estas dos comunicaciones (documento nº 2 del escrito de oposición) lo siguiente que consta es una contestación de fecha 21 de julio de 2025 por parte del codemandado alegando la prórroga del contrato previa aceptación de la propiedad. Pues bien, en ausencia de elemento probatorio que permita sostener la existencia de una prórroga por tres años más, y las condiciones en que se ésta se produjo, en su caso, lo que sí parece haberse producido es una tácita reconducción por cuanto no consta la falta de aquiescencia a la continuidad del arrendamiento, expresada de una manera indubitada por parte de la propiedad que permita sostener la resolución del contrato y ello sin que la ocupación del inmueble a partir de aquel momento en que recibió el burofax pueda generar título alguno (STS 2-marzo-1993); en este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, sección 1ª, de 31 de mayo de 2021 (nº Recurso 209/2021) declara que **"No concurre la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil, y precisamente no opera, por el requerimiento de la entidad financiera demandante de no prorrogar y/o renovar el contrato litigioso, vista la claridad del precepto que regula la citada figura jurídica, siendo irrelevante que la demanda judicial se haya interpuesto un año después del requerimiento de no prórroga y/o renovación, tal y como acertadamente se expone en la resolución combatida, no conllevando dicha interposición un año después, ninguna reconducción contractual como se sostiene, ni tampoco permite aseverarlo como mera presunción"** En el mismo sentido, Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 5ª, de 30 de abril de 2021 (nº Recurso 871/2020).

El contrato es de fecha 20 de julio de 2020; vencía a fecha 20 de



julio de 2025; la propia actora en la primera comunicación que dirige alerta de su resolución en fecha 21 de julio de 2025. Pues bien, entre esa primera comunicación de marzo de 2025 y la última de 28 de julio de 2025 (remitido el 29 de julio según documento nº 3), obra en las actuaciones una conversación de WhatsApp (documento nº1 del escrito de oposición) de la que se desprende que la actora se desdijo de su primera comunicación de marzo de 2025 y habiendo remitido el burofax de fecha 28 de julio, una vez expirado el contrato, es decir, después del 21 de julio de 2025, procede concluir sobre la tácita reconducción del contrato.

En definitiva, aun cuando se diera plena virtualidad al burofax de fecha 28 de julio en orden a la expresión de una voluntad extintiva, el mismo ya se remite después de la fecha 21 de julio de 2025 por lo que el contrato estaba prorrogado tácitamente en los términos previstos en el artículo 1566 CC.

En este punto, la demanda debe ser desestimada.

TERCERO. - Sobre las costas.

Conforme al artículo 394.1 de la L.E.C, han de imponerse las costas a la parte actora.

Vistos los artículos citados, alegados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

QUE DEBO DESESTIMAR y DESESTIMO la demanda presentada a instancia de D^a [REDACTED] con la representación procesal y defensa letrada arriba indicadas contra D. [REDACTED] y D^a [REDACTED] y, en consecuencia, ABSUELVO a la parte demandada de todas las pretensiones formuladas en su contra. Y ello con imposición de costas a la parte demandante.

Modo de impugnación: recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de Barcelona (art.455 de la LEC).

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este órgano judicial // en la Audiencia Provincial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, en el que se debe exponer las alegaciones en que se base la impugnación, citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y



Consignaciones del órgano judicial ate el que se interponga el recurso, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación (arts. 458.1 y 2 de la LEC).

Lo acuerdo y firmo.
La Jueza

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.