

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ066234

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA**

Sentencia 182/2022, de 7 de abril de 2022

Sección 13

Rec. n.º 577/2021

**SUMARIO:****Contrato de arrendamiento urbano. Resolución por falta de pago de rentas. Legitimación pasiva.**

El demandado se opuso a la reclamación de rentas del contrato de arrendamiento negando deber cantidad alguna invocando su falta de legitimación pasiva señalando que durante el período cuyas rentas se reclaman, él ya no vivía en la vivienda de autos como consecuencia de que le fue impuesta una orden de alejamiento que le impedía vivir en ella, quedando en posesión de la misma su expareja.

Los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos y la orden de alejamiento y abandono de la vivienda, sin atribución judicial del uso a su pareja, no privan al demandado de su condición de titular arrendaticio estando obligado al pago de la renta, no resultando de aplicación el art. 15 de la LAU *para los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario*. Dados los términos del art. 12 LAU, la expareja del arrendatario, era la única que podía notificar su voluntad de subrogarse, aunque no tenía atribuida judicialmente la titularidad del uso de la vivienda, pero ni notificó, ni pagó y, sin embargo, se mantuvo en el uso, sin que pueda considerarse subrogada en la posición de arrendataria, subrogación que nunca se ha planteado, ni siquiera se pretende, de modo expreso y que tampoco ha sido comunicada por el demandado.

Así las cosas, la orden de alejamiento y el consiguiente abandono de la vivienda de autos por parte del arrendatario contractual, por sí solos considerados y en ausencia de otros actos destinados a producir la subrogación contractual (que no es automática ni obligada para la parte arrendataria), no privan al demandado, aquí apelante, de su condición de titular arrendaticio con la consiguiente obligación, frente a la arrendadora, de afrontar el pago de la renta pactada en el contrato hasta su extinción.

**PRECEPTOS:**

Código civil, art. 1.257.

Ley 29/1994 (LAU), arts. 12, 15, 17 y 27.

Ley 1/2000 (LEC), art. 576.

**PONENTE:***Doña María del Pilar Ledesma Ibañez.*

Magistrados:

Don JUAN BAUTISTA CREMADES MORANT  
Doña MARIA DELS ANGELS GOMIS MASQUE  
Don FERNANDO UTRILLAS CARBONELL  
Doña MIREIA RIOS ENRICH  
Doña MARIA DEL PILAR LEDESMA IBAÑEZ

**Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil**

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0811342120208051414

Recurso de apelación 577/2021 -2

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Manresa

Procedimiento de origen:Juicio verbal (250.2) (VRB) 162/2020

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012057721

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

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

Concepto: 0659000012057721

Parte recurrente/Solicitante: Luis Enrique

Procurador/a: Joan Mogas Viñals

Abogado/a: Sandra Pérez Márquez

Parte recurrida: Ana María

Procurador/a: Cathy Roncero Vivero

Abogado/a: ANTONI ARCO MARTIN

SENTENCIA Nº 182/2022

Magistrados:

Juan Bautista Cremades Morant M dels Angels Gomis Masque Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich

Maria del Pilar Ledesma Ibañez

Barcelona, 7 de abril de 2022

Ponente: Maria del Pilar Ledesma Ibañez

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

En fecha 4 de junio de 2021 se han recibido los autos de Juicio verbal (250.2) (VRB) 162/2020 remitidos por Sección Civil Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Manresa a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Joan Mogas Viñals, en nombre y representación de Luis Enrique contra Sentencia - 11/02/2021 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Cathy Roncero Vivero, en nombre y representación de Ana María.

#### **Segundo.**

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

"SE ESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. Ana María contra Luis Enrique, y en consecuencia SE CONDENA al demandado a pagar a la actora 3.250 EUROS, más los interés referenciados en el fundamento cuarto y las costas del procedimiento."

**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 06/04/2022.

**Cuarto.**

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

Se designó ponente a la Magistrada Maria del Pilar Ledesma Ibañez .

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

Las presentes actuaciones se iniciaron por demanda de juicio verbal interpuesta a instancia de D<sup>a</sup> Ana María en reclamación de la suma de 3.250.- euros en concepto de las rentas impagadas durante los meses comprendidos entre abril de 2018 y enero de 2019, a razón de 325 euros mensuales, contra D. Luis Enrique, que fue arrendatario de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000, piso NUM001.

En sustento de su acción la actora afirma que, en su condición de propietaria de la expresada vivienda, suscribió, como arrendadora, con el demandado, como arrendatario, contrato de arrendamiento el día 1 de septiembre de 2016 (que se adjunta como doc. nº 1 junto a su escrito de demanda). Dicho contrato fue resuelto por sentencia dictada el 10 de diciembre de 2018 dictada en autos de Juicio Ordinario nº 178/2018 por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Manresa, que también ha conocido en primera instancia de las actuaciones de las que se deriva el presente rollo de apelación.

El demandado Sr. Luis Enrique se opuso a la reclamación negando deber cantidad alguna invocando su falta de legitimación pasiva. Así, expone que durante el período cuyas rentas se reclaman, él ya no vivía en la vivienda de autos como consecuencia de que le fue impuesta una orden de alejamiento que le impedía vivir en ella, quedando en posesión de la misma su ex pareja, Sr. Emma, que sería quien, a criterio del demandado, debería afrontar en solitario el pago de la renta desde entonces.

Además, el Sr. Luis Enrique alega que con la actora tuvo una relación sentimental, que han mantenido la amistad y que, como consecuencia de ello, la actora, D<sup>a</sup> Ana María, conocía que él ya no residía en la vivienda arrendada.

Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Manresa se dictó la sentencia núm. 35/2021, de 11 de febrero, por la que, al rechazar la falta de legitimación del Sr. Luis Enrique, estimó la demanda y condenó al demandado a abonar a la actora la suma reclamada de 3.250.-euros, más intereses legales desde la interposición judicial, y los procesales del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) desde la sentencia. Todo ello con expresa condena en costas al demandado.

Frente a esa sentencia se alza el Sr. Luis Enrique a través de su representación procesal reiterando en esta alzada las alegaciones, antes reseñadas, por las que se opuso a la demanda, esto es, invocando su falta de legitimación pasiva y afirmando, además, que la sentencia de instancia valora erróneamente la prueba practicada, especialmente en cuanto a la testifical que acredita que mantenía con la actora una especial relación de confianza de la que cabe inferir que ésta conocía que ya no residía en la vivienda en el periodo que se corresponde con las mensualidades reclamadas.

**Segundo.**

A partir de los antecedentes expuestos y revisada en esta alzada la prueba practicada, podemos avanzar que suscribimos los argumentos y la valoración probatoria que lleva al juzgador de primer grado a estimar la reclamación de cantidad interesada por la actora, argumentos que no se ven desvirtuados por las alegaciones del recurrente.

Por ello nos limitaremos a efectuar ciertas consideraciones en orden a dar respuesta a tales alegaciones, partiendo, al igual que el juzgador de instancia, del principio de relatividad de los contratos, recogido en el art. 1.257 del Código Civil, que establece que los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos.

Con respecto a los efectos de la orden de alejamiento en el contrato arrendaticio, esta Sala ha tenido ya ocasión de pronunciarse en nuestra sentencia nº 406/2021, de 14 de junio (ROJ SAP B 6906/2021). En el supuesto de autos, al igual que en el de la sentencia de referencia, no existe expresa atribución judicial del uso, más allá de la orden de alejamiento del titular arrendaticio, el demandado Sr. Luis Enrique, que le impuso el abandono de la vivienda (a la que, por ello, no podía volver), quedándose su pareja, Dª Emma, en la posesión del uso de la vivienda; por lo tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 15 LAU en tanto no concurren los presupuestos para ello.

Dª Emma, dados los términos del art. 12 LAU, era la única que podía notificar su voluntad de subrogarse aunque no tenía atribuida judicialmente la titularidad del uso de la vivienda, pero ni notificó, ni pagó y, sin embargo, se mantuvo en el uso, sin que pueda considerarse subrogada en la posición de arrendataria, subrogación que nunca se ha planteado, ni siquiera se pretende, de modo expreso y que tampoco ha sido comunicada por el demandado.

Por otra parte no consideramos acreditado que la actora conociera y consintiera la ocupación del piso solo por Dª Emma y su subrogación siquiera tácita. Desde luego ello no puede inferirse, como pretende el recurrente, del mero hecho de que entre el actor y la demanda existiera o hubiera existido una relación sentimental y/o de amistad, que es lo único que declara el testigo, D. Bernardino, que ha intervenido a propuesta del demandado recurrente, quien solo alcanza a afirmar (vid. mism 5:29 y ss. de la grabación de la vista) que como vecino le consta que la pareja del Sr. Luis Enrique (refiriéndose a Dª Emma) estuvo unos 3 o 4 meses "viviendo sola con el crío de él", no constándole siquiera la existencia de la orden de alejamiento.

Así las cosas, la orden de alejamiento y el consiguiente abandono de la vivienda de autos por parte del Sr. Luis Enrique, por sí solos considerados y en ausencia de otros actos destinados a producir la subrogación contractual (que no es automática ni obligada para la parte arrendataria), no privan al demandado, aquí apelante, de su condición de titular arrendaticio con la consiguiente obligación, frente a la arrendadora, de afrontar el pago de la renta pactada en el contrato hasta su extinción ( ex arts. 17 y 27 LAU) lo que conduce a confirmar la sentencia apelada y a estimar íntegramente la demanda inicial de las actuaciones. Todo ello sin perjuicio de las acciones que quepan en el ámbito de las relaciones internas entre el demandado y su ex pareja.

Por todos los razonamientos expuestos procede desestimar el recurso y confirmar la resolución apelada.

### **Tercero.**

Desestimándose el recurso deben imponerse al recurrente las costas derivadas de la apelación (ex art. 398 de la LEC).

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

### **FALLAMOS**

Que desestimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal del Sr. Luis Enrique contra la sentencia núm. 35/2021, de 11 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Manresa en los presentes autos de Juicio Verbal nº 162/2020 de los que dimana este rollo, CONFIRMAMOS dicha resolución con expresa imposición al recurrente de las costas causadas en esta alzada.

La presente sentencia no es firme y contra ella caben recurso de casación y extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo o el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, a interponer por escrito presentado ante este tribunal en el término de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se unirá al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Lo acordamos y firmamos.

Los/as Magistrados/as :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [sejudicial.gencat.cat](http://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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.