



Roj: **SAP S 69/2026 - ECLI:ES:APS:2026:69**

Id Cendoj: **39075370042026100040**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **4**

Fecha: **14/01/2026**

Nº de Recurso: **856/2024**

Nº de Resolución: **32/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**

Ponente: **JOAQUIN TAFUR LOPEZ DE LEMUS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0000856/2024

NIG: 3905941120240000013

AP004

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357137 Fax: 942357143

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Reinosa. Plaza nº 1 Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1)

0000006/2024 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelante Abelardo Mª DOLORES FERNANDEZ GUTIERREZ José María Dobarganes Gómez

Apelado Santos CASTO DE CASTRO DIAZ Luisa María Díaz Gómez

S E N T E N C I A nº 000032/2026

Presidente

D./Dª. Joaquín Tafur López de Lemus (Ponente)

Magistrados

D./Dª. Laura Cuevas Ramos

D./Dª. Carlos Martínez de Marigorta Menéndez

En Santander, a 14 de enero del 2026.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1), procedentes del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Reinosa. Plaza nº 1 , autos nº 0000006/2024 - 0, Rollo de Sala nº 0000856/2024.

En esta segunda instancia ha sido parte **apelante Abelardo** , representado por el Procurador Sr/a. José María Dobarganes Gómez, y defendido por el Letrado Sr/a. Mª DOLORES FERNANDEZ GUTIERREZ; y parte **apelada**

Santos, representado por el Procurador Sr/a. Luisa María Díaz Gómez, y asistido del Letrado Sr/a. CASTO DE CASTRO DIAZ.

Es ponente de esta resolución el Ilmo. Sr. Magistrado D/Dña. Joaquín Tafur López de Lemus.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Reinosa. Plaza nº 1, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 30 de mayo del 2024, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"DESESTIMO la demanda presentada por el procurador D. José María Dobarganes Gómez, en nombre y representación de Abelardo y absuelvo a Santos de todos los pedimentos de la demanda, con condena en costas a la parte actora."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El demandante se alza contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Reinosa en petición de otra que, revocando la anterior, estime íntegramente la demanda y condene de conformidad con lo interesado en el suplico de dicho escrito (desahucio por expiración del término, lanzamiento del inquilino y condena a pagar las cantidades asimiladas a la renta, cantidades convenidas contractualmente y demás gastos asumidos en el contrato que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la posesión de la finca, con costas a la parte demandada).

SEGUNDO.-Como antecedentes, conviene destacar los siguientes. (1) El día 4 de septiembre de 2023, demandante y demandado celebraron contrato de arrendamiento. En el encabezamiento se califica el contrato como de "arrendamiento de vivienda". Sin embargo, en el exponendo segundo se habla de "contrato de arrendamiento temporal de vivienda". (2) El demandante sostiene que nos encontramos ante un contrato de temporada. (3) En el exponendo primero se hace constar lo siguiente: "La vivienda se encuentra en la actualidad a la venta en una inmobiliaria, lo que el arrendatario conoce y acepta, quedando obligado a dejar libre la vivienda en el plazo de 10 días en el caso de que el propietario ejecute la venta". (4) La cláusula primera dispone que "el arrendamiento se establece por un plazo de 15 días, a contar desde el día 4 de septiembre de 2023. De acuerdo con la legislación vigente a la firma de este contrato, el arrendatario tendrá la facultad de su renovación automática quincenal, no habrá lugar a dicha renovación si el arrendatario o el arrendador notificase por escrito la cancelación del contrato con al menos 10 días de antelación al plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas". (5) La cláusula segunda estipula lo siguiente: "Como precio del arrendamiento, se fija como rente quincenal la cantidad de 245 euros, pagaderas mensualmente dos quincenas con un total de 490 euros por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes". (6) La cláusula séptima establece que "en el momento de la firma de este contrato, el arrendatario hace entrega del importe de 900 euros, en concepto de fianza legal, además de la cantidad de 490 euros de los dos primeros períodos quincenales de alquiler por adelantado". (7) El día 7 de octubre de 2023, el arrendador notificó al arrendatario su decisión de no renovar el contrato con efectos de 15 de noviembre de 2023.

TERCERO.-La sentencia de primera instancia ha desestimado la demanda por las siguientes razones. (1) Cita nuestra sentencia número 12/2023, de 10 de enero, según la cual constituye doctrina legal que la nota esencial de los arrendamientos de temporada es la existencia de un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar la vivienda que le sirva de habitual residencia familiar, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas la vivienda, debiendo entenderse el requisito de la "temporalidad de modo amplio y flexible". (2) El contrato se titula "arrendamiento de vivienda". (3) En el exponendo primero del contrato se hace constar que "la vivienda se encuentra en la actualidad a la venta en una inmobiliaria, lo que el arrendatario conoce y acepta, quedando obligado a dejar libre la vivienda en el plazo de 10 días en el caso de que el propietario ejecute la venta". (4) En el exponendo segundo se hace constar que el interés del arrendatario es "habitar la vivienda en calidad de arrendatario", y la del arrendador

"arrendar la vivienda". (5) En la cláusula primera se fija una duración quincenal y por meses. (6) El precio se fija por quincenas y por meses. (7) Para el pago de los suministros se prevé la domiciliación a nombre del arrendatario. (8) La actualización de la renta se fija con carácter anual, haciendo referencia a las "sucesivas actualizaciones". (9) Se incluye como cláusula quinta la habitual prohibición de obras por el arrendatario. (10) No existe absolutamente ninguna duda de que la finalidad aparente del contrato es la de cubrir la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, no solo porque así se hace constar, sino porque el resto de cláusulas son las propias de este tipo de contratos, sin que exista mención al término 'de temporada' o se incluya ninguna cláusula que sea típica de este otro tipo de contrato". (11) Las testificales practicadas no tienen ninguna incidencia sobre la conclusión anterior, considerando que incluso se contradicen entre sí y es evidente la posición favorable de ambos a la parte actora. (12) En cualquier caso, cabe destacar que la testigo hermana del demandado ha manifestado que, si bien al principio no veía mucho al demandado en la vivienda, desde hace tiempo sí que suele estar allí con sus hijas menores, lo cual coincide con lo manifestado por el actor respecto de su separación y decisión sobre la custodia". (13) Siendo el de autos un procedimiento sumario (sin efectos de cosa juzgada), nos encontramos ante un arrendamiento para uso de vivienda, que se rige por la duración mínima de los artículos 9 y siguientes de la ley de arrendamientos urbanos.

CUARTO.-El actor-arrendador apela la sentencia e interesa su revocación por las siguientes razones. (1) El arrendatario le manifestó "estar interesado en utilizar el inmueble con fines recreativos", por lo que alquiló la vivienda únicamente durante el período indicado y con carácter temporal, para un uso esporádico, con motivos personales. (2) La vivienda alquilada no es el domicilio habitual del arrendatario, en prueba de lo cual aporta facturas de consumo de electricidad de la vivienda arrendada. (3) El arrendatario tiene otro domicilio, que es su hogar. (4) Si la intención del arrendatario fue la de alquilar la vivienda para constituir su residencia, el contrato se celebró mediante engaño. (5) El demandado pidió al demandante la vivienda para utilizarla por un corto periodo de tiempo. (6) El arrendatario dijo al arrendador que estaba en un procedimiento de separación y quería tener intimidad respecto de su familia; y que ante la negativa del demandante a alquilar la vivienda (porque su intención era venderla), el demandado insistió afirmando que era por una temporada corta, de un mes o mes y medio.

QUINTO.-El recurso debe prosperar por las siguientes razones. (1) El plazo de arrendamiento pactado es tan extraordinariamente breve (15 días), que abona la conclusión de que el arrendamiento fue de temporada. (2) Aunque admitiéramos que el arrendatario pensaba hacer un uso de la vivienda equivalente al de un arrendatario ordinario, la brevedad del plazo no puede dejar de ser un elemento fundamental para matizar que el uso no se previó como permanente. (3) Otro dato importante que abona la anterior conclusión es que en el contrato se reconoce que el piso "se encuentra en la actualidad a la venta en una inmobiliaria, lo que el arrendatario conoce y acepta". (4) Todo lo cual lleva a pensar que el uso de la vivienda que los contratantes pactaron no tenía vocación de permanencia.

SEXTO.-Por cuanto antecede, es visto que el recurso de apelación debe ser estimado, sin costas en esta alzada. Imponemos las de la primera instancia al demandado al rechazarse todos los motivos de recurso y no presentar su resolución serias dudas de hecho o de derecho (arts. 398 y 394 LEC).

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de su Majestad el Rey,

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de don Abelardo contra la ya citada sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Reinosa, debemos revocar y revocamos dicha resolución; y en su lugar, con estimación de la demanda: (1) declaramos finalizado el contrato de arrendamiento de fecha 4 de septiembre de 2023 celebrado entre el actor y el demandado don Santos , por expiración del plazo contractualmente pactado; (2) condenamos al demandado a dejar libre la finca descrita en el hecho primero de la demanda, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificase; (3) condenamos al demandado a pagar al actor las cantidades asimiladas a la renta, cantidades convenidas contractualmente y demás gastos asumidos en el contrato que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la posesión de la finca; (4) imponemos las costas de la primera instancia al demandado. No imponemos las costas de esta alzada.

Contra esta Sentencia cabe interponer **recurso de casación**, ante este Tribunal, en el plazo de los **veinte días** siguientes al de su notificación.

El escrito de interposición deberá ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 LEC, modificado por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y a los requisitos formales establecidos en el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se

publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles (BOE de 21 de septiembre de 2023).

Para la admisión del recurso es necesario que, al interponerse el mismo, se haya consignado como depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el Banco de Santander, con referencia a la cuenta expediente nº3907000000085624, la cantidad de **50 euros**, lo cual deberá ser acreditado.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.-La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/La Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.