



Roj: SAP S 2309/2025 - ECLI:ES:APS:2025:2309

Id Cendoj: **39075370022025100779**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **2**

Fecha: **15/12/2025**

Nº de Recurso: **926/2025**

Nº de Resolución: **781/2025**

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

Ponente: **JOSE ARSUAGA CORTAZAR**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 2 de Cantabria**

**Apelaciones juicios verbales 0000926/2025**

**NIG: 3907542120240016020**

**AP004**

**Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357123 Fax: 942357142**

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 de Santander Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1)**

**0001319/2024 - 0**

**Puede relacionarse telemáticamente con esta**

**Admón. a través de la sede electrónica.**

**(Acceso Vereda para personas jurídicas)**

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

**SENTENCIA nº 000781/2025**

Ilmo. Sr. Presidente.

D. José Arsuaga Cortázar.

Ilmos. Srs. Magistrados.

D. Miguel Carlos Fernández Díez.

D. Milagros Martínez Rionda.

=====

En la Ciudad de Santander, a quince de diciembre de dos mil veinticinco.

Esta Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Cantabria ha visto en grado de apelación los presentes Autos de juicio verbal, núm. 1319 de 2024, Rollo de Sala núm. 926 de 2025, procedentes del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Santander, seguidos a instancia de GREAG LUNDIE S.L. contra D. Jose María .

En esta segunda instancia ha sido parte apelante D. Jose María , representado por la Procuradora Sra. Aguirre González y defendido por la Letrada Sra. Baños Canales; y apelada GREAG LUNDIE S.L., representada por la Procuradora Sra. Ruiz Oceja y defendido por el Letrado Sr. Pereda Torcida.

Es ponente de esta resolución el magistrado Ilmo. Sr. D. José Arsuaga Cortázar.

**ANTECEDENTES DE HECHO**



**PRIMERO:** Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Santander, y en los autos ya referenciados, se dictó en fecha 30 de mayo de 2025 Sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

**"FALLO:** Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Ruiz, en nombre y representación de la entidad GREAG LUNDIE, S.L., contra D. Jose María , representado por la Procuradora Sra. Aguirre, declaro haber lugar al desahucio y resuelto el contrato de arrendamiento que existía entre la parte actora y la parte demandada sobre la vivienda sita en Santander, DIRECCION000 .

Todo ello con imposición de costas a la parte demandada."

**SEGUNDO:** Contra dicha Sentencia la representación de la parte demandada interpuso recurso de apelación, que se tuvo por interpuesto en tiempo y forma, y dado traslado del mismo a la contraparte, que se opuso al recurso, se elevaron las actuaciones a esta Ilma. Audiencia Provincial, en que se ha deliberado y fallado el recurso en el día señalado.

**TERCERO:** En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales salvo el plazo de resolución en razón al número de recursos pendientes y su orden.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se admiten los de la Sentencia de instancia, y

### **PRIMERO: Resumen de antecedentes. Planteamiento del recurso.**

1. GREAG LUNDIE, S.L. interpuso demanda de expiración del plazo del arrendamiento frente a Jose María , en relación con su condición de arrendatario por subrogación de su padre fallecido el 13 de septiembre de 2015 de la vivienda que ocupa en Santander, DIRECCION000 , interesando que se le condene a su desalojo y a su lanzamiento en caso de no verificarlo voluntariamente, así como las costas procesales.

2. El demandado formuló contestación oponiéndose a la demanda e interesando expresamente su desestimación.

3. La sentencia del juzgado de primera instancia nº 4 de Santander estimó la demanda e impuso las costas procesales al demandado.

Estimó la acción de resolución al entender que de acuerdo a los arts. 4. 1 y 2, y 10 LAU, se han justificado, se han cumplido los plazos y requisitos legales para acceder a lo pretendido.

4. El demandado interpuso recurso de apelación con arreglo a dos clases de alegaciones: (i) como motivo de infracción procesal, adujo la nulidad de actuaciones derivada de la falta de oportuna audiencia para formular alegaciones antes de dictar el auto de 29 de mayo de 2025, en el incidente extraordinario de suspensión amparado en el RD-ley 11/2020, de 31 de marzo, y RD-ley 1/2025, de 28 de enero; (ii) como motivo de fondo, estima que concurren en el recurrente las condiciones previstas en la Disposición Transitoria Segunda LAU 1994 para los arrendamientos de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 por su condición de minusválido con minusvalía declarada igual o superior al 65%, por cuyo efecto la extinción del arriendo se producirá a su fallecimiento.

5. La actora formuló expresa oposición al recurso, interesando su íntegra desestimación.

### **SEGUNDO: Resolución del recurso de apelación.**

#### **1. Motivo de infracción procesal.**

1.1. En la diligencia de ordenación de 10 de diciembre de 2024 se tuvo por solicitada la formación del incidente extraordinario de suspensión previsto en el art. 1 del RD-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Recibido el informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Santander se acordó el 21 de abril de 2025 la celebración de vista el 28 de mayo.

El ahora recurrido interpuso recurso de reposición de conformidad con el art. 441.5 y 6 LEC, al considerar que se había omitido el trámite de audiencia preceptivo tras la comunicación de la Administración Pública concernida.

Tras la admisión y tramitación del recurso de reposición que incorporaba la denunciada nulidad de actuaciones y la celebración de la vista pública, se dictó decreto desestimatorio de 30 de mayo de 2024.

Previamente, el 29 de mayo se había dictado auto que desestima también la reposición interpuesta por la parte recurrente contra el auto de 22 de abril de 2025. En definitiva, se rechazaba la nulidad de actuaciones interesada y se rechazaba la suspensión interesada con fundamento en el art. 441.6 LEC.



1.2. El recurso insiste en la alegada infracción procesal por contravenir el principio de audiencia bilateral al obviar el juzgado el trámite previsto en el art. 441.5º LEC.

En particular, al indicar que "*Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas*".

La comunicación a la que se refiere la norma es la indicada en los párrafos segundo y tercero del art. 441.5º LEC, al decir que "*Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada*.

*En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días*".

La jueza, como hemos señalado, dictó auto rechazando la suspensión del proceso de acuerdo al art. 441.6, por no apreciar las condiciones legales.

1.3. En el caso, ciertamente, se reconoce la omisión del trámite del art. 441.5.V LEC -audiencia escrita por cinco días-, pero ello no puede generar el efecto que la recurrente pretende.

Expresa el art. 225 LEC que los actos procesales serán nulos de pleno derecho en los casos siguientes: "*3º. Cuando se prescinda de normas esenciales de procedimiento, siempre que, por esta causa, haya podido producirse indefensión*".

Pero, como señala el Tribunal Constitucional desde antaño (SSTC 21 de mayo de 1986. 10 de octubre de 1990 y 18 de julio de 2011),

*<<Este Tribunal ha reiterado, en relación con el derecho fundamental a no padecer indefensión (art. 24.1 CE), por un lado, que la indefensión es una noción material que se caracteriza por suponer una privación o minoración sustancial del derecho de defensa, de los principios de contradicción y de igualdad de las partes que impide o dificulta gravemente a una de ellas la posibilidad de alegar y acreditar en el proceso su propio derecho, o de replicar dialécticamente la posición contraria en igualdad de condiciones con las demás partes procesales; y, por otro, que para que la indefensión alcance la dimensión constitucional que le atribuye el art. 24.1 CE, se requiere que los órganos judiciales hayan impedido u obstaculizado en el proceso el derecho de las partes a ejercitarse su facultad de alegar y justificar sus pretensiones, esto es, que la indefensión sea causada por la incorrecta actuación del órgano jurisdiccional>>*

Y la propia STC 12/2011, de 28 de febrero, indica que la proscripción de la indefensión exige del órgano jurisdiccional un indudable esfuerzo a fin de preservar los derechos de defensa de las partes, por lo que corresponde a los órganos judiciales procurar que en un proceso se dé la necesaria contradicción entre ellas, así como que posean idénticas posibilidades de alegar o probar y, en definitiva, de ejercer su derecho de defensa en cada una de las instancias que lo componen (SSTC 102/1998, de 18 de mayo, FJ 2; 114/2000, de 5 de mayo, FJ 2; 154/2000, de 12 de junio, FJ 2; 65/2007, de 27 de marzo, FJ 2; 48/2008, de 11 de marzo, FJ 3).

En el caso, ciertamente, se omitió una audiencia preceptiva, pero no es menos cierto que la postura e interés de la parte recurrente ya era conocida al dictarse el auto de 29 de mayo que resolvía desestimar el recurso de reposición contra el auto previo de 21 de abril, tramitado este con audiencia bilateral que hace ya ineffectiva una denuncia de indefensión real o material y no meramente formal.

Además, el propio juzgado aprecia que se ha acordado igualmente iniciar el trámite dispensado por el RD-ley 11/2020, modificado por el RD-ley 1/2025, de 28 de enero, es decir, para tramitar el incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que convive. El propio auto de 29 de mayo reconoce que se han realizado ya alegaciones y propuesto prueba.

En consecuencia, no puede estimarse la petición de nulidad por carecer del efecto material o real preciso para provocar que la infracción de la norma de procedimiento haya causado una verdadera indefensión con raigambre constitucional (art. 24 CE).



## 2. Motivo de fondo. La extinción por expiración del plazo.

2.1. La jueza estima la acción de resolución por aplicación de los arts. 4.1 y 2 y 10 LAU.

La decisión es correcta, pero no la fundamentación.

2.2. El fundamento legal se encuentra en la Disposición Transitoria Segunda, sobre los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que en lo que ahora importa, al regular la extinción y subrogación en su apartado B), indica literalmente que

*"4. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.*

*El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.*

*No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.*

*5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.*

*El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.*

*No se autorizan ulteriores subrogaciones."*

2.3. La jurisprudencia ha quedado establecida en la STS 386/2014, de 11 de julio, al fijar como doctrina la siguiente

*"en la interpretación de la Disposición Transitoria 2º B) de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, apartado 4º, párrafo 3º, en relación con la Disposición Adicional novena de la misma Ley , en materia de subrogación mortis causa, es suficiente para reconocer la subrogación que se produzca la situación de convivencia y el hijo se encuentra afectado por la minusvalía, sin necesidad de que esta hubiera sido declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario por el órgano competente".*

Pero el razonamiento que llega a esta conclusión es relevante. Así,

*"Pues bien, el derecho del hijo a subrogarse en el contrato nace desde que se produce la situación de convivencia y el hijo se encuentra afectado por la minusvalía, aunque no hubiera sido esta declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario en los términos de la Disposición Adicional novena de la Ley. Esta situación es la que determina las posibilidades subrogatorias de tal forma que si en ese momento no concurre la minusvalía en el grado requerido, y el titular del derecho a la subrogación es un hijo, el contrato se extinguiría a los dos años a contar de aquel momento. Lo que no dice la Ley es que la minusvalía esté ya declarada cuando se produce el fallecimiento. Lo único que exige la DT es que el hijo esté "afectado por una minusvalía". Ciertamente es que esta DT supone una excepción al régimen transitorio y como tal debe ser objeto de una interpretación restrictiva, limitada a los supuestos y con las formalidades que exige la Ley de Arrendamientos, tanto como excepción que es a la continuación del contrato, como por su carácter transitorio o temporal, pero también lo es que una interpretación contraria iría contra la finalidad del legislador, que no es otra que la de procurar una duración distinta del contrato, aun a costa del arrendador, en aquellos casos de un hijo en situación de minusvalía, anterior al fallecimiento del arrendatario, aunque se suscite después su declaración pero con efectos dentro del periodo de dos años, y no después del fallecimiento. Lo contrario supondría un trato discriminatorio respecto al hijo discapacitado en el momento de la subrogación en relación con el que ya lo era vigente el contrato de alquiler. Pero, además, como reconocen las sentencias que sostienen esta interpretación, supondría un rigor formalista excesivo, contrario al propio tenor literal de la norma, y a la realidad de las cosas, puesto que lo normal es precisamente que se promueva la declaración para obtener la adecuada asistencia social cuando el*



*"hijo del arrendatario queda desasistido por el fallecimiento de su padre o madre, o de ambos sucesivamente, no habiendo necesitado probablemente hasta ese momento promover la declaración de minusvalía por encontrarse asistido hasta entonces por sus progenitores".*

### 2.3. La parte recurrente no cumple con las condiciones exigidas por la ley.

La muerte de su padre se produjo el 13 de septiembre de 2015, el burofax resolutorio lo recibe el 4 de marzo de 2024 y la demanda el 2 de octubre de 2024. Hasta entonces ni se había reconocido la minusvalía que afirma el recurrente que le aqueja, ni siquiera había iniciado la tramitación administrativa. Al contrario, la presenta por vez primera el 8 de noviembre de 2024.

Es decir, en los años siguientes al fallecimiento del arrendatario en cuya posición pretende subrogarse hasta su fallecimiento ni se había interesado la declaración de minusvalía ni siquiera existen datos suficientemente acreditativos de la existencia ya entonces de tal condición y todavía menos con un grado igual o superior al 65%.

En definitiva, ni existe constancia de que la minusvalía es anterior al fallecimiento del arrendatario, ni se ha suscitado después, pero con efectos dentro del periodo de dos años.

### 3. El recurso debe ser desestimado.

#### **TERCERO: Costas procesales.**

Desestimándose el recurso, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 394 y 398 de la LEC, procede imponer a la parte recurrente las costas de esta alzada.

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de Su Majestad El Rey.,

#### **FALLAMOS**

1º.- Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Jose María contra la sentencia del juzgado de primera instancia nº 4 de Santander de 30 de mayo de 2025, que se confirma.

2º.- Se imponen las costas procesales del recurso de apelación a la parte apelante.

Contra la presente resolución puede interponerse los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación ante este mismo Tribunal en el plazo de los veinte contados desde el siguiente a su notificación, debiendo constituirse y acreditarse en dicho instante el depósito previsto en la Disposición Adicional 15ª LOPJ.

Así por ésta 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 intervenientes 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.*