



Roj: **SAP S 406/2026 - ECLI:ES:APS:2026:406**

Id Cendoj: **39075370022026100151**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **2**

Fecha: **10/03/2026**

Nº de Recurso: **1182/2025**

Nº de Resolución: **166/2026**

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

Ponente: **MIGUEL CARLOS FERNANDEZ DIEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 2 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0001182/2025

NIG: 3907941120240001273

AP004

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

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Santoña. Plaza nº 1 Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1)

0000631/2024 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

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

S E N T E N C I A nº 000166/2026

Ilmos. Sres. Magistrados:

Don Miguel Fernández Díez.

Doña Milagros Martínez Rionda.

Don Justo Manuel García Barros.

=====

En la Ciudad de Santander a diez de marzo de dos mil veintiséis.

Vistos en trámite de apelación ante esta Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Cantabria los presentes Autos de juicio Verbal número 631 de 2024, Rollo de Sala número 1182 de 2025, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Santoña, seguidos a instancia de D.^a Alejandra contra D.^a Elisa .

En esta segunda instancia ha sido parte apelante D. Elisa , representada por la Procuradora Sra. García Guillén y dirigida por la Letrada Sra. García Fernández; y parte apelada D.^a Alejandra , representada por la Procuradora Sra. Calvo Sánchez y dirigida por la Letrada Sra. Díaz Obregón .

Es ponente de esta resolución el Ilmo. Sr. Magistrado Don Miguel Fernández Díez.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO: Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santoña, y en los autos ya referenciados, se dictó Sentencia con fecha 25 de agosto de 2025, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"FALLO: Que ESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora, D^a. Henar Calvo Sánchez, en nombre y representación de D^a Alejandra , contra D^a Elisa , DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento de habitación de fecha 1 de junio de 2023 por expiración del plazo y CONDENO a la demandada a dejar libre y expedita la habitación y a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciera en el plazo legal, con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada."

SEGUNDO: Contra dicha Sentencia la representación de la parte demandada interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado; y tramitado el mismo se remitieron los autos a la Itma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido por turno de reparto a esta Sección Segunda, donde se señaló para deliberación y fallo del recurso el día de ayer, quedando pendiente de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO: En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar Sentencia por el volumen de asuntos que pesan sobre el órgano judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se admiten los de la Sentencia de instancia, en tanto no sean contradictorios con los que a continuación se establecen; y

PRIMERO: Frente a la Sentencia de instancia en la que se estima la acción ejercitada en la demanda, acción resolutoria de contrato de arrendamiento por expiración del plazo, se alza el recurso interpuesto por Doña Elisa reiterando su pretensión absoluta.

SEGUNDO: El motivo esencial del recurso es la consideración de que el contrato de arrendamiento litigioso no se rige por las normas del Código Civil como se razona en la resolución recurrida, sino que está sometido a la ley de Arrendamientos Urbanos y en consecuencia la arrendataria goza de las prórrogas forzosas que establece dicha ley.

Ha de recordarse que conforme establece artículo 2.1 LAU: Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

En la exposición de motivos de la LAU se señala que la regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia, y en la regulación positiva de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se recoge en el Art. 3 de la LAU que se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior, indicando el apartado 2 del precepto que en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Tales normas han de interpretarse obviamente tal y como establece el Art 3 del CC es decir conforme al sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

TERCERO: Desde tal consideración es criterio de la Sala que el contrato litigioso es un contrato de arrendamiento sometido a la LAU.

De la prueba practicada y esencialmente de la documental consistente en el contrato de arrendamiento de 1 de enero de 2023 que justifica la demanda cuya resolución se pretende y del interrogatorio de la actora se desprende que el objeto del contrato es una habitación del piso sito en la DIRECCION000 de Santoña para su uso como alojamiento, siendo tal piso ocupado en su totalidad por tres inquilinos con uso compartido de baño y elementos comunes. Igualmente consta acreditado que la recurrente se encuentra empadronada en la indicada vivienda.

De los términos recogidos en la estipulación primera del contrato se desprende que el destino principal de la habitación y servicios comunes arrendados es el de necesidad de vivienda permanente de la recurrente, pues



no otra cosa puede deducirse de los términos "destino exclusivo para alojamiento" o "no se permite "actividad comercial, ni profesional, ni alojamiento de terceras personas" y el hecho de que el resto de las habitaciones las ocupen otras personas, también arrendatarias, tal y como se reconoció en el interrogatorio de la actora, no es óbice a que estemos ante un contrato de arrendamiento sujeto a la LAU pues lo esencial es la necesidad permanente de vivienda, no la exclusividad en el uso de todos y cada uno de los servicios esenciales. Tal falta de exclusividad no constituye un criterio de exclusión de los arrendamientos que quedan fuera de la LAU a tenor de lo dispuesto en el Art. 5 de texto normativo.

CUARTO: Sentado lo anterior y visto que el contrato litigioso es del año 2023 tal y como se afirma en la demanda, es evidente que no ha transcurrido el plazo de prórroga que establece el Art 9 de la LAU por lo que procede con estimación del recurso, la desestimación de la demanda.

QUINTO: Las costas de la instancia han de ser de cargo de la actora por el principio de vencimiento objetivo, al igual que las de esta alzada en virtud de lo dispuesto en el Art 398 de la 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 Doña Elisa contra la Sentencia de referencia debemos revocar y revocamos la misma y en su lugar debemos de absolver y absolvemos a la recurrente de las pretensiones deducidas en su contra todo ello con imposición a la actora de las costas de ambas instancias.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal, ante este mismo Tribunal en el plazo de 20 días a contar desde su notificación.

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 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.