



Roj: **SAP LO 455/2026 - ECLI:ES:APLO:2026:455**

Id Cendoj: **26089370012026100454**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Logroño**

Sección: **1**

Fecha: **05/06/2026**

Nº de Recurso: **297/2026**

Nº de Resolución: **356/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO SOLSONA ABAD**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Logroño, núm. 5, 26-03-2026 (proc. 1587/2025),
SAP LO 455/2026**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

LOGROÑO

SENTENCIA: 00356/2026

Modelo: N10250 SENTENCIA

C/ MARQUES DE MURRIETA, 45-47, 3 PLANTA

-

Teléfono:941296568

Correo electrónico:sct.ap.larioja@larioja.org

Equipo/usuario: EQ3

N.I.G.26089 37 1 2026 0000082

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000297 /2026

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 5 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de LOGROÑO

Procedimiento de origen:JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0001587 /2025

Recurrente: Onesimo

Procurador: JOSE IGNACIO LARUMBE GARCIA

Abogado: IÑAKI AÑORGA JIMENO

Recurrido: Milagros , Noelia , Isaac , Adolfinia

Procurador: SILVIA JULIANA RIVERA RODRIGUEZ, BLANCA GOMEZ DEL RIO , ,

Abogado: JOSE ALBERTO AYARZA SANCHO, ANGEL MARTINEZ VELASCO , ,

SENTENCIA Nº 356/2026

ILMOS.SRES.

MAGISTRADOS:

DON FERNANDO FERRERO HIDALGO

DOÑA MARIA DEL PUY ARAMENDIA OJER

DON FERNANDO SOLSONA ABAD

En LOGROÑO, a cinco de junio de dos mil veintiséis.

VISTOS en grado de apelación ante esta Audiencia Provincial de La Rioja, los Autos de Juicio Verbal Desahucio nº 1587/2025, procedentes de la Sección Civil del Tribunal de Instancia Plaza nº 5 de Logroño, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº 297/2026; habiendo sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **DON FERNANDO SOLSONA ABAD**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 26 de marzo de 2026 se dictó sentencia por la Sección Civil del Tribunal de Instancia Plaza nº 5 de Logroño en cuyo fallo se recogía:

"Estimo la demanda presentada por Milagros y, por tanto:

-Declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante y Noelia sobre la vivienda sita en DIRECCION000 .

-Condeno a Noelia y a Onesimo a desalojar y dejar libre la finca, expedita y a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento en el caso de que no se produzca el desalojo voluntario, produciéndose en tal caso el lanzamiento judicial el día 16 de junio de 2026, a las 13 horas.

-Asimismo, estimo la pretensión económica formulada; por tanto, condeno a Noelia a abonar a la actora la cantidad de 4.937,54 euros por gastos y rentas debidas hasta la fecha del juicio.

A ello hay que añadir, igualmente, la condena al pago de las mensualidades y gastos que se devenguen desde el juicio hasta el momento de la efectiva recuperación de la posesión del inmueble por la demandante.

A dichas cantidades resultarán de aplicación los intereses correspondientes.

-Condeno a Isaac y Adolfina a que, en defecto del pago por Noelia , procedan subsidiariamente al pago de dichas cantidades, en su condición de avalistas.

Se imponen a las partes demandadas las costas del procedimiento."

;

SEGUNDO.-Notificada la anterior sentencia a las partes, por la representación procesal de don Onesimo se presentó escrito interponiendo recurso de apelación, del cual se dio traslado a las demás partes para que en 10 días presentasen escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada, en lo que le resultase desfavorable.

Doña Noelia presentó escrito de oposición al recurso en plazo legal, alegando que ella, que es la parte arrendataria no ha consignado las rentas devengadas durante la apelación; que el apelante debió de haber consignado rentas para apelar, por lo que al no haberlo hecho, el recurso debe de inadmitirse .

Doña Milagros presentó escrito de oposición al recurso en plazo legal. Alega asimismo que el recurso debe de inadmitirse por no haberse consignado las rentas adeudadas.

TERCERO.-Se señaló para la celebración de la votación y fallo el día 4 de junio de 2026 designándose **Ponente al Ilmo. Sr. Don Fernando Solsona Abad**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de Antecedentes. -

1. -La parte demandante doña Milagros interpuso demanda de juicio verbal ejercitando varias acciones, entre ellas la de resolución de contrato de arrendamiento de vivienda por falta de pago, así como de reclamación de rentas impagadas, y lanzamiento de cualesquiera personas que ocupasen el inmueble, con o sin título.

En la **demandase** explicaba, en resumen, lo siguiente:

La actora es dueña de la una vivienda sita en DIRECCION000 de Logroño, la cual arrendó a doña Noelia . En dicho contrato se especificaba que quedaba estrictamente prohibido: b) El subarriendo total o parcial. c) La cesión del contrato sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Que en fecha 30 de junio de 2025, la inquilina remite a la propietaria buró fax anunciando el desistimiento del contrato, y que la inquilina "desocupará y hará entrega de las llaves del inmueble", todo ello con fecha de efectos 31 de agosto de 2025.

Que no obstante no se ha pagado el mes de agosto.

Que el día 31 de agosto, y estando presente la arrendadora, para resolver el contrato y recibir las llaves, así como comprobar que esta todo correcto en buen estado la arrendataria le comunica a la propiedad que existe en la vivienda un subarrendatario que se niega a abandonar la vivienda. De hecho, incluso solicitando la arrendataria la intervención policial se niega a ello.

Que la propietaria se niega a recibir la vivienda con el ocupante dentro, al no estar la misma desocupada.

Que la parte actora recibió al día siguiente un correo electrónico de los inquilinos en el cual le adjuntaban el contrato de subarriendo que la arrendataria había suscrito con una tercera persona, llamada Onesimo . Indicaba la parte arrendataria que "la permanencia del subarrendado en el inmueble escapa a nuestra voluntad y control, habiendo intentado por diversos medios su desalojo".

Que la parte demandante nunca ha autorizado el subarriendo, pese a lo cual no ejercita en la demanda acción de extinción del arrendamiento por subarriendo o cesión incontentida.

En su fundamentación jurídica se añadía:

"Se insta la acción de reclamación de rentas impagadas, el desahucio tanto por impago como por expiración del plazo contractual, y devolución de la posesión, así como la reclamación a los avalistas, para el caso de que la demandada principal no cumpliera.

Se ejercita acción que se basa en la Ley de Arrendamientos Urbanos, reflejando esta la obligación del arrendatario de abonar la renta y sus actualizaciones, conforme al art. 17 de la misma y concordantes. Recordemos que el mes de agosto está sin pagar.

El artículo 27 de la LAU recoge la posibilidad de promover la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda de pleno derecho en los casos de falta de pago..."(...)

(...)...Igualmente se solicita el lanzamiento, de no atender el requerimiento de pago y de desalojo, de cuantas personas estuvieren habitando la vivienda, y nominativamente de D. Onesimo ..." (el subrayado es nuestro)

Finalmente, el tenor literal del suplico de la demanda era el siguiente (el subrayado es nuestro):

"SUPlico AL JUZGADO que con admisión de este escrito con sus copias y documentos se tenga por interpuesta demanda de juicio verbal, y seguido que sea el juicio por sus trámites se dicte sentencia:

1. - Declarándose resuelto el contrato de arrendamiento suscrito el 08-11-2024 entre las partes aportado como doc n. 1, sobre la vivienda sita en DIRECCION000 .

2. Decretando el lanzamiento de la inquilina, y de cuantos ocupantes pudiera haber en el inmueble, tengan o no título, y entregando la vivienda a la actora.

3. Condenando a la demandada Da. Noelia al abono de seiscientos diez euros de rentas devengadas y vencidas

4. Condenando a la inquilina al abono de rentas, suministros y gastos de comunidad que se devengaren hasta la efectiva puesta a disposición de la vivienda a la actora.

5. Condenando a los avalistas D. Isaac y Da. Adolfina al abono de las cantidades, por rentas y suministros, a las que sea condenada la actora, de forma subsidiaria, para el caso de que no las abonase ella."

2.-En suma, de lo que acabamos de ver resulta que **en la demanda se acumulaban varias acciones**, aunque no se ejercitaban todas las acciones contra todos los demandados.

En concreto la demandante ejercitaba las acciones siguientes:

a) acción de desahucio por falta de pago de rentas en relación a una vivienda sita en DIRECCION000 de Logroño , dirigida contra la arrendataria doña Noelia .

a) acción de reclamación de rentas y cantidades asimiladas contra la referida arrendataria doña Noelia y subsidiariamente, contra las personas que avalaron el cumplimiento de dicha obligación D. Isaac y Dña. Adolfina .

c) Lanzamiento de la arrendataria doña Noelia , pero también, "de cuantos ocupantes pudiera haber en el inmueble, tengan o no título", lo cual incluía obviamente a cualquier ocupante, cuya legitimación pasiva, en lo

que afecta a esta acción dirigida al lanzamiento, radicaría precisamente en la ocupación de la vivienda por cualquier título o incluso sin título alguno.

A esos efectos nominativamente se mencionaba en la propia demanda al hoy apelante don Onesimo .

3.-El escrito de contestación a la demanda de la arrendataria doña Noelia se basó en resumen en lo siguiente: que abandonó la vivienda el 31 de agosto de 2025, poniéndolo a disposición de la arrendadora la vivienda. Que era cierto que subarrendó una habitación a don Onesimo , pero que lo hizo con el consentimiento de la parte arrendadora, como demostraría que dicha parte adjuntó el contrato de subarriendo con su demanda. Que el subarrendatario no ha desalojado la vivienda, pero es ajeno a la demandante.

El **escrito de contestación a la demanda de don Onesimo** se basó en resumen en lo siguiente: que no tiene legitimación pasiva, al no ser parte del contrato de arrendamiento.

Reconoce su condición de subarrendatario, diciendo lo siguiente:

"M i patrocinado es subarrendatario de la vivienda objeto de Autos, sin que la validez del contrato de subarrendamiento suscrito, sea objeto del procedimiento, al centrarse en el incumplimiento de unas obligaciones de abono de renta, que mi representado no adeuda, ni le han sido reclamadas."

Pero considera a continuación que carece de legitimación o pasiva porque *"...Con independencia de las relaciones existentes entre la actora y la codemandada doña Noelia , así como los motivos que dan lugar a la voluntad de la demandante por resolver el contrato de arrendamiento existente entre las partes, lo cierto es que a mi patrocinado le es totalmente ajeno. Basta con atender al suplico de la demanda, en el que se solicita la resolución del contrato de arrendamiento del que no es parte mi representado (sin mencionar siquiera la resolución del contrato de subarrendamiento), la reclamación de cantidades a arrendataria y avalistas (no a mi mandante) y el desalojo de inquilina y ocupantes..."*

Añade que la demanda instada de adverso lo es por falta de pago no así por incumplimiento contractual relativo a un subarriendo inconstituido, por lo que, nuevamente, carecería de legitimación pasiva en este procedimiento.

Invoca la Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava 289/2016, de 19 de septiembre de 2016.

4.- La sentencia de primer grado estima la demanda, con imposición de costas a los demandados.

En resumen, consideró que no hay prueba de que el subarriendo concertado pro la arrendataria con don Onesimo contase con el previo conocimiento y autorización del arrendador. Indicaba que en el contrato de alquiler el subarriendo estaba prohibido, por lo que se hacía necesaria una prueba plena de la autorización de la propiedad en sentido contrario. Considera que esa prueba no existe, pues la mera tenencia del contrato de subarrendamiento por la propiedad no es prueba de ese consentimiento, ya que en la demanda se expuso que la demandada remitió dicho contrato a la actora con mail de 1 de septiembre de 2025, como justificó documentalmente.

En consecuencia, la mera tenencia del contrato de subarriendo por el arrendador, en este caso, no es prueba de ningún consentimiento al mismo.

Seguidamente, considera que la arrendataria no ha devuelto la finca en forma, pues en ella sigue viviendo una persona (el subarrendatario). Por lo tanto, entiende que *"...la arrendataria sigue obligada contractualmente al pago de las mensualidades devengadas desde entonces, así como al pago de los gastos generados en la vivienda durante estos meses, sin perjuicio de las acciones que luego pueda ejercitar frente a la persona que permanece en la vivienda. Dichas mensualidades de renta y los gastos no han sido abonados."*

Con base en ello estima la demanda de resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago de renta (desahucio) contra el arrendatario, así como la de reclamación de rentas ejercitada contra el mismo arrendatario y subsidiariamente contra los avalistas, a quienes asimismo condena.

Finalmente, en cuanto a la acción dirigida contra don Onesimo , razona literalmente lo siguiente:

"...Respecto a Onesimo , conviene matizar que frente al mismo no se ejercitaba ninguna acción de resolución contractual, ni tampoco ninguna reclamación económica."

La demanda se dirigía frente a él a los exclusivos efectos del lanzamiento de la vivienda.

En consecuencia, solo procede efectuar un pronunciamiento en ese sentido, y en ese sentido el codemandado sí tiene legitimación, en tanto en cuanto habita la vivienda en virtud de la relación contractual que aquí es resuelta.

Ese es el origen y fundamento último de su presencia en la vivienda; en tanto en cuanto el contrato de arrendamiento es resuelto, y extinguido el sustento primigenio de su presencia en el inmueble, procede acordar su lanzamiento de la vivienda, al carecer de amparo legal su estancia en el inmueble, tal y como determina

automáticamente el artículo 8.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , que señala que "el derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó", sin que proceda efectuar otro pronunciamiento al respecto."

5.-Frente a esta sentencia, don Onesimo interpone **recurso de apelación**, fundado en resumen en las alegaciones siguientes:

Que existe error en la valoración de la prueba e infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia.

Que la sentencia reconoce que don Onesimo no es arrendatario y que frente a él no se ejercitaba reclamación de cantidad ni acción resolutoria en sentido propio, sino que se le demandó a los exclusivos efectos del lanzamiento. Que esta construcción procesal resulta jurídicamente improcedente en el marco típico del desahucio por falta de pago, cuya estructura se dirige al arrendatario demandado (obligado al pago) y se vertebra mediante requerimiento para que desaloje, pague u oponga sucintamente las razones por las que no debe, total o parcialmente, la cantidad reclamada, con las consecuencias tasadas de decreto de terminación, señalamiento y ejecución del lanzamiento. El sujeto pasivo no puede ser otro que quien ostente la condición de arrendatario y deudor de la obligación cuyo incumplimiento fundamenta la resolución contractual y el lanzamiento.

Y añade:

"La extensión automática del lanzamiento a quien no es parte del contrato principal y no está sujeto a la obligación esencial de pago, sin un juicio específico sobre el título posesorio, su oponibilidad y la vía procedimental adecuada para el desalojo de terceros, provoca una indebida ampliación subjetiva del proceso especial y desnaturaliza el objeto del juicio verbal de desahucio por falta de pago.

Mi mandante carece de legitimación pasiva, en sentido material y funcional, para pretender frente a él que surtan los efectos típicos anudados al incumplimiento del arrendatario (resolución por falta de pago y sus consecuencias posesorias), cuando mi representado no es el obligado principal en el contrato resuelto, ni el deudor de las cantidades reclamadas

La legitimación pasiva para accionar un desahucio por falta de pago existe frente al arrendatario incumplidor, pero no habilita, sin más, a dirigir "por arrastre" la consecuencia del lanzamiento contra un tercero ajeno a la obligación de pago y al vínculo arrendaticio principal, máxime cuando no se ejercita frente a él acción económica y el propio órgano de instancia asume que su intervención no se anuda a deuda alguna."

Además alega que existe incongruencia entre la fundamentación jurídica y el fallo (en definitiva, lo que se denomina incongruencia interna). Se basa en que si no se tiene por acreditado un subarriendo con consentimiento del arrendador, la construcción "subarrendatario" como fundamento suficiente del lanzamiento automático resultaría incongruente.

Y añade: *"La sentencia, además, incurre en una tensión lógica: por un lado afirma que el subarriendo estaba prohibido y que no se acredita consentimiento; por otro lado, se apoya en la extinción automática del derecho del subarrendatario para justificar el lanzamiento.*

Si no se acredita válidamente el subarriendo con entidad jurídica suficiente en los términos sostenidos, la actora no puede "activar" frente a mi mandante, sin el imprescindible soporte obligacional, un remedio posesorio propio del contrato resuelto."

Sostiene que la sentencia incurre en falta de motivación. Considera que *"la extensión del pronunciamiento de lanzamiento frente a terceros no arrendatarios exige un fundamento y encaje procesal estricto, que la sentencia no razona con la intensidad necesaria, produciendo indefensión material al convertir el proceso en una vía de desalojo de un ocupante no arrendatario sin el necesario contraste sobre el título posesorio y su oponibilidad."*

Finalmente, critica el pronunciamiento en costas.

Considera que La sentencia impone costas "a las partes demandadas" de forma global, pese a que reconoce expresamente que contra mi mandante no se ejercitaba pretensión económica y que su intervención se vinculaba únicamente al lanzamiento.

En tal contexto, la condena en costas indiscriminada, sin individualizar el vencimiento en relación con la concreta controversia sostenida frente a mi mandante, y comprendiendo actuaciones y pretensiones claramente ajenas. Es decir, se condena en costas a mi representado, a pesar de que el devenir de sus intereses se limite a las pretensiones del codemandado, verdadero obligado en Autos, sin que pueda oponerse a los motivos por los que pueda estimarse la demanda de la actora frente al arrendatario..."

6.-La parte apelada doña Noelia y la parte apelada demandante doña Milagros se han **opuesto al recurso de apelación** solicitando su desestimación y la confirmación de la resolución recurrida. Además, ambas partes consideran que concurre causa de inadmisibilidad del recurso de apelación porque no se han consignado las rentas.

;

SEGUNDO.- Admisibilidad del recurso de apelación.-

;

1.-Los apelados consideran que concurre causa de inadmisibilidad del recurso de apelación, con base en el recurrente don Onesimo no ha consignado las rentas adeudadas, tal como exige el art. 449 Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.-La alegación se desestima. El recurso es admisible. Como hemos expuesto en el fundamento de derecho anterior, en el presente caso en la demanda se acumularon varias acciones.

La de desahucio por falta de pago de rentas, que implicaba resolución del contrato locaticio, solo se ejercitaba, como es lógico, contra la demandada arrendataria doña Noelia .

La de reclamación de rentas, se dirigía también, como es lógico, con quien se obligó a pagarlas en virtud de ese contrato de arrendamiento cuya resolución se instaba: es decir, de nuevo la arrendataria y además, de manera subsidiaria, contra los avalistas que se obligaron a pagar la renta de esa manera en virtud de ese mismo contrato.

Sin embargo, se ejercitaba asimismo una pretensión de recuperación posesoria o lanzamiento que se dirigía contra cualquier ocupante de la vivienda, ya tuviera título o no. Dicha acción obviamente se dirigía también contra la arrendataria doña Noelia pero asimismo contra los terceros ocupantes, como lo es don Onesimo .

La "*ratio legis*" de la obligación de consignación de rentas que establece el art. 449 Ley de Enjuiciamiento Civil atañe tan solo al quien contractualmente está obligado a pagar la renta al arrendador, esto es, el arrendatario. De ahí que el precepto, al regular el deber de consignación, se refiera a "*rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas*".

Y obviamente , a quien la Ley de Enjuiciamiento Civil impone el deber de pagar esas rentas vencidas y las que con arreglo al contrato procede pagar por adelantado, es a quien se obligó a ese pago por virtud de dicho contrato, esto es, el arrendatario, pero no a quien es ajeno al contrato de arrendamiento y que solo ha sido demandado en relación a la tercera de las pretensiones, es decir, en su condición de ocupante del inmueble cuya posesión el actor pretende recuperar.

Recordemos que don Onesimo no mantuvo ninguna relación contractual con la arrendadora doña Milagros , la cual incluso desconocía la existencia del subarriendo.

Sería un contrasentido que don Onesimo , sin haberse obligado contractualmente frente a dicha arrendadora , para poder apelar tuviera que consignar las rentas pendientes de pago por razón de dicho contrato de inquilinato en el que no fue parte.

;

TERCERO.- Decisión de la Sala.-

;

1.-Sostiene la parte apelante como **primer motivo** de su meritorio, bien estructurado y mejor redactado recurso, que en una acción de desahucio por falta de pago, el sujeto pasivo no puede ser otro que quien ostente la condición de arrendatario y deudor de la obligación cuyo incumplimiento fundamenta la resolución contractual y el lanzamiento, esto es, el arrendatario y que su extensión a terceros ocupantes, sin un juicio específico sobre el título posesorio, su oponibilidad y la vía procedimental adecuada para el desalojo de terceros, desnaturaliza el juicio de desahucio por falta de pago. De ahí que entienda que carece de **legitimación pasiva**, pues la acción de desahucio por falta de pago existe frente al arrendatario incumplidor, pero no habilita, sin más, a dirigir "por arrastre" la consecuencia del lanzamiento contra un tercero ajeno a la obligación de pago.

Para resolver, hay que partir de lo que ya hemos explicado: en este caso no se ejercita tan solo una acción de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas (desahucio), sino también acción de reclamación de rentas, y además, lanzamiento, - o por mejor decir, recuperación posesoria-, que se hace valer no solo contra el arrendatario, sino también contra terceros ocupantes.

Esta última pretensión (desalojo de la finca) y no las demás (resolución del contrato locaticio y reclamación de rentas), es la que se dirige contra los terceros ocupantes, condición que ostenta el hoy apelante don Onesimo , el cual ya fue expresamente mencionado en la demanda. Según la demanda, don Onesimo ocuparía la vivienda en virtud de un contrato de subarriendo que suscribió con la arrendataria, el cual no fue comunicado previamente a la arrendadora, quien en definitiva, no consintió ni autorizó la celebración de dicho subarriendo.

El apelante llevaría razón si se hubiera dirigido contra don Onesimo la acción de desahucio por falta de pago y /o reclamación de rentas, pues obviamente no ostenta legitimación pasiva en cuanto a dichas acciones, pero no es esta la acción dirigida contra el mismo: la pretensión que se ejercita frente a don Onesimo es la de desalojo de la vivienda y recuperación de la posesión por la propiedad , respecto de la cual sí ostenta legitimación pasiva, por cuanto que ciertamente es un tercero ocupante del inmueble .

Podrá discutirse si la acción dirigida en general contra terceros ocupantes (que es la que se hace valer contra don Onesimo), podía o no acumularse a la de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas dirigida contra la arrendataria, pero lo cierto es que durante el procedimiento nadie alegó la existencia de indebida acumulación de acciones o la inadecuación de procedimiento, ni se ha alegado indefensión por la concurrencia de alguno de esos dos motivos.

En todo caso, lo que sí está claro es que ninguna indefensión ni merma de derechos se le ha causado a don Onesimo , quien ha tenido en e presente procedimiento plena oportunidad de alegación y prueba.

La legitimación pasiva de don Onesimo radica en que dicha parte ocupa el inmueble y lo ocupa porque suscribió un contrato de subarriendo con el arrendatario, pero sin conocimiento previo, autorización, ni consentimiento del arrendador.

El arrendador conoció posteriormente ese subarriendo celebrado por el arrendatario con don Onesimo , pues la arrendataria se lo comunicó mediante un correo electrónico, indicándole que don Onesimo se negaba a abandonar la vivienda.

En esas condiciones, la parte actora podría haber optado, ciertamente, por promover una demanda de resolución del contrato por subarriendo inconstituido, pero ello no implica que no pudiera promover la acción de desahucio por falta de pago de rentas si también se daban los presupuestos que podían conducir a su estimación, dirigiendo además la pretensión de desalojo contra quienes sabía que ocupaban el inmueble , en este caso don Onesimo , el cual ha podido defender su derecho plenamente en este procedimiento. No en vano, en su alegación segunda, la parte apelante indica que la existencia de un subarriendo válido y su concreto alcance (y, en su caso, su consentimiento o no por la propiedad) han sido extremos que fueron controvertidos en la instancia, según el relato de la sentencia, que en este punto no combate.

Téngase en cuenta que a día de hoy, no consta que don Onesimo haya abandonado la finca, la cual sigue ocupando.

De seguir la tesis de la parte apelante, que alude a que debe exigirse al demandante que canalice su eventual derecho frente a don Onesimo su eventual derecho a recuera la posición *"por la acción y el cauce procesal que corresponda a su concreta situación posesoria"*, se produciría un efecto procesalmente antieconómico , pues ello implicaría que el demandante, que ha visto ocupada su finca por un tercero sin autorización alguna por su parte, después de obtener sentencia favorable en el presente procedimiento, se vería abocado, para poder recuperar la posesión de su vivienda, a tener que iniciar un procedimiento posterior contra don Onesimo , ora promoviendo el desahucio por precario (entendiendo que el ocupante no ostenta título alguno) , ora fundado en la extinción del subarriendo por extinción del arrendamiento ex art. 8.2 LAU (precepto cuya aplicación es automática y ex lege) para la hipótesis de que el tercer ocupante invocase la pervivencia de su derecho de subarriendo, incluso después de la extinción del arrendamiento.

2.-La sentencia de primer grado **no incurre en incongruencia interna.**

Debemos partir de que conforme al art. 8.2 LAU, resuelto el contrato de arrendamiento queda automáticamente extinguido el contrato de subarrendamiento.

Si esto es así para el subarriendo consentido por el arrendador, mucho más lo es para el subarriendo no consentido.

El que no haya consentimiento del arrendador no implica que no exista subarriendo ni contrato. El subarriendo no consentido por el arrendador es un contrato, que liga y produce efectos entre arrendatario (subarrendador) y subarrendatario. Otra cosa es que el mismo no pueda perjudicar ni producir efectos frente al arrendador, el cual ostenta acciones para promover la resolución del contrato de arrendamiento por subarriendo inconstituido (en este caso no ejercitadas), cuyo eventual éxito implicaría, además, la extinción del subarriendo ex art. 8.2 LAU.

De seguir la tesis de la parte apelante, se produciría la paradoja de que conforme al art. 8.2 LAU, la extinción del arrendamiento produciría automáticamente y *ex lege* la extinción de un subarriendo consentido, y sin embargo, no produciría la extinción del subarriendo no consentido.

Tal conclusión resulta sencillamente inaceptable. El art. 8.2 determina que la extinción del arrendamiento conlleva automáticamente la extinción de subarriendo, lo que implica que se extingue tanto si hubiera sido consentido por el arrendador como si no.

3.-El apelante alega la falta de motivación de la sentencia sobre la base de unos argumentos que ya había expuesto en otros momentos anteriores de su recurso, y que ahora vuelve innecesariamente a repetir bajo esta rúbrica.

Nos remitidos por lo tanto a lo que llevamos razonado.

Por lo demás, **la sentencia recurrida está suficientemente motivada**. Explica perfectamente que la acción ejercitada contra el apelante es tan solo la de recuperación posesoria y que por eso ostenta legitimación pasiva en cuanto que ocupa el inmueble; expone por qué considera que don Onesimo carece de derecho a seguir ocupando el inmueble, y en suma, por qué debe ser estimada la demanda contra él.

La doctrina constitucional y la jurisprudencia han sido coincidentes desde antiguo en señalar que, en consonancia con la doble finalidad de la motivación - exteriorizar el fundamento racional de la resolución y posibilitar su impugnación y control jurisdiccional (SSTC 16-5y 10-7-2000 , STS 23-6-2001)-, su exigencia no se opone a la concisión, parquedad o brevedad del razonamiento (SSTs. 21-6-2000), ni le impone una determinada extensión o desarrollo, ni la cita de concretos preceptos legales o doctrina en apoyo (STS 14-11-2000 , 2-7-2002), siendo bastante con que posibilite conocer los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión judicial, esto es, la "ratio decidendi" que la determina, aunque lo sea por remisión genérica, a los razonamientos o argumentos de la sentencia recurrida (SSTC 19-6-95 , y 5-11-1992, del Tribunal Supremo).

El Tribunal Constitucional ha reiterado desde hace mucho tiempo que el deber de motivar las sentencias se cumple con la expresión de la razón causal del fallo, no siendo exigible un razonamiento judicial exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión a decidir (SSTC 14/1991 , 28/1994 , 153/1995 y 33/1996 entre otras muchas). Así, ese deber, establecido constitucionalmente como garantía para el justiciable, sólo se quebranta cuando se da intensa ausencia del proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión judicial del pleito (SS. 7-6-1989 Y 1-6-1991); excluyéndose por tanto las decisiones arbitrarias, como las ausentes de debida explicación de la «ratio decidendi» que determina la resolución.

En nuestro caso, como hemos indicado, la Juzgadora de primera instancia ofrece cada cuestión planteada en la "litis" una respuesta correcta, motivada, razonable y que además, compartimos plenamente.

4.-La parte apelante combate también el **pronunciamiento en costas de la sentencia de primer grado**.

Además de que considera que las costas deben serle impuestas a la demandante porque considera que la demanda debe ser totalmente desestimada contra él (pretensión que obviamente no acogemos, a tenor de lo que llevamos razonado hasta ahora), viene a sostener que aun en el caso de estimarse la demanda, no sería procedente, como ha hecho el juez "a quo", realizar una " *condena en costas indiscriminada, sin individualizar el vencimiento en relación con la concreta controversia sostenida frente a mi mandante, y comprendiendo actuaciones y pretensiones claramente ajenas*".

Sin embargo esta alegación debe ser desestimada. El art. 394 Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable al caso, establece que las costas de primera instancia se imponen a la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones. En este caso, se ejercitaba una sola acción contra don Onesimo , dirigida a que desocupara el inmueble. Frente a dicha pretensión, el demandado , en lugar de optar por allanarse y desalojar la vivienda, optó por permanecer en ella y oponerse a la demanda. Las pretensiones de la actora frente a don Onesimo han sido totalmente estimadas y las alegaciones que hizo el citado demandado frente a ellas fueron totalmente rechazadas, por lo que la condena en costas al citado demandado por aplicación del art. 394 Ley de Enjuiciamiento Civil no puede ser más clara.

El apelante sostiene que ha de tenerse en cuenta que contra él no se ejercitaba más que esta acción de desalojo, y no las que considera principales (resolución del contrato locaticio por falta de pago de rentas y reclamación de rentas). Pero tal circunstancia es algo que deberá evaluarse y en su caso alegarse en el momento de la tasación de costas, que es cuando se produce la cuantificación, pero no en este momento, en la que no cabe más precisión que la que contempla la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es a la que se atuvo el juzgador "a quo".

Todo lo expuesto conduce a desestimar el recurso.

CUARTO.- Costas de segunda instancia.-

1.-Respecto de las costas procesales de la apelación, y de conformidad con lo establecido en el art. 394 y 398, se imponen a la parte apelante.

;

;

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Onesimo frente a la sentencia dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia Plaza nº 5 de Logroño el día 26 de marzo de 2026 en el Juicio Verbal núm. 1587/25 del que deriva este Rollo de Sala núm.297/2026 y en consecuencia confirmamos la misma, con imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada.

;

Recursos.-Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso de casación, por los motivos establecidos en el artículo 477 de aquélla, siempre que la resolución sea recurrible y concurren dichos motivos.

Extensión y condiciones extrínsecas del recurso.-

Dicho recurso, caso de interponerse, deberá atenerse en su redacción a lo prevenido por el Acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial de 14 de septiembre de 2023 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, publicado en el BOE de 21 de septiembre de 2023, en relación con el vigente artículo 481.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Órgano competente.- Es el órgano competente para conocer la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

Plazo y forma para interponerlo.- Deberá interponerse mediante escrito presentado ante esta Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, suscrito por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal.

Aclaración y subsanación de defectos.- Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días.

No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Debiéndose acreditar, en virtud de la disposición adicional 15ª de la L.O. 1/2009 de 3 de Noviembre , el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta Audiencia Provincial, debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Cumplase al notificar esta resolución lo dispuesto en el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

Devuélvanse los autos al juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, interesándose acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al rollo de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.