



Roj: **SAP CO 945/2026 - ECLI:ES:APCO:2026:945**

Id Cendoj: **14021370012026100542**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Córdoba**

Sección: **1**

Fecha: **19/05/2026**

Nº de Recurso: **1761/2025**

Nº de Resolución: **590/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FERNANDO CABALLERO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CÓRDOBA

SECCIÓN PRIMERA - CIVIL

Ciudad de la Justicia- C/ Isla Mallorca s/n (planta tercera)

Tlf.: 957.745.076 - 600.156.208 - 600.156.218. Fax: 957 00 24 43

Recurso de Apelación Civil 1761/2025 - CC

Autos de: Juicio Ordinario (arrendamientos 249.1.6) núm. 60/2024

Origen: Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Cabra. Plaza n.º 1

SENTENCIA Nº 590/2026

Ilmos. Sres.:

Presidente

D. PEDRO ROQUE VILLAMOR MONTORO

Magistrados:

D. VICTOR MANUEL ESCUDERO RUBIO

D. FERNANDO CABALLERO GARCIA

En Córdoba, a diecinueve de mayo de dos mil veintiséis.

Vistos por la Sección Primera de la Audiencia los autos procedentes del Juzgado referenciado al margen, que ha conocido en primera instancia, en razón del recurso de apelación interpuesto por **CORAL HOMES, S.L.**, representado por el Procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, asistido de la Letrada D^a Laura Ortega Donados; siendo parte apelada **INVERNADEROS EUROPEOS, S.L.**, representado por el Procurador D. Juan Manuel Gutierrez Villatoro, asistido del Letrado D. José Angel Palomares Ortega.

Es Ponente del recurso D. FERNANDO CABALLERO GARCIA

ANTECEDENTES DE HECHO

Se aceptan los Antecedentes de Hecho de la sentencia recurrida, y

PRIMERO.-El día 16 de Junio de 2025, el Juzgado referido dictó sentencia cuya parte dispositiva establece:

"Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución, desestimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales DON MAURICIO GORDILLO ALCALÁ, en nombre y representación de CORAL HOMES, S.L., frente a INVERNADEROS EUROPEOS, S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. Juan Manuel Gutiérrez Villatoro, acuerdo:

1º.- Absolver al demandado de los pedimentos formulados en su contra.

2º.- *La parte actora deberá abonar las costas causadas.*"

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación indicada en base a la argumentación de hechos y fundamentación jurídica que expresó, dándose traslado del mismo a la parte contraria por el término legal, presentándose escrito de oposición, tras lo cual se remitieron las actuaciones a este Tribunal que formó el correspondiente rollo, personándose las partes. Se señaló deliberación para el día 14.5.2026.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

No se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada

PRIMERO.- En el presente procedimiento ha recaído la sentencia de fecha 16 de junio de 2025 del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Cabra en el procedimiento ordinario 60/24, por la que se desestimaba la demanda de CORAL HOMES S.L. frente a INVERNADEROS EUROPEOS S.L. con imposición de costas a la actora.

SEGUNDO.- Frente a dicha sentencia, el procurador Sr. Gordillo Alcalá en representación de CORAL HOMES S.L. ha interpuesto recurso de apelación en el que alegaba: i) error en la valoración de la prueba practicada.

TERCERO.- En la *demandaque* ha dado lugar al presente procedimiento CORAL HOMES alegaba que los antiguos dueños de la finca registral 31.815 del Registro de la Propiedad de Cabra (LAMINACIONES EGABRENSES S.L.) celebraron el 1 de julio de 2011 un contrato de arrendamiento con INVERNADEROS EUROPEOS S.L. con una duración de 20 años, prorrogable por un periodo de igual duración, en el que se fijaba una renta de 300 € mensuales, sin contemplar ninguna fianza y sin que se llegara a inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Como consecuencia del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 290/2013, la finca fue adjudicada a la ejecutante CAIXABANK S.A. quien cedió el remate a la entidad BUILDINGCENTER S.L.U. mediante decreto de 9 de noviembre de 2016 y ésta última realizó una aportación no dineraria a la entidad CORAL HOMES S.L. con fecha de 16 de noviembre de 2018 consistente en la referida finca.

La actora solicita la nulidad del contrato de arrendamiento celebrado entre LAMINACIONES EGABRENSES S.L. y INVERNADEROS EUROPEOS S.L. (en el que se ha subrogado la actora) por fraude de ley y simulación absoluta y subsidiariamente la resolución del contrato de arrendamiento sobre la base del artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo 1571 del Código Civil.

CUARTO.- En la *sentencia de instanciase* desestimaba la pretensión de nulidad atendiendo a que, de la prueba practicada, no resultaba acreditada la existencia de simulación absoluta.

Por lo que se refiere a la resolución del contrato de arrendamiento, estimaba la prescripción de la acción dado que el actor había tenido conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento desde febrero 2014 (fecha en la que LAMINACIONES EGABRENSES envía un burofax a CAIXABANK S.A. comunicando la existencia del contrato de arrendamiento) y se ejercitaba la acción en el año 2024.

QUINTO.- *En el recurso de apelación se alega el error en la valoración de la prueba practicada* respecto a las dos acciones ejercitadas en la demanda, por lo que pasamos a examinar cada una por separado.

SEXTO.- *Como acción principal se ejercitaba la nulidad por fraude de ley y simulación absoluta*, alegando la demandante la amplia duración del contrato (20 años prorrogables por otro periodo de igual duración), la renta irrisoria de 300 € mensuales tratándose de una finca de 11.240 m², con dos naves construidas de 4.548 m² cuyo precio de subasta era de 1.660.000 €, la ausencia de fianza y que pese a la larga duración del contrato no se inscribió en el Registro de la Propiedad.

SEPTIMO.- Por lo que tenemos al primero de lo elementos tomados en consideración, la *duración del contrato*, nos encontramos que se ha contemplado un plazo especialmente extenso de 20 años.

OCTAVO.- Respecto al segundo de los elementos, la *conexión temporal*, nos encontramos que la celebración del contrato de arrendamiento tuvo lugar en julio de 2011 y la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria tuvo lugar en el año 2013, habiéndose producido la situación de impagos con anterioridad a este año.

NOVENO.- Por lo que se refiere al *precio del arrendamiento*, si bien es cierto que nos encontramos con una notoria orfandad probatoria por parte de la actora, disponemos del valor de tasación contemplado en el préstamo con garantía hipotecaria celebrado el año 2009 por importe de un 1.660.000 €, por lo que la renta de 300 euros mensuales resulta ciertamente irrisoria, ya que no alcanza una cuantía ni medianamente significativa de la cuota hipotecaria de la finca registral objeto de la garantía del préstamo que fue objeto de la ejecución hipotecaria.

DECIMO.- A esta circunstancia debemos añadir la *ausencia de fianza*.

DECIMOPRIMERO.- Por último, también nos encontramos con la *falta de inscripción en el Registro de la Propiedad* del contrato de arrendamiento ya que si bien nos encontramos ante un derecho de las partes, resulta evidente que dada la extensa duración del contrato resultaba aconsejable el ejercicio del derecho sin que se haya invocada razón alguna para que no se efectuara esta inscripción.

DECIMOSEGUNDO.- En conclusión y a tenor de lo expuesto, concurren una serie de circunstancias que valoradas conjuntamente acreditan suficientemente la existencia de una simulación del arrendamiento en perjuicio de terceros, lo que determina la nulidad absoluta por causa ilícita del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 2011 entre LAMINACIONES EGABRENSES S.L. con INVERNADEROS EUROPEOS S.L. sobre la finca 31815 del Registro de la Propiedad de Cabra, condenando a la demandada a reintegrar a la actora la referida finca.

DECIMOTERCERO.- *Costas de la primera instancia*

Al haber sido estimada la demanda, de conformidad con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer a la parte demandada las costas causadas.

DECIMOCUARTO.- *Costas de la segunda instancia*

Por lo que se refiere a las costas de la apelación, dado el sentir estimatorio de la presente resolución, no procede imponer las mismas a la parte apelante de conformidad con los artículos 394.2 y 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLA

M O S: Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el procurador Sr. Gordillo Alcalá en representación de CORAL HOMES S.L. contra la sentencia de 16 de junio de 2025 del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Cabra en el procedimiento ordinario 60/24, debemos revocar la misma y estimamos la demanda de CORAL HOMES S.L. frente a INVERNADEROS EUROPEOS S.L. y declaramos la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 2011 entre LAMINACIONES EGABRENSES S.L. con INVERNADEROS EUROPEOS S.L. sobre la finca 31815 del Registro de la Propiedad de Cabra, condenando a la demandada a reintegrar a la actora la referida finca. Todo ello con imposición de costas a la parte demandada y sin hacer especial pronunciamiento respecto las costas causadas en esta alzada

Contra esta resolución cabe recurso de casación del que conocería la Sala 1ª del Tribunal Supremo, a interponer ante esta Sala en el plazo de 20 días con los requisitos que establece el artículo 477 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y conforme a los criterios del Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, aprobados por la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo.

Devuélvanse los autos originales al Juzgado de 1ª Instancia de procedencia, con testimonio de la presente resolución, para su conocimiento y efectos.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de su razón, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DILIGENCIA.-El original de la presente sentencia, se lleva al libro de sentencias y resoluciones definitivas para publicidad legal, quedando testimonio unido a autos a efectos de documentación. Doy fe.