



Roj: **SAP S 1209/2026 - ECLI:ES:APS:2026:1209**

Id Cendoj: **39075370022026100440**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **2**

Fecha: **07/07/2026**

Nº de Recurso: **20/2026**

Nº de Resolución: **443/2026**

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

Ponente: **JUSTO MANUEL GARCIA BARROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 2 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0000020/2026

NIG: 3907542120250004223

AP004

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

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 3 Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1)

0000341/2025 - 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 000443/2026

Ilmos. Srs. Magistrados.

D. Bruno Arias Berrioategortúa.

D^a. Milagros Martínez Rionda.

D. Justo Manuel García Barros

En la Ciudad de Santander, a siete de julio de dos mil veintiséis.

Esta Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Cantabria ha visto en grado de apelación los presentes Autos de juicio Verbal núm. 341 de 2025, Rollo de Sala núm. 20 de 2026, procedentes del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Santander, seguidos a instancia de BATUR SPV 2023 S.L. contra D. Fructuoso Y D.^a Angustia .

En esta segunda instancia ha sido parte apelante D.^a Angustia y D. Fructuoso , representados por la Procuradora Sra. PEÑA REVILLA y defendidos por el Letrado Sr. GOMEZ GARCIA; y apelada BATUR SPV 2023 SL, representada por el Procurador Sr. GORDILLO ALCALÁ y defendido por el Letrado Sr. MONTESDEOCA DOMÍNGUEZ.

Es ponente de esta resolución el magistrado Ilmo. Sr. D. Justo Manuel García Barros.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO: Por la Ilma Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Santander, y en los autos ya referenciados, se dictó en fecha 16 de diciembre de 2025 Sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: QUE ESTIMANDO LA DEMANDA interpuesta por el Procurador de los Tribunales MAURICIO GORDILLO ALCALÁ, en nombre y representación de BATUR SPV 2023 SL, contra Angustia y Fructuoso , DEBO DECLARAR Y DECLARO resuelto de pleno derecho el contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 22 de noviembre de 2018 por expiración del plazo, CONDENANDO además a la expresada parte demandada a desalojar y dejar a la libre disposición de la vivienda sita en DIRECCION000 de Astillero (FINCA REGISTRAL NUM000 del Registro de la Propiedad nº 2 de Santander).

Y todo ello con imposición al demandado de las costas del juicio".

SEGUNDO: Contra dicha Sentencia la representación de la parte demandada interpuso recurso de apelación ante esta Ilma. Audiencia Provincial, que se tuvo por interpuesto en tiempo y forma, y dado traslado del mismo a la contraparte, se opuso al recurso. 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

Se comparten los de la resolución recurrida en tanto no sean contradictorios con los que a continuación se establecen.

PRIMERO.-Resumen de antecedentes.

1.- Se inició el presente procedimiento por demanda interpuesta el día 12 de marzo de 2025, por la representación procesal de la mercantil BATUR SPV 2023,S.L. en la que se ejercitaba una acción de desahucio por expiración legal del plazo del contrato de arrendamiento frente a Don Fructuoso y doña Angustia .

Se contesta por la parte demandada a la demanda inicial solicitando la desestimación total de las pretensiones ejercitadas, y se continúa el procedimiento por sus trámites.

2.- Celebrado el juicio el 4 de diciembre de 2025, se dicta sentencia el 16 de diciembre del mismo año por la que se estima totalmente la demanda, declarando resuelto el arrendamiento y condenando a los demandados a desalojar y dejar a la libre disposición de la actora la vivienda sita en el DIRECCION000 , de El Astillero, con imposición a los demandados de las costas del juicio.

3.- Se interpone recurso de apelación por la representación de la parte demandada. Se opone al mismo la parte actora.

SEGUNDO.-Hechos que tienen trascendencia para la resolución del recurso.

Aunque la meritoria sentencia de la instancia se hace una completa relación de los hechos que tienen trascendencia para decidir el presente procedimiento consideramos conveniente recoger algunos de ellos:

Con fecha 23 de noviembre de 2018 se firmó por doña Angustia y don Fructuoso como arrendatarios un contrato de arrendamiento de la vivienda anteriormente reseñada, sita en el DIRECCION000 , de El Astillero, siendo la arrendadora la entidad Beyós y Ponga S.A., que era la propietaria en ese momento.

En la cláusula tercera de dicho contrato se pactaba la duración de 1 año a contar desde la firma del mismo. En la cuarta se establecía que no obstante lo anterior, el presente contrato se prorrogará obligatoriamente de año en año hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de 5 años. En la cláusula sexta se establecía que al vencimiento del plazo contractual pactado o de sus prórrogas en su caso, deberá ponerse a disposición del arrendador la vivienda en las mismas condiciones en las que se recibió.

La entidad actora, BATUR SPV 2023,S.L., adquirió el inmueble con fecha 28 de diciembre de 2023 comunicándolo a los arrendatarios como consta en los documentos aportados con la demanda. Igualmente inscribió el mismo en el Registro de la Propiedad.

Con fecha 10 de mayo de 2024 dirige un burofax a doña Angustia en el que la comunica que el arrendamiento vence el 21 de noviembre de 2024 y que es voluntad de la arrendadora no prorrogar el contrato de arrendamiento a su vencimiento el 21 de noviembre de 2024. Dicho burofax fue entregado el 13 de mayo de 2024 a doña Angustia en la dirección indicada en el mismo, DIRECCION000 de Astillero.

Los demandados continúan ocupando dicha vivienda. En el acto del juicio ha quedado aclarado que han venido abonando las rentas que se habían pactado, y que por otro lado no eran objeto del presente procedimiento a

pesar de algunas referencias a ellas en la demanda que, como puso de relieve la juez de la instancia, se tenían que deber a errores de transcripción.

TERCERO.-Motivos del recurso. Temporalidad del contrato de arrendamiento.

En el presente procedimiento no se ha discutido que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de vivienda sometido por ello a la legislación especial y también a lo dispuesto en el Código Civil.

La parte actora ponía de relieve en la demanda que había transcurrido el tiempo pactado durante el cual los arrendatarios tenían derecho a permanecer en la vivienda y que se debía extinguir el contrato de acuerdo con la legislación vigente.

A este respecto es bueno recordar que una de las características de dicho contrato es su temporalidad. Así se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2021 en la que se dice que: "El art. 1.543 CC define el contrato de arrendamiento de cosas como aquél por el que una de las partes se obliga a dar a la otra "el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". De este precepto ha deducido la jurisprudencia su naturaleza temporal o por tiempo limitado, "porque de entenderlo ilimitado o indefinido, representaría la transmisión para siempre del uso que se cede, desmembrándolo del dominio, por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico" (sentencia de 21 de mayo de 1958).

El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento se podrá fijar, como señaló esta sala en aquella sentencia, de acuerdo con la regla general del art. 1.125 CC, bien fijando un período cierto y determinado, bien refiriendo el término de la vigencia del contrato a un acontecimiento futuro, pero que necesariamente haya de suceder."

En el contrato que nos ocupa el plazo se había establecido en las cláusulas tercera y cuarta de manera que cuando se cumplió el plazo de 5 años dicho contrato debía quedar extinguido.

Ciertamente hay que estar también a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el artículo 9, en la redacción vigente en el momento en que se suscribió el contrato, se establecía que la duración era la libremente pactada por las partes pero si fuera inferior a 3 años se prorrogaría obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar esos 3 años. Como resulta que el plazo pactado por las partes era superior habrá de estarse a dicho pacto.

También ha de tenerse en cuenta lo que disponía en aquellos momentos el artículo 10 de dicha normativa especial: "Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

E igualmente resulta trascendente lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil que dispone que: "si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando 15 días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador coma se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento."

La parte demandada ha venido manteniendo que el contrato está vigente ya que no se ha realizado correctamente el requerimiento por el cual se pondría fin al mismo.

Lo que sí que está claro es que si dicho requerimiento es válido no se podría haber prorrogado el contrato ni tampoco haberse iniciado la tácita reconducción, ya que para cualquiera de los dos supuestos es necesario que por el arrendador no se haya requerido a la parte arrendataria poniendo fin al contrato. No es posible que se inicie la tácita reconducción si ha precedido requerimiento, como bien se indica en la normativa a la que hemos hecho referencia.

CUARTO.-Del requerimiento realizado a uno solo de los arrendatarios.

El núcleo de la defensa de la parte demandada ha sido que el requerimiento que se realizó a sus defendidos era incorrecto ya que siendo dos los arrendatarios, solamente se dirigió a doña Angustia .

Es cierto que en el acto de la vista y también en el recurso de casación se hace referencia a que además de ello se había llevado a cabo dicha notificación en un domicilio que no era el de los demandados y en la persona de la madre de la señora Angustia . Lo cierto es que dicha alegación resultaba totalmente extemporánea ya que en la contestación a la demanda no se hacía ninguna referencia a esto. No podemos olvidar que el artículo 218 de la LEC establece que las sentencias deben ser congruentes con los hechos alegados oportunamente en el pleito y es en la contestación donde se debían haber deducido cualquier tipo de defensa conforme a lo dispuesto en el artículo 405 de la LEC. De todas formas lo que está claro es que el requerimiento llegó a poder de los demandados ya que no se ha discutido en la contestación que por lo menos doña Angustia tuvo conocimiento del mismo.

Pues bien, la siguiente cuestión que se ha alegado por la parte demandada es que no se había dirigido dicho requerimiento contra don Fructuoso, a pesar de ser también coarrendatario.

Nos encontramos sin embargo con que la mayoría de la jurisprudencia ha venido manteniendo que en estos supuestos estamos ante una solidaridad tácita de los arrendatarios de manera que los requerimientos y notificaciones realizados a alguno de ellos afectan a todos. Así se recoge por ejemplo en las siguientes resoluciones:

La Audiencia Provincial de Granada en su sentencia de 26 de noviembre de 2024 recoge lo siguiente: "a ello en modo alguno obsta el hecho de que la comunicación remitida por burofax se dirigiera sólo a uno de los coarrendatario y otro lo recogiera puesto que es doctrina jurisprudencial reiterada que la relación de coarrendamiento es solidaria; así dice la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sec. 18ª, de 16 de octubre de 2023 "Efectivamente, como afirma entre otras muchas la SAP de Alicante de 16 de septiembre de 2022, recogiendo tal doctrina, "...en cuanto a que el requerimiento se entendió con uno solo de los coarrendatarios, la jurisprudencia ha interpretado que, aunque la solidaridad no se presume, según el artículo 1137 del Código Civil (EDL 1889/1), tampoco la norma invocada impide que pueda ser aplicable la solidaridad tácita, cuando entre los obligados se da una comunidad jurídica de objetivos manifestándose una interna conexión entre todos ellos a partir de las pruebas que en autos se practiquen o de la interpretación que los tribunales puedan hacer de un determinado contrato.

Debiéndose admitir una solidaridad tácita cuando aparece de modo evidente una intención de los contratantes de obligarse "in solidum" o desprenderse dicha voluntad de la propia naturaleza de lo pactado, por entenderse, de acuerdo con las pautas de la buena fe, que los interesados habían querido y se habían comprometido a prestar un resultado conjunto, por existir entre ellos una comunidad jurídica de objetivos."

En esta sentencia se recoge también la del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2010 que viene citada en la sentencia recurrida. Además de ello se dice que: En la SAP de Madrid, sección 1 de 22 de marzo de 2002, recurso: 165/2001, que: "... del examen del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes se desprende con absoluta claridad el carácter de solidario de los arrendatarios en cuanto a las obligaciones derivadas del citado contrato de arrendamiento, puesto que los tres tienen la condición de arrendatarios y los tres están obligados de forma solidaria al pago de las rentas devengadas y al resto de las obligaciones dimanantes del contrato, por ello y en consecuencia el requerimiento efectuado a uno solo de los arrendatarios surte plenos efectos para los tres, y por tanto y en consecuencia ha de considerarse que se produjo el requerimiento de expiración de término de forma válida y adecuada por lo que surtía plenos efectos e impedía la posibilidad de tácita reconducción en el contrato."

En el mismo sentido se pronuncian las sentencias de 16 de octubre de 2023 de la Audiencia Provincial de Madrid y de 8 de marzo de 2023 de la Audiencia Provincial de Gerona.

En el caso que nos ocupa poca duda cabe de que existe una solidaridad tácita de ambos arrendatarios pues por los mismos se ha venido pagando de manera indistinta la renta de la vivienda y se encontraban habitando la misma cuando fueron emplazados para este procedimiento.

Además de ello, no podemos olvidar que en la cláusula vigesimotercera del contrato, al establecer el domicilio para las notificaciones, se decía que el del arrendatario era el inmueble arrendado y que las notificaciones y comunicaciones dirigidas a los domicilios señalados surtirán plenos efectos.

En este caso el requerimiento se entregó en ese domicilio como se manifestó por él empleado de correos, habiéndolo recibido la madre de la demandada. No existe ninguna prueba de la alegación que se hizo en el acto de la vista de que se trataba de un domicilio distinto que casualmente resultaría ser de la madre.

A tenor de lo que hemos dicho con anterioridad, y dado que el requerimiento debe tenerse por válido, el contrato de arrendamiento se ha extinguido y no ha nacido la tácita reconducción por lo que la sentencia de la instancia debe ser confirmada en sus propios términos y el recurso de apelación desestimado.

QUINTO- .Costas.

Al desestimarse totalmente el recurso de apelación interpuesto se deben imponer las costas a la parte recurrente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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,

FALLO



LA SALA ACUERDA: desestimar totalmente el recurso de apelación interpuesto por D. Fructuoso y D^a Angustia contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Torrelavega de fecha 16 de diciembre de 2025, que se confirma.

Se imponen las costas de esta alzada a la parte recurrente.

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 esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. 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.