



Roj: **SAP A 1466/2026 - ECLI:ES:APA:2026:1466**

Id Cendoj: **03014370052026100364**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Alicante/Alacant**

Sección: **5**

Fecha: **22/09/2026**

Nº de Recurso: **820/2026**

Nº de Resolución: **443/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA TERESA SERRA ABARCA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Alicante/Alacant, núm. 1, 22-04-2026 (proc. 981/2025),
SAP A 1466/2026**

Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Alicante

Plaza AYUNTAMIENTO, S/N , CP: 03002, Alicante/Alacant Tfno.: 965169845,846, 847 Fax: 965169849, Correo electrónico: alap05_ali@gva.es

N.I.G.: 0301442120250008135

Tipo y número de procedimiento: Recurso de apelación 820/2026 Negociado: 5 D

Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Alacant/Alicante. Plaza nº 1

Procedimiento origen: JVL 981/2025

Materia: Contratos de arrendamiento de vivienda (LAU)

Apelante Dª. Macarena

Abogado/a: D.FRANCISCO JAVIER CLIMENT GONZALEZ

Procurador/a: D.CRISTINA MAESTRE SANZ

Apelado D. Nicolas y Eufrasia

Abogado/a: D.ALBERTO CAÑIZARES PEREZ y ALBERTO CAÑIZARES PEREZ

Procurador/a: D.JULIA ESTEVE PEREZ y JULIA ESTEVE PEREZ

SENTENCIA NÚM. 443/2026

Ilmas. Sras.:

Presidenta: Dª. María Teresa Serra Abarca

Magistrada: Dª. Susana Martínez González

Magistrada: Dª. Encarnación Aganzo Ramón

En la ciudad de Alicante, a veintidós de septiembre de dos mil veintiséis.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, integrada por las Ilmas. Sras. expresadas al margen, ha visto los autos de Juicio Verbal seguidos en la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Alicante, Plaza núm. 1, de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por la parte demandante Dª. Macarena habiendo intervenido en la alzada dicha parte, en su condición de recurrente, representada por la Procuradora Dª. Cristina Maestre Sanz, y dirigida por el Letrado D. Francisco Javier Climent González y como parte apelada, la parte demandada D. Nicolas y Dª Eufrasia , ambos representados por la Procuradora Dª. Julia Esteve Pérez y dirigida por el Letrado D. Alberto Cañizares Pérez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Alicante, Plaza núm. 1, en los referidos autos, tramitados con el núm. 981/25, se dictó sentencia con fecha 22 de abril de 2026, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Estimar íntegramente la demanda interpuesta a instancia de D. Nicolas y DÑA. Eufrasia , frente a DÑA. Macarena y, en consecuencia, debo:

1.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes litigantes el día 1 de marzo de 2020, respecto del inmueble sito en DIRECCION000 de Alicante.

2.- Condenar a Dña. Macarena al desalojo del inmueble descrito en el número 1, con apercibimiento de lanzamiento, si no lo verifica voluntariamente.

Que, asimismo, y por disposición legal (art. 703.1 LEC), se requiere a la parte demandada para que retire del inmueble los objetos y enseres que no fueran objeto del arrendamiento antes de la fecha señalada para el lanzamiento, apercibiéndole que, en caso de no realizarlo, se considerarán bienes abandonados a todos los efectos.

3.- Con imposición de costas a la parte demandada."

SEGUNDO. - Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada, y en su tramitación se formó en esta Sección de la Audiencia Provincial, el Rollo de apelación número **820/2026**, en el que reclamaron los autos al Juzgado de Primera Instancia y se señaló para la deliberación y votación el día **22 de septiembre de 2026**, en que tuvo lugar.

TERCERO. - En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. María Teresa Serra Abarca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone una demanda de desahucio por expiración del plazo contractual por la parte actora, que alega ser propietaria de un inmueble arrendado a D^a Macarena , quien no ha abandonado la vivienda tras ser requerida para ello. La parte demandada reconoce haber recibido la notificación de no renovación del contrato, pero argumenta que no ha podido encontrar otra vivienda y que ha abonado todas las rentas. El tribunal, tras analizar las alegaciones y la prueba presentada, concluye que la parte actora estaba legitimada para demandar, ya que el contrato de arrendamiento fue suscrito cuando eran propietarios del inmueble, y que la cuestión del pago de rentas no es relevante en este caso, dado que la acción se basa en la expiración del plazo contractual. Al comprobar que la parte demandada no ha desocupado la vivienda a pesar de haber sido requerida, el tribunal estima íntegramente la demanda, declarando resuelto el contrato de arrendamiento y condenando a la parte demandada al desalojo del inmueble con apercibimiento de lanzamiento.

Se interpone un recurso de apelación por parte de la demandada que argumenta que los actores carecen de legitimación activa para demandar, ya que no son los propietarios del inmueble, lo que infringe lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Además, se señala que la sentencia recurrida no abordó esta cuestión esencial, lo que constituye una violación del debido proceso. Por lo tanto, se solicita que se revoque la sentencia de instancia y se desestime la demanda por falta de legitimación activa de los demandantes.

En la oposición del recurso se pide que se desestima el recurso, afirmando que la relación arrendaticia se mantiene y que los demandantes son los legítimos arrendadores, ya que el contrato fue suscrito por ellos y la arrendataria ha reconocido su condición de tales. Además, se concluye que no existe falta de exhaustividad en la sentencia recurrida, ya que aborda de manera clara y motivada la cuestión de la legitimación activa. Por lo tanto, el tribunal considera que la apelación no aporta argumentos que justifiquen la revocación de la resolución impugnada, confirmando así la legalidad de la sentencia de instancia.

SEGUNDO.- Falta de legitimación activa de la parte demandante

La controversia radica en determinar si quienes promovieron la demanda de desahucio por expiración del plazo contractual ostentaban legitimación activa para el ejercicio de la acción cuando se interpuso la demanda. De la documentación obrante en autos resulta acreditado que los demandantes, inicialmente arrendadores de la vivienda litigiosa, transmitieron en marzo de 2023, con carácter previo a la interposición de la demanda, la

propiedad del inmueble a su hijo mediante escritura pública de donación, pasando éste a ser el titular dominical de la finca.

La legitimación activa constituye una exigencia derivada de la necesaria correspondencia entre la titularidad de la relación jurídica material y la condición de parte procesal que ejercita la pretensión. En materia arrendaticia, el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece la subrogación del adquirente en la posición jurídica del arrendador, de modo que, producida la transmisión de la vivienda arrendada, el nuevo propietario pasa a ostentar los derechos y acciones derivados del contrato de arrendamiento, entre ellos la facultad de instar su resolución y promover, en su caso, la acción de desahucio.

No puede compartirse, por ello, el criterio sostenido en la sentencia apelada cuando considera suficiente que los actores hubieran sido quienes suscribieron originariamente el contrato. La legitimación para ejercitar la acción debe examinarse al tiempo de la interposición de la demanda y no en el momento de celebración del contrato (art 14 Ley de Arrendamientos Urbanos). Desde el instante en que la propiedad del inmueble fue transmitida a un tercero, los demandantes dejaron de ostentar la condición de arrendadores a efectos materiales, quedando subrogado en dicha posición el nuevo titular del inmueble.

Tampoco puede atribuirse relevancia decisiva al reconocimiento efectuado por la arrendataria acerca de quiénes suscribieron el contrato, pues la legitimación activa es una cuestión de orden jurídico que no depende de la voluntad de las partes ni puede quedar convalidada por el reconocimiento de hechos ajenos a la titularidad de la acción ejercitada.

En consecuencia, acreditada la transmisión dominical anterior al ejercicio de la acción y no habiendo sido el actual propietario quien promovió el procedimiento, ha de concluirse que los actores carecían de legitimación activa para instar el desahucio pretendido puesto que la acción de desahucio corresponde a quien ostenta el derecho a poseer cuya recuperación se pretende, conforme a lo dispuesto en el artículo 250.1 LEC, siendo la titularidad actual de dicho derecho el presupuesto de la legitimación procesal activa. Tal defecto impide el examen del fondo de la controversia y determina la desestimación de la demanda.

Procede, por tanto, estimar el recurso de apelación, revocar íntegramente la sentencia recurrida y, en su lugar, desestimar la demanda por falta de legitimación activa de los demandantes, con los efectos legales inherentes a dicha declaración.

TERCERO.- La estimación del recurso conlleva respecto de las costas de la instancia y de la imposición a los actores-apelados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Depósito.- La disposición adicional 15.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), regula el depósito previo que ha de constituirse para la interposición de recursos ordinarios y extraordinarios, estableciendo en su apartado 9, aplicable a este caso, que procede la devolución del depósito.

VISTOS los artículos citados y los de legal y pertinente aplicación.

En nombre de S.M. el Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español, y su Constitución.

FALLO

Que **ESTIMANDO** el recurso de apelación interpuesto por Dª Macarena contra la sentencia dictada por el Tribunal de Instancia, Plaza Núm. 1 de Alicante en el Juicio Verbal 981/2025 de que este rollo dimana, debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** la sentencia apelada, y en su lugar desestimamos la demanda interpuesta por D. Nicolas y Dª Eufrasia contra Dª Macarena, con imposición de las costas de ambas instancias a la parte actora. Dése al depósito el destino legal.

NOTIFICACIÓN: Notifíquese esta resolución conforme a lo establecido en los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 208.4 y 212.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, interesando acuse de recibo, acompañado de certificación literal de la presente a los oportunos efectos, uniéndose otra al Rollo de apelación.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra ella cabe interponer recurso de casación ante este Tribunal, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 477, 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (R.D.L. 5/2023, de 28 de junio), en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Para recurrir en Casación previamente deberán constituir DEPÓSITO por importe de 50 euros que se ingresará en la Cuenta de Consignaciones de esta Sección Quinta abierta en Banco Santander nº **Expediente 0190/0000/06/0820/26** indicando en el campo "Concepto" del documento **Resguardo de Ingreso que es un "Recurso"** y la fecha de la resolución recurrida con el formato **DD/MM/AAAA**, sin cuya acreditación no será admitido (LO 1/2009, de 3 de noviembre). No será necesario constituir dicho depósito cuando el recurrente

sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

LOPD: Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra sentencia que, fallando en grado de apelación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.