Roj: **SAP S 1794/2026** - **ECLI:ES:APS:2026:1794**

Id Cendoj: **39075370042026100626**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Santander**
Sección: **4**
Fecha: **03/11/2026**
Nº de Recurso: **724/2025**
Nº de Resolución: **625/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**
Ponente: **LAURA CUEVAS RAMOS**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0000724/2025

NIG: 3907542120240002807

Pieza

AP007

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander

Tfno: 942357119

Email: sctap.civil2@justicia.cantabria.es

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 1 Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1)

0000295/2024 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

https://sedejudicial.cantabria.es/

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelante Debora ALEJANDRO LOPEZ TAFALL BASCUÑANA María González-Pinto Coterillo

Apelado Calixto ALICIA GARCIA-CABRERA VERGE Isabel Alonso-Villalobos Guereñu

Apelado Angelica ALICIA GARCIA-CABRERA VERGE Isabel Alonso-Villalobos Guereñu

S E N T E N C I A nº 000625/2026

Presidente

D. Jaime Anta Gonzalez

Magistrados

Dª Laura Cuevas Ramos (Ponente)

D. Carlos Martínez de Marigorta Menéndez

En Santander, a 03 de noviembre del 2026.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1), procedentes de la

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander, Plaza nº 1, autos nº 0000295/2024 - 0, Rollo de Sala nº 0000724/2025.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Debora , representada por la Procuradora Sra. María González-Pinto Coterillo, y defendida por el Letrado Sr. ALEJANDRO LOPEZ TAFALL BASCUÑANA; y parte apelada Calixto (actua en calidad de Albacea Ejecutor testamentario de la herencia de D. Gumersindo) y Angelica , representados por la Procuradora Sra. Isabel Alonso-Villalobos Guereñu, y defendidos por la Letrada Sra. ALICIA GARCIA-CABRERA VERGE.

Es ponente de esta resolución la Iltma. Sra. Magistrada Dña. Laura Cuevas Ramos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Iltmo. Sr. Magistrado-Juez de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander, Plaza nº 1, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 08 de abril del 2025, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por D. Calixto , que actúa en su calidad de Albacea Ejecutor testamentario de la herencia de D. Gumersindo , y de DOÑA Angelica , contra DOÑA Debora , debo declarar y DECLARO haber lugar al desahucio de la demandada respecto de la vivienda sita en DIRECCION000 , de Santander, y plazas de garaje nº NUM000 y NUM001 sitas en el mismo edificio, condenándola a dejar libre y expedito el inmueble a disposición de la actora, bajo expreso apercibimiento de lanzamiento, todo ello con condena en costas a la parte demandada."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Iltma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

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. - Resumen de antecedentes y planteamiento del recurso.

1. Dña. Calixto , en calidad de Albacea ejecutor testamentario de la herencia de D. Gumersindo , y Dña. Angelica , presentaron demanda de juicio verbal contra Dña. Debora , sobre desahucio por expiración del plazo contractual en el arrendamiento sobre el piso sito en el DIRECCION000 , de Santander en fecha 18 de enero de 1982, arrendamiento de temporada para los meses de julio, agosto y septiembre de ese año, y en cuya estipulación cuarta se acordó la prórroga tácita del arrendamiento para los años sucesivos a 1982, y por temporadas idénticas, y en el que se subrogó la demandada, tras el fallecimiento de su padre, en idénticas condiciones que el arrendatario original. Alega que, fallecido D. Gumersindo el día 8 de mayo de 2022, su hermana Dña. Angelica ha comunicado a la demandada su intención de no prorrogar el contrato, mediante burofaxes enviados en fechas 22 de julio de 2022, y 25 de enero de 2023, habiendo manifestado la demandada su voluntad de no abandonar la vivienda al considerarse arrendataria por subrogación al fallecer su padre.

2. La demandada contestó a la demanda, oponiéndose, con las siguientes alegaciones: (i) la relación arrendaticia se remonta, no a 1982, sino a 1956, cuando D. Victor Manuel y su esposa, padres de la demandada arrendaron la vivienda a la familia Angelica Gumersindo , suspendiéndose el arrendamiento en 1979, al iniciarse la construcción del actual edificio, entrando nuevamente como arrendatarios en 1981, si bien el contrato aportado tiene fecha de enero de 1982; (ii) la relación de ambas familias era de amistad y no se guarda documentación de dichos acuerdos, que, con seguridad, fueron verbales; (iii) en 1990 falleció D. Victor Manuel , subrogándose en el contrato su esposa, que falleció en 1991, produciéndose la segunda subrogación en favor de su hija, manteniéndose el arrendamiento hasta la fecha, sin que conste documentación de la subrogación; (iv) el contrato aportado con al demanda es desconocido para la demandada, si bien no se corresponde con la realidad, ya que, con anterioridad y con posterioridad la vivienda se vino alquilando y utilizando por la familia Debora Victor Manuel durante todo el año, y no solo en los meses de verano, por lo que no nos encontramos ante un arrendamiento de temporada, sino ante un arrendamiento de vivienda, constituyendo

su vivienda habitual, aunque algunos periodos puntuales dividen el tiempo entre Madrid y Santander, pero de forma continuada y casi de forma exclusiva en Santander durante más de 16 años tras la jubilación de su esposo; (v) existe prueba de que el arrendamiento no fue de temporada, tales como que el piso se alquiló sin amueblar, loa gastos de comunidad han sido abonados por la demandada y su esposo, la demandada es titular de los contratos de suministro de luz y gas de la vivienda haciendo frente a su gasto, la demandada carece de vivienda en propiedad siendo el piso de Santander su vivienda habitual y el contrato hace referencia al pago de la renta en el mes de agosto, si bien se viene haciendo pago de la renta anual cada mes de diciembre.

3. La sentencia de la Plaza nº 1, Sección Civil, del Tribunal de Instancia de Santander, estimando íntegramente la demanda, declara haber lugar al desahucio de la demandada respecto de la vivienda sita en DIRECCION000 de Santander, y plazas de garaje NUM000 y NUM001 , condenándola a dejarla libre y expedita y a disposición de la actora, con expreso apercibimiento de lanzamiento, y ello con condena en costas a la demandada.

Razona el juez de instancia sus conclusiones y decisión en que: (i) la naturaleza del contrato es de arrendamiento de temporada, siendo los términos del contrato claros en este sentido, sin dejar dudas sobre la intención de los contratantes, pues el objeto era el arrendamiento en los meses de julio, agosto y septiembre; (ii) de ser cierta la afirmación de la demandada de que los términos del contrato no coinciden con la realidad, estaríamos ante una simulación contractual relativa que, en este caso, no existe pues no existe indicio alguno de que, bajo la apariencia de un contrato de temporada, se celebrase un contrato de arrendamiento, siendo irrelevante que se arrendase sin muebles, puesto que el art. 2.1 LAU contempla el arrendamiento de temporada con o sin muebles, y tampoco es indicio que los arrendatarios, por tolerancia del propietario pudieran disfrutar de la vivienda en épocas distintas del verano, del arrendador, cuando, además, la prueba documental es concluyente en el sentido de que los arrendatarios han tenido y tienen su domicilio en en Madrid; (iii) en todo caso la simulación relativa debe hacerse valer mediante reconvención; (iv) tampoco hay prueba de que el contrato fuera objeto de novación y, transformado por voluntad de las partes en un contrato de arrendamiento de vivienda, pues la novación nunca se presume y debe ser probada; (v) tratándose de un contrato de arrendamiento de temporada se rige por la voluntad de las partes y por el Código Civil, no siendo aplicable al Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que el contrato se ha extinguido y la demandada debería haber desalojado la vivienda.

4. La demandada interpone recurso de apelación alegando: 1º No se trata de un arrendamiento de temporada, habiéndose acreditado: (i) la larga duración del contrato; (ii) que el arrendamiento fue sin muebles; (iii) que existen dos subrogaciones; (iv) que ha existido incremento de rentas; (v) que la actora nunca ha mantenido contacto con la demandada pretendiendo ignorar los acuerdos alcanzados entre las partes que las pruebas documentales y testificales acreditan; (vi) a lo largo de los años los arrendatarios han venido pagando los gastos de comunidad, tienen domiciliados a su nombre y han pagado los gastos de suministros; (vii) consta la ausencia de propiedad alguna de titularidad de la demandada. 2º Parte erróneamente el juzgador de instancia de la existencia de un contrato, no reconocido por la demandada y desconocido por esta y, en caso de partir de la validez y autenticidad del mismo, es claro que se ha modificado su contenido a lo largo de los años, constituyendo el inmueble, en el momento de ejercitarse la acción judicial la vivienda permanente y única de la demandada. 3º La comunicación en la relación arrendaticia se ha realizado siempre de forma verbal, con modificación de las obligaciones, cambio en el arrendador, subrogaciones en los arrendatarios que han sido toleradas de contrario, sin que exista comunicación alguna por escrito de tales modificaciones, existiendo actos coetáneos de las partes los que indican que no estamos ante un contrato de temporada, admitiéndose jurisprudencialmente la novación verbal del contrato. 4º Tratándose de un contrato de arrendamiento de vivienda, ha de acudirse a la DT 2ª de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en relación con los arrendamientos de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1.985, según la cual, el contrato solo se extingue en caso de fallecimiento del segundo subrogado.

5. La demandante formula expresa oposición al recurso de la comunidad, interesando su íntegra desestimación con imposición de costas a la apelante.

SEGUNDO.- Naturaleza jurídica del contrato que vincula a las partes.

La primera cuestión a la que ha de dar respuesta el recurso es la naturaleza del contrato. El juez de instancia ha concluido que es de temporada, mientras que la apelante, insistiendo en la postura mantenida en el escrito de contestación, sostiene que es un arrendamiento de vivienda, constituyendo la alquilada la vivienda habitual.

Una nueva valoración de la prueba practicada no permite llegar a conclusión distinta de la alcanzada por el Juez de instancia.

Los términos del contrato son claros, debiendo atenernos a su literalidad (art. 1281 CC), según su contenido las partes concertaban un contrato de arrendamiento de temporada para los meses de julio, agosto y septiembre, y, además, quedaba excluido del régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A partir de aquí, la prueba determinante del carácter de temporada del arrendamiento es que, a pesar de que la apelante sostiene que la arrendada ha constituido siempre la vivienda habitual y permanente de la familia, salvo épocas puntuales, lo cierto es que no existe documento alguno que justifique que haya sido el domicilio de los demandados Así, en el contrato consta que, a la fecha de formalización del mismo, el arrendatario original, D. Victor Manuel es era vecino de Madrid, donde residía habitualmente. En las certificaciones de defunción de D. Victor Manuel y su esposa consta que fallecieron en dos domicilios de Madrid. Después, en los justificantes bancarios de pago de rentas por transferencia por la demandada y su esposo figura un domicilio en Madrid. Y, finalmente, el emplazamiento en el procedimiento a Dña. Debora , este resultó negativo, manifestando el portero que reside en Madrid, resultando de la averiguación domiciliaria dos domicilios en Madrid, en las DIRECCION001 y DIRECCION002 , donde finalmente fue emplazada.

Teniendo siempre los arrendatarios su domicilio en Madrid, es difícil sostener que la vivienda objeto del arrendamiento ha sido la vivienda habitual de la familia.

Existe además otro dato que apoya tal conclusión y es el importe de la renta. En su origen, el precio de 70.000 pesetas mensuales podía parecer elevado - aunque probablemente pudiera ser el precio del arrendamiento de un piso en la zona en que se encuentra la vivienda para la temporada de verano en las fechas de conclusión del arrendamiento - sin embargo, en los últimos años la demandada ha abonado anualmente, 6.070 € en el año de 2021, 6.191,40 € en 2022 y 6.427,67 € de 2023, cantidades que, considerando que el importe del alquiler se ha ido actualizando, resultan llamativamente bajas para una anualidad de rentas en un piso de las características del arrendado, y, sin embargo, se compadecen con un arrendamiento de temporada.

Frente a esto, el resto de las circunstancias probadas que cita la actora en apoyo de la tesis de estar ante un arrendamiento de vivienda, no influyen en la naturaleza del contrato y, como bien dice el juez "a quo", compatibles con el arrendamiento de temporada suscrito. Así, en el momento de celebrarse el contrato, cabía arrendamiento de temporada con o sin muebles. Nada impide que el arrendador, si, como sostiene la demandada ambas partes mantenían una relación de amistad, permitiera, por mera tolerancia, a los arrendatarios usar la vivienda en periodos más o menos largos fuera de la temporada de verano - no continuamente porque, como hemos dicho, la arrendataria tiene su domicilio en Madrid. Tampoco el hecho de que la arrendataria figure como titular de los contratos de suministros, y haya venido abonando los gastos de comunidad suministros es indicativo de estar ante un contrato de arrendamiento de vivienda, y ello porque bien pueden ser la compensación por la ocupación tolerada por el arrendador, en periodos más largos de los de temporada.

Por lo demás, si bien la parte demandada alegó inicialmente, en el escrito de contestación que el contenido del contrato firmado no se corresponde con la realidad, y que debió de ser realizado como de temporada por algún tipo de beneficio del arrendador, en tales afirmaciones subyace la alegación de la existencia de una simulación contractual relativa, que no se alega expresamente pero que, en todo caso, como acertadamente dice el juez de instancia, al contrario de la simulación requiere la formulación de reconvención, en cuanto se trata de una nueva pretensión que amplía el objeto del procedimiento y sobre la que, necesariamente, ha de pronunciarse el actor por exigencias de la tutela judicial (STS 324/2019).

Por último, no puede aceptarse la alegación de que, el contrato necesariamente debió ser objeto de novación, alegación que no puede ser admitida en esta segunda instancia porque, hemos de recordar que, según reiterada jurisprudencia, no es admisible introducir hechos nuevos en la segunda instancia, pues la apelación, aunque permite al Tribunal conocer en su integridad del proceso, no constituye un nuevo juicio ni autoriza a resolver problemas o cuestiones distintos a los planteados en primera instancia, dado que a ello se opone el principio "pendente apellatione, nihil innovetur". Y la novación no fue alegada en el escrito de contestación, en que la demandada afirmó que se habría firmado un contrato de arrendamiento de temporada pero que realmente se trataba de un arrendamiento de vivienda, es decir, se apuntó, se reitera, sin decirlo expresamente, la existencia de una posible simulación, pero nada dijo de que el contrato hubiera sido novado.

Desestimamos el motivo.

TERCERO. - Régimen jurídico aplicable. El arrendamiento ha expirado.

Concluido que estamos ante un arrendamiento de temporada, celebrado en el año 1981, por lo que, en virtud de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, rigiéndose pro lo pactado y por lo establecido con carácter necesario, por el Código Civil no siéndole, por tanto del régimen de prórrogas previsto en la Disposición Transitoria 2ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 para los arrendamientos concertados con anterioridad al Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril.

Excluida la aplicación de la citada Disposición Transitoria Nº 2 de de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, habrá de estarse a lo pactado por las partes en el contrato. Concretamente, en la Estipulación Cuarta, en la que se estableció que el contrato podría prorrogarse tácitamente para años sucesivos y por temporadas idénticas a la establecida, es decir por la temporada de verano correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre, siempre que no se denunciara por cualquiera de las partes con anterioridad al 31 de enero de cada año. En el segundo párrafo de la misma estipulación se convino que, en caso de resolución, el arrendatario se obligaba a desalojar la vivienda en el plazo de 3 meses desde la notificación de la resolución.

Se ha acreditado que la parte arrendadora cumplió con el requisito de comunicación pactado, por lo que el contrato, como acertadamente concluye el juez "a quo", se ha extinguido.

Desestimamos el motivo.

CUARTO.- Costas procesales del recurso.

Desestimado el recurso, en aplicación de los arts. 394 y 398.1 LEC, se imponen a la recurrente las costas de esta alzada.

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de Su Majestad El Rey,

FALLAMOS

1. DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por Dña. Debora , contra la sentencia de la Plaza Nº 1, Sección Civil, del Tribunal de Instancia de Santander, de 8 de abril de 2025, que debemos confirmar y confirmamos en todos sus términos.

2. Imponer a la recurrente las costas de esta alzada.

Contra esta Sentencia cabe interponer **recurso de casación,**ante este Tribunal, en el plazo de los **veinte días**siguientes al de su notificación.

El escrito de interposición deberá ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 LEC, modificado por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y a los requisitos formales establecidos en el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, 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 (BOE de 21 de septiembre de 2023).

Para la admisión del recurso es necesario que, al interponerse el mismo, se haya consignado como depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el Banco de Santander, con referencia a la cuenta expediente nº 3907000000072425, la cantidad de **50 euros,**lo cual deberá ser acreditado.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.-La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Iltmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/La Letrado/a de la Administración de Justicia 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ