Roj: **SAP S 1848/2026** - **ECLI:ES:APS:2026:1848**

Id Cendoj: **39075370042026100655**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Santander**
Sección: **4**
Fecha: **17/11/2026**
Nº de Recurso: **286/2025**
Nº de Resolución: **669/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**
Ponente: **JAIME FRANCISCO ANTA GONZALEZ**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0000286/2025

NIG: 3904241120240000217

Pieza

AP004

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander

Tfno: 942357119

Email: sctap.civil2@justicia.cantabria.es

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Medio Cudeyo. Plaza nº 2 Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1)

0000128/2024 - 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 Paloma Pura RAÚL FERNANDEZ PEREZ Raul Ruiz Aguayo

Apelado LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A. MARIA JOSE COSMEA RODRIGUEZ JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS

Interviniente AYUNTAMIENTO SANTA Mª DE CAYON

S E N T E N C I A nº 000669/2026

Presidente

D./Dª. Jaime Anta Gonzalez (Ponente)

Magistrados

D./Dª. María José Arroyo García

D./Dª. Joaquín Tafur López de Lemus

En Santander, martes, a 17 de noviembre del 2026.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1), procedentes del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Medio Cudeyo. Plaza nº 2 , autos nº 0000128/2024 - 0, Rollo de Sala nº 0000286/2025.

En esta segunda instancia ha sido parte **apelante Paloma Pura ,** representado por el Procurador Sr/a. Raul Ruiz Aguayo, y defendido por el Letrado Sr/a. RAÚL FERNANDEZ PEREZ; y parte **apelada**LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A., representado por el Procurador Sr/a. JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS, y asistido del Letrado Sr/a. MARIA JOSE COSMEA RODRIGUEZ.

Es ponente de esta resolución el Iltmo. Sr. Magistrado D. Jaime Anta Gonzalez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Iltmo. Sr. Magistrado-Juez de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Medio Cudeyo. Plaza nº 2 , en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 07 de enero del 2025, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS, en nombre y representación de LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.U., contra Dña. Paloma Pura :

1) DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda de 23 de abril de 2013 existente entre las partes y referido a la vivienda sita en DIRECCION000 , de Santa María de Cayón

(Cantabria).

2) DECLARO HABER LUGAR al desahucio por expiración del plazo contractual solicitado, y CONDENO a la demandada a que deje libre de forma inmediata la vivienda sita en DIRECCION000 , de Santa María de Cayón (Cantabria), expedita y a disposición de la parte actora dentro del plazo legal, con apercibimiento a la demandada de proceder a su lanzamiento en el plazo legal si no desaloja la vivienda.

3) Se imponen las 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

PRIMERO. Planteamiento: La inquilina recurre para hacer decaer la demanda de desahucio por expiración del término acogida en instancia. Motivo: tácita reconducción.

La inquilina Dña. Paloma Pura se alza frente a la sentencia del juzgado nº 2 de Medio Cudeyo para revertir su fallo estimatorio del desahucio por expiración del término instado contra aquella por la arrendadora Livingcenter Activos inmobiliarios, S.A.U.

Atendido el texto del recurso se detecta la presencia de un único motivo que insiste en la tácita reconducción alegada en instancia denunciando que la sentencia yerra en las consecuencias derivadas de la figura que prevé el artículo 1.566 del Código Civil.

La apelada presenta oposición al recurso.

SEGUNDO. Hechos del proceso.

El recurso no cuestiona hechos ni reclama de este Tribunal una nueva valoración de la prueba, por lo que se partirá de los hechos fijados en primera instancia.

TERCERO. Sentencia de instancia: planteamiento.

El litigio versa sobre un contrato de arrendamiento de vivienda suscrito por Bankia con la Sra. Paloma Pura en fecha *23/4/2013*.

No se discute esta realidad.

Como tampoco que, tras el año pactado, continuó, a instancia de la inquilina, 8 años más de prórrogas anuales conforme el artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) de 1994, y después por tácita reconducción.

Y que la Sra. Paloma Pura ha permanecido en el inmueble más allá del día final, que cabría situar en el *23/4/2023*si no fuera porque, tras activarse, a su petición, la prórroga extraordinaria de 6 meses prevista en el RDL 20/2022, pasó a ser el día *22/10/2023*.

En cualquier caso, la inquilina ha permanecido en el inmueble arrendado más allá de ese día *22/10/2023*.

A partir de estas premisas la juez *a quo*desarrolla un razonamiento que se estructura en cinco pasos:

(1) Primeramente no tiene por acreditado que se pactara una segunda prórroga de 6 meses más, que habría extendido el contrato hasta el día *22/4/2024,*por lo que concluye que (2) sólo cabría desestimar el desahucio si se da la tácita reconducción a que alude el artículo 1.566 del Código Civil, que deduce nuevo contrato si al fin del anterior el arrendatario permanece 15 días disfrutando el bien arrendado con aquiescencia del arrendador.

Solo que la juez de instancia (3) descarta esta aquiescencia en atención al burofax que remitió la propiedad a la Sra. Paloma Pura el día 21/2/2023, antes de la prórroga extraordinaria que prolongó la vida del contrato hasta el día *22/10/2023*.

Como se ha dicho la juez entiende no probada una segunda prórroga extraordinaria por 6 meses más, pero, aparte, (4) razona que, aunque se hubiera producido, habría extendido el contrato hasta el día *22/4/2024,*y de nuevo excluye la tácita reconducción por falta de aquiescencia, que deduce de presentarse el día *9/2/2024*la demanda de desahucio por expiración del término.

(5) En otro orden de cosas entiende que no altera esta lógica el cobro de rentas tras concluir el arriendo.

CUARTO. Sobre los antecedentes más relevantes.

Para bien resolver el recurso debemos fijar antes que nada sus antecedentes más relevantes. A saber:

(1) Como se ha expuesto en el precedente fundamento las dos partes admiten que el contrato, suscrito el día *23/4/2013,*prolongaba su vida natural, por así decirlo - tras el año contratado y sucesivas prórrogas al amparo primero de la LAU de 1994 y después del artículo 1.566 del CC - hasta el día *23/4/2023*.

(2) Antes de llegar esa fecha la apelante, nueva propiedad desde el día *14/11/2021,*sucediendo a la inicial Bankia, S.A., remite un burofax fechado el día *21/2/2023*a la vivienda arrendada, cuyo proceso de notificación, según certifica el Servicio de Correos, concluye del siguiente modo:

no entregado, dejado aviso, viernes 24 de febrero de 2023.

El texto de la comunicación dice, en lo que importa:

Le remitimos la presente en nuestra condición de gestores y apoderados de la sociedad Livingcenter S.A.U, propietaria del inmueble de referencia, que ocupa Ud. en calidad de ARRENDATARIA en virtud del contrato de arrendamiento de fecha 23/04/2013 (en adelante el " CONTRATO")

A tal respecto, por medio de la presente le recordamos que, de conformidad con lo dispuesto en el CONTRATO, éste finalizará el próximo día 22/04/2023, debiendo Ud. dejar el inmueble, libre, vacuo y expedito en tal fecha.

En este sentido, le rogamos se ponga en contacto con nuestro departamento de Gestión de Inquilinos, al teléfono NUM000 , a efectos de coordinar la suscripción del correspondiente documento de entrega de llaves y liquidación del actual CONTRATO.

Sin perjuicio de lo anterior, si Ud. se encuentra en situación de vulnerabilidad, puede ponerse en contacto con nosotros al mismo teléfono indicado arriba, y estudiaremos las posibilidades en función de sus circunstancias de vulnerabilidad que Ud. acredite.

Finalmente, se les informa que una vez finalice la citada vigencia, sin haberse formalizado documento de entrega voluntaria de la posesión o **sin haberse prorrogado por ambas partes el contrato continuando con la facturación de rentas y cantidades asimiladas, o renovado**el mismo por ambas partes, el hecho de que ingresen o transfieran cantidades a la cuenta bancaria asociada al contrato, por voluntad unilateral, no implicará para la Propiedad una prórroga tácita del mismo.

El subrayado es nuestro.

(3) Pese a que la dirección a que se remite el burofax es la del inmueble arrendado la inquilina no acude a la oficina de Correos. Pero sí que ocurre, supiera o no del intento de comunicación aludido, que se pone en contacto con la gestora indicada por la propiedad mediante un correo remitido por su letrado en fecha

*14/4/2023*donde solicita la prórroga extraordinaria prevista en el RDL 20/2022 y se muestra interesada en suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, de la misma vivienda u otra de similares características en Torrelavega.

No conocemos si tuvo respuesta, y en su caso cuál.

(4) Sí conocemos que en fecha *9/5/2023*de nuevo el letrado de la arrendataria remite, en este caso un burofax, a la dirección de la apelante quejándose de que no hay comunicación de la gestora sobre el contrato y pide saber el motivo por el que no se cobran las rentas por domiciliación, pidiendo que se cobren mediante domiciliación bancaria, solicitud atendida.

(5) En ese ínterin se produce un cambio de gestor inmobiliario, y el nuevo gestor recibe el día *12/2/2024*un correo electrónico suscrito por el letrado de la inquilina que, tras quejarse de falta de información, reclama saber la intención de la propiedad, correo que es contestado el mismo día con otro remitido por la nueva gestora que tiene al contrato por finalizado en fecha *22/10/2023*al tiempo que da a conocer que se ha solicitado al departamento de renovación que se ponga en contacto con la inquilina para que le informe de "las posibilidades de renovación", y con otro correo de fecha *16/4/2024*insiste en que el contrato está vencido desde el *22/10/2023*y que la renovación se gestiona por otro departamento.

QUINTO. Tácita reconducción. Lo que postula el recurso y acepta esta Sala: requerimiento ambiguo.

(1) La posición del recurso.

El recurso comienza por avenirse a situar el fin de la vigencia del contrato litigioso en el día *22/10/2023;*esto es, admite que no hay una segunda prórroga al amparo del RDL 20/2022 que habría dado 6 meses más de vida al contrato.

Su tesis es otra: mantiene que después de esa fecha, *22/10/2023,*ha habido aquiescencia de la propiedad, y en razón a ello tácita reconducción por otro año más, llegando la vigencia del contrato al día *22/10/2024,*y por ello pide revocar la sentencia.

De hecho, es la misma tesis que se defendía en la contestación, donde no se hablaba de una segunda prórroga por 6 meses.

En todo caso deduce esta aquiescencia de dos circunstancias: (i) que la propiedad ha seguido cobrando la renta y (ii) que ha planteado la posibilidad de renovar el contrato.

(2) La posición de esta Sala. Comunicación no inequívoca.

A nuestro juicio lleva razón la recurrente.

En principio la cuestión es simple. Como afirma la SAP de la Sección 2ª de esta Audiencia Provincial nº 443/2026, de 7 de julio, rec. 20/2026:

"No es posible que se inicie la tácita reconducción si ha precedido requerimiento".

Ahora bien, es lógico pedirle al requerimiento que sea válido, y añadiremos que suficientemente claro.

De una parte, entendemos que la comunicación remitida por la propiedad el día *21/2/2023*tiene una forma válida.

(i) Porque no importa que no suscriba la comunicación la propiedad sino alguien en su nombre.

Las sentencias de esta misma Sala nº 342/2024, de 28 de mayo, rec. 69/2024, y nº 603/2026, de 27 de octubre, rec. 266/2025, coinciden en precisar sobre el remitente de la comunicación, que "lo relevante es que la parte arrendadora ponga en conocimiento de la arrendataria su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, con independencia de que lo haga por sí misma, o autorizando a un tercero, por medio de un mandatario, o de otra forma que permita transmitir la declaración de voluntad, considerándose, en cualquier caso, que la presentación de la demanda supone una ratificación de dicha actuación y que, aún en el caso de acreditarse que la comunicación no fuese efectivamente suscrita por el propietario, sino por un tercero a su ruego, ello no supondría que no fuese una comunicación valida, ya que procede igualmente de la propiedad, bastando pues una comunicación que exteriorice la voluntad del arrendador de dar por extinguido el contrato a la finalización del plazo, y que esa voluntad la ponga en conocimiento del arrendatario de manera suficientemente clara, admitiendo unánimemente la jurisprudencia, que la práctica del requerimiento puede realizarse, al no tratarse de un acto personalísimo del arrendador, a través de mandatario".

(ii) Porque, remitido a la dirección del inmueble arrendado, tampoco importa que no la inquilina no lo recibiera.

Fue así fue porque no acudió a la Oficina de Correos.

Es doctrina consolidada (por todas, SAP de Palma de Mallorca nº 260/2025, de 5 de mayo, Sección 5ª, rec. 1137/2024) que no priva de efectos a este tipo de comunicaciones el que su destinatario haya dejado voluntariamente de atender el aviso dejado por el Servicio de correos, pues no pueden perjudicar al remitente los actos obstativos deliberados del arrendatario dirigidos a rehusar la recepción de las comunicaciones, con lo que si al arrendatario le resulta imputable la ausencia de conocimiento de las notificaciones solo a él podrá perjudicar.

Aparte, es impensable que no estuviera al tanto de que llegaba la fecha final del contrato. Y sus actos demuestran claramente que era plenamente consciente.

(iii) Porque no es necesario que, tras prorrogarse el contrato otros 6 meses más merced a una figura de índole inequívocamente extraordinaria como es el RDL 20/2022, se insista con otro requerimiento; esto es, sirve el formalizado el *21/2/2023*.

(iv) Entendemos igualmente que el que la propiedad haya continuado cobrando rentas tras concluir el contrato no entraña una prórroga del arrendador, ya que el pago de la renta es una contraprestación por la tenencia de la cosa.

Como precisa la sentencia dictada por la Sección 2ª de esta Audiencia Provincial nº 176/2025, de 30 de septiembre, rec. 998/2025, "el mantenimiento de la obligación de pago de la renta tras la expiración del plazo contractual y mientras no se produce la devolución del inmueble arrendado constituye una consecuencia lógica de la ocupación y equitativa contraprestación por la tenencia de la cosa".

(v) Ahora bien, en otro sentido, ocurre que es cierto que la propiedad no ha tenido una posición inequívoca.

Porque en todo momento ha dejado abierta la posibilidad de renovación del contrato, tanto en el requerimiento suscrito el día *21/2/2023*como posteriormente, como evidencian las comunicaciones provocadas por el letrado de la inquilina.

En este punto es clave y debe tomarse en lo que vale el antecedente (2) reseñado en el FJ 4º de esta sentencia. En particular el texto subrayado en negrita.

A esta circunstancia debemos unir no ya que siguió cobrando rentas (cobrar rentas sin más sería insuficiente) con arreglo a una composición de lugar meramente pasiva, sino, al contrario, proactiva, aceptando retomar la domiciliación, en los términos descritos en el antecedente (4) del citado FJ 4º, acogiendo la propiedad la solicitud de la inquilina de retomar el cobro por domiciliación bancaria que había interrumpido en abril de 2013.

Todo ello nos permite concluir que la propiedad se avino a permitir a la inquilina continuar en el arrendamiento generando, con actos propios, una tácita reconducción.

(vi) El que se presentara demanda después, el día *9/2/2024,*no cuenta, porque el requerimiento que contempla el Código Civil debe necesariamente ser anterior a la presentación de la demanda, como razona, por todas, la STS nº 228/2024, de 20 de febrero, rec. 7462/2022.

(vii) Por otra parte, esta tácita reconducción, por mor de lo dispuesto en el artículo 1.581 del Código Civil, y de nuevo teniendo presente que la prórroga del RDL 20/2022 es extraordinaria y que por lógica no altera ni los términos ni el tiempo del contrato, con renta anual, prolonga la duración del contrato otro año más, lo que nos lleva al día *22/10/2024*.

Sentado esto, como quiera que hay que juzgar la situación al tiempo de presentarse la demanda (conforme el conocido principio *perpetuatio iurisdictionis*consagrado en el artículo 411 de la LEC), y en tal momento el contrato se encontraba vigente, la demanda no estaba en el tiempo que cuenta en disposición de ser estimada, y por esa misma razón el recurso debe acogerse.

SEXTO. Costas de primera y segunda instancia.

Dando aplicación a los artículos 394.1 y 398.1 de la LEC, no habiendo sido preciso para resolver superar dudas serias, las costas tanto de la primera como de la segunda instancia deben correr a cargo de la apelada.

Por cuanto antecede es visto que el recurso de apelación debe ser íntegramente estimado, con imposición de las costas de esta alzada a la apelada (artículo 398.1 de la LEC), con lo que, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución, y en nombre de su Majestad el Rey,

FALLAMOS

1/ **ESTIMAMOS**el recurso de apelación presentado el día 6/2/2025, a instancia de Dña. Paloma Pura , contra la sentencia nº 13/2025, dictada el día 7/1/2025 en el proceso verbal nº 128/2024 por el juzgado de primera instancia e instrucción nº 2 de Medio Cudeyo, que se revoca.

2/ En su lugar DESESTIMAMOS la demanda, con imposición de costas de primera instancia a la actora.

3/ Se imponen las costas procesales causadas por el recurso de apelación a la parte apelada.

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 nº3907000000028625, 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