Roj: **SAP S 1808/2026** - **ECLI:ES:APS:2026:1808**

Id Cendoj: **39075370042026100637**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Santander**
Sección: **4**
Fecha: **11/11/2026**
Nº de Recurso: **329/2025**
Nº de Resolución: **656/2026**
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 0000329/2025

NIG: 3907542120230012589

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 3 Juicio verbal (250.2)

0000947/2023 - 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 Juan Alberto Mª BEGOÑA ALLENDE VEGA José Miguel Araujo Sierra

Apelado Bibiana JUAN MANUEL REVILLA RODRIGUEZ Francisco Javier de la Fuente Forcen

Apelado Jose Pedro JUAN MANUEL REVILLA RODRIGUEZ Francisco Javier de la Fuente Forcen

S E N T E N C I A nº 000656/2026

Presidente

D. Jaime-Francisco Anta Gonzalez (Ponente)

Magistrados

Dª María José Arroyo García

D. Joaquín Tafur López de Lemus

En Santander, a 11 de noviembre del 2026.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Juicio verbal (250.2), procedentes de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander, Plaza nº 3, autos nº 0000947/2023 - 0, Rollo de Sala nº 0000329/2025.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Juan Alberto , representado por el Procurador Sr. José Miguel Araujo Sierra, y defendido por la Letrada Sra. Mª BEGOÑA ALLENDE VEGA; y parte apelada Bibiana y Jose Pedro , (sucesores de Nicolasa), representados por el Procurador Sr. Francisco Javier de la Fuente Forcen, y defendidos por el Letrado Sr. JUAN MANUEL REVILLA RODRIGUEZ.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Iltmo. Sr. Magistrado-Juez del Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 3, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 16 de enero del 2025, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

*"Que **ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE**la demanda interpuesta por el Procurador, D. Francisco Javier de la Fuente Forcen, en nombre y representación de Dª Nicolasa contra D. Juan Alberto , representado por el Procurador, D. José Miguel Araujo Sierra, debo **DECLARAR y DECLARO**resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda existente entre las partes en relación con la vivienda sita en DIRECCION000 , y debo **CONDENAR y CONDENO**al referido demandado al desalojo de tal vivienda, dejándola libre, vacía, expedita y a disposición de la parte actora, entregando su posesión en el plazo de veinte días desde la notificación de la presente resolución procediendo, en caso contrario, a su lanzamiento; todo ello, con expresa imposición de las costas procesales al demandado."*

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: El inquilino recurre para hacer decaer la demanda de desahucio por actividades incómodas en la vivienda. Motivos: error en valorar prueba e interpretar la LAU 64.

El arrendatario D. Juan Alberto se alza frente a la sentencia del juzgado nº 3 de Santander para revertir su fallo estimatorio de la demanda de desahucio por actividades incómodas presentada contra aquél por la arrendadora Dña. Nicolasa .

Atendido el texto del recurso se detecta la presencia de hasta cinco motivos diferentes: (1) Aunque sin explicitarlo se denuncia error en la valoración de la prueba, al tiempo que, y estos otros cuatro motivos sí se explicitan (2) errónea interpretación de la normativa que presenta como aplicable: el artículo 114.8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en lo sucesivo LAU) de 1964, en lugar del artículo 27.2a) de la LAU de 1994, (3) falta de motivación de la notoriedad de la actividad justificativa del desahucio, (4) indebida calificación de tal actividad como "peligrosa, incómoda e insalubre", (5) interés mercantilista del arrendador.

La apelada presenta oposición al recurso.

SEGUNDO. Hechos del proceso.

Aunque sin explicitarlo el recurso cuestiona hechos reclamando de este Tribunal una nueva valoración de la prueba.

En esa tarea esta Sala comparte la acertada valoración realizada por la juez de primera instancia.

TERCERO. Primer motivo: error en valorar la prueba.

El recurso defiende como no probado que se acudiera a la vivienda arrendada a comprar droga, ciñendo su condena sólo a su cultivo, y tampoco que se molestara a los vecinos.

De este modo desarrolla un primer motivo que contrasta con la valoración probatoria de la sentencia de instancia.

(1) La sentencia de primera instancia sitúa la actividad en la vivienda arrendada.

Ante todo, importa decir que la sentencia señala el inmueble arrendado como el lugar donde tuvo lugar la actividad que justifica la resolución contractual.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

Lo hace en dos ocasiones: en el primer párrafo de la página 4 cuando alude a "la actividad desplegada por el demandado" sitúa esta actividad "en la vivienda arrendada" y lo reitera en el segundo párrafo de esa misma página al señalar la vivienda objeto de litis como el lugar "donde llevó a efecto la actividad ilícita que justifica la resolución contractual".

Por esta razón la tesis del recurrente entra en contradicción con lo que la sentencia afirma, y es una afirmación fáctica, por lo que entendemos que discute la valoración de la prueba.

En cualquier caso, la sentencia funda su conclusión en un argumento que el recurso no rebate y que cuenta con el sustento legal que aporta el artículo 405.2 de la LEC.

Ocurre que en su contestación el demandado, ahora apelante, no discutió que la actividad de que se le acusaba sucedía en la vivienda arrendada. Sí que lo puso en cuestión en la vista, más precisamente la sentencia se lo reprocha, por extemporánea.

Vemos que de nuevo lo cuestiona con su recurso.

No podemos aceptar su posición, so pena de dañar el derecho de defensa de la arrendadora, que baste pensar que en la vista renunció a testigos en la medida en que, ateniéndose a la contestación, no lo tuvo por necesario.

(2) La sentencia penal sitúa también la actividad en la vivienda arrendada.

La sentencia de instancia se funda en una sentencia penal que vincula la actividad delictiva que fundamenta la condena (venta de marihuana) al domicilio arrendado.

Porque de otro modo no se comprende que lo mencione en los hechos probados, donde también precisa que fue objeto de una diligencia de entrada y registro encontrando una plantación y los utensilios típicos para cultivar y tratar este tipo de sustancia, una balanza de precisión y una bolsa de plástico con autocierre conteniendo en su interior múltiples bolsas de plástico con autocierre, lámparas, extractor y ventiladores.

(3) El atestado policial remitido al expediente también la sitúa allí.

El recurso pretende que no cuente el atestado policial, y en particular la manifestación, que allí se recoge, que habla de un fuerte olor a marihuana en el edificio, tanto detectado por los funcionarios policiales como por los vecinos.

Las razones en que se basa el recurso para negarle valor probatorio: que no ha sido adverado en sede judicial, tienen sentido en un proceso penal pero no en uno de índole civil, como es este, donde la prueba documental no necesita ser ratificada para poder ser tomada en consideración, la LEC no lo exige, debiendo tomarse en lo que vale que, efectivamente, el atestado recoja esta manifestación que, por demás, está en consonancia con lo que revela el doc nº 4 aportado con la demanda.

Por todo lo dicho el motivo no puede ser acogido.

CUARTO. Segundo motivo: sobre el artículo 114.8 de la LAU 1964 .

Este segundo motivo tampoco puede acogerse.

Porque la sentencia descarta aplicar el artículo 27.2e) de la LAU de 1994, que la demanda invoca al tiempo que la LAU de 1964, en la idea de es esta última la aplicable *ratio temporae*.

En concreto, su artículo 114.8.

Por consiguiente, poco importa que se traiga a colación la diferente regulación de la LAU de 1964 en contraste con la de 1994, que es cierto que amplía el catálogo de actividades justificativas del desahucio al incorporar las calificables como "ilícitas" que en la LAU textualmente no se contemplaban.

QUINTO. Tercer motivo: notoriedad de la actividad.

Dicho esto, comprendemos que la sentencia de instancia, sirviéndose de una sentencia penal que condena al apelante por cultivo y comercialización de marihuana en el piso arrendado, "sin entrar a valorar sobre su moralidad" califica esta actividad como "peligrosa, incómoda e insalubre", y en ello funda su fallo.

Es importante subrayar que para la juez de instancia esta calificación es, según dice textualmente: "indiscutible".

A juicio de esta Sala esta significativa expresión atestigua que la juez *a quo*sí que realiza el juicio de notoriedad exigido legalmente, precisamente en el que el recurso pone el acento, criticando que la sentencia no la fundamenta ni la motiva.

Ciertamente su motivación no es extensa, pero sí suficiente.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

SEXTO. Cuarto motivo: Venta de droga como acción"incómoda e insalubre".

A la luz de los hechos probados la juez estima indiscutible; esto es, notorio, calificar la actividad como "peligrosa, incómoda e insalubre": el catálogo completo del artículo 114.8 de la LAU de 1964.

Frente a ello el recurso defiende que el cultivo de marihuana no es de por sí peligroso (que son plantas como las que muchos vecinos tienen en sus casas), molesto (dice que no se determina en la sentencia civil prueba de molestia) ni insalubre en sí, replicando es notorio su uso terapéutico.

No puede aceptarse tal planteamiento.

A juicio de esta Sala la actividad desarrollada por el apelante en la vivienda arrendada es, cuanto menos, incómoda e insalubre.

No es necesaria mayor justificación. Esta calificación resulta sin más de conectar los hechos probados con el conocido principio *res ipsa loquitur.*En particular, basta pensar que el diccionario de la Real Academia Española define insalubre como dañoso a la salud, lo que se incardina perfectamente con una actividad que el Código Penal califica como delito contra la salud pública.

Y si esto es verdad en general lo es más teniendo presente la alarma social de que se hace eco el atestado policial.

Este entendimiento se acomoda, por demás, a un criterio consolidado, manifestado, entre otras, en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona nº 255/2018, de 24 de abril, Sección 4ª, rec. 377/2017. El caso no tiene nada que ver con el que juzgó la Audiencia Provincial de Valencia nº 463/2021, de 30 de noviembre, Sección 11ª, rec. 848/2000.

SÉPTIMO. Quinto motivo: interés mercantil de la propiedad.

Este quinto y último motivo hace una afirmación no probada y además irrelevante. Ninguna norma prohíbe tomar decisiones inspiradas en el lógico interés de mejorar económicamente.

OCTAVO. Sobre las costas de la segunda instancia.

Dando aplicación al artículo 398.2 de la LEC, no habiendo méritos para apreciar circunstancias especiales, las costas de la alzada deben correr a cargo del recurrente.

Por cuanto antecede es visto que el recurso de apelación debe ser desestimado, con imposición de las costas de esta alzada a la apelante (artículo 398.2 de la LEC), con lo que, 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 presentado el día 18/2/2025, a instancia de D. Juan Alberto , contra la sentencia nº 26/2025, dictada el día 16/1/2025 en el proceso verbal nº 947/2023 por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander, Plaza nº 3, que confirmamos en todos sus pronunciamientos.

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

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 3907000000032925, 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

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