



Roj: **SAP SS 14/2026 - ECLI:ES:APSS:2026:14**

Id Cendoj: **20069370022026100009**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Donostia-San Sebastián**

Sección: **2**

Fecha: **08/01/2026**

Nº de Recurso: **875/2025**

Nº de Resolución: **15/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ALFREDO VALDES-BANGO SOLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA N.º 000015/2026

ILMOS./ILMAS. SRES./SRAS.

MAGISTRADO Ilmo. Sr. D. IÑIGO SUAREZ DE ODRIOZOLA

MAGISTRADO Ilmo. Sr. D. FELIPE PEÑALBA OTADUY

MAGISTRADO Ilmo. Sr. D. ALFREDO VALDES-BANGO SOLER

En Donostia - San Sebastián, a ocho de enero de 2026.

La Sección Nº 2 de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, constituida por los/as Ilmos/Ilmas. Sres./Sras. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) 0000921/2024 - 0 del Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Donostia-San Sebastián, a instancia de D. Erasmo , apelante - demandado, representado por la procuradora D.ª URIZ MARTIN GONZALEZ y defendido por el letrado D.RAMON ANGEL MONEDERO PORTU, contra D. Carlos María , apelado - demandante/demandado, representado/a por el/la procurador/a D./D.ª AINHOA KINTANA MARTINEZ y defendido/a por el/la letrado/a D./D.ª MIREN KISTIÑE LUJANBIO GALDEANO; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 14 de abril de 2025.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El 14 de abril de 2025 el Juzgado de 1ª Instancia nº2 de San Sebastián dictó sentencia, que contiene el siguiente Fallo:

"QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO parcialmente la demanda instada por la procuradora Doña Ainhoa Kintana Martínez, en nombre y representación de Don Carlos María , contra Don Erasmo , y en consecuencia debo:

1.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 1-7-2021 respecto de la vivienda sita en DIRECCION000 , de DIRECCION001 , por necesitarla el arrendador, Don Carlos María , para destinarla a vivienda permanente para sí.

2.- Condenar a Don Erasmo a que desaloje la citada vivienda, dejándola libre y a disposición del actor, apercibiéndole de lanzamiento para el supuesto de no cumplir de manera voluntaria con su obligación.

3.- Condenar a Don Erasmo a que abone a Don Carlos María la cantidad de 509'52 euros, más los intereses legales desde la interposición de la demanda (18-7-2024), si bien en fecha 20-8-2024 la parte demandada abonó a la actora la cantidad de 78 euros, por lo que restan por abonar 431'52 euros en concepto de principal.

4.- Cada parte abonará las costas ocasionadas a su instancia, y las comunes, por mitad."

SEGUNDO.-Notificada a las partes la resolución de referencia, se interpuso recurso de apelación contra ella, que fue admitido, y, elevados los autos a esta Audiencia, se señaló día para Votación y Fallo.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han cumplido todas las formalidades prescritas por la ley.

CUARTO.-Ha sido Ponente en esta instancia el Ilmo. Sr. Magistrado D. ALFREDO VALDES-BANGO SOLER.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Términos en los que aparece planteado el conflicto en esta instancia.

Por parte de la representación procesal de D. Carlos María se formuló procedimiento ordinario frente a D. Erasmo .

Ejercita, por lo que al objeto del presente recurso de apelación se refiere, una acción tendente a declarar resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda que vincula a las partes, por necesitarla el arrendador para residir en la misma, con apoyo en cláusula contractual expresamente pactada.

Como consecuencia de tal pretensión, solicita, igualmente, se condene al arrendatario, a desalojar y dejar la vivienda libre y a disposición del arrendador a la mayor brevedad posible; con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica y no lo hace de manera voluntaria en el plazo legalmente indicado, todo ello con condena en costas.

Todo ello lo hace sobre la base del contrato de arrendamiento de vivienda, suscrito el 1 de julio de 2021, cuya cláusula 4.ª, dispone: "Se establece de forma expresa que el contrato, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, no será prorrogado en la anualidad siguiente si el arrendador tiene la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años, siempre que sea para destinarla a vivienda permanente para sí, o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Esta circunstancia deberá comunicarse al arrendatario como mínimo, con DOS MESES de antelación".

De igual forma, se apoya en la remisión de un burofax de fecha 17 de abril de 2024.

2.- Por parte del demandado se alega que no cabe considerar concurrentes, por falta de prueba, ni los requisitos formales, ni los materiales, relativos estos a la necesidad de ocupar la vivienda.

3.- La resolución recurrida estima la demanda en esta petición. Tras advertir la inclusión de una cláusula al respecto, considera acreditada la necesidad de ocupar la vivienda por el actor, por el cambio de sus circunstancias personales y familiares, y su comunicación tempestiva al arrendatario.

4.- Recurre el demandado. Alega, en síntesis, los siguientes motivos de recurso:

En primer lugar, error en la apreciación de la prueba, en lo relativo a la necesidad de ocupación de la vivienda arrendada. Considera que las necesidades alegadas preexistían al momento de la celebración del contrato y no se hicieron constar en el mismo.

En segundo lugar, alega nulidad de la prueba testifical de la Sra. Marisol o, subsidiariamente, error en la apreciación de la prueba testifical, en cuanto, igualmente, a la apreciación de la necesidad. Considera que la Sra. Marisol goza del carácter de parte y que, por ello, no cabe su admisión en cuanto testigo. Y, de forma subsidiaria, señala que su testimonio no goza de objetividad y que no debe ser valorado.

Finalmente, en su tercer motivo, invoca error en la valoración de la prueba documental. Asevera que el burofax remitido por el actor/apelado no debe gozar de los efectos legales ya que, ni señala la causa de la que se deriva la necesidad de ocupación, ni por supuesto, la prueba.

SEGUNDO.-Recurre en apelación el demandado, básicamente, al considerar que el juzgador de primera instancia no ha valorado correctamente la prueba practicada en relación con la necesidad de ocupar la vivienda arrendada y su comunicación.

Para ello, y en primer lugar, cuestiona la existencia de litisconsorcio activo necesario, al entender que, toda vez que la Sra. Mariana adquirió el cincuenta por ciento de la vivienda arrendada con anterioridad a la presentación de la demanda, debería haber actuado juntamente con el Sr. Carlos María .

Al respecto del litisconsorcio activo necesario, como recuerda nuestro Tribunal Supremo (sentencias 1602/2025, de 12 de noviembre y 511/2025, de 22 de septiembre):

«Las sentencias de esta Sala núm. 989/2007, de 3 octubre, y núm. 460/2012, de 13 julio, afirman "que la figura doctrinal del litisconsorcio activo necesario no está prevista en la Ley y no puede equipararse al litisconsorcio

pasivo necesario, impuesto en su acogimiento jurisprudencial incluso de oficio, en defensa del principio de que nadie puede ser condenado sin ser oído". A lo que se añade que "a este efecto, como quiera que nadie puede ser obligado a litigar, ni solo, ni unido con otro, la consideración de que la disponibilidad del sujeto demandante sobre el objeto de la demanda no puede ejercitarse sino en forma conjunta o mancomunada con otro sujeto, se traduciría en una falta de legitimación activa, que como tal carecería de un presupuesto preliminar a la consideración de fondo, pero basado en razones jurídico-materiales, lo que debe conducir a una sentencia desestimatoria"».

Por otro lado, tampoco cabe apreciar la falta de legitimación que parece invocarse desde la triple perspectiva procesal, sustantiva, y de carencia de acción. Como recuerda igualmente nuestro Tribunal Supremo (sentencia 1602/2025, de 12 de noviembre):

«[L]a legitimación procesal es una cuestión preliminar, y consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito, que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal activa o pasiva. Se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que se trata de ejercitar.

»La legitimación exige una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido. Supone una coherencia entre la cualidad atribuida y las consecuencias jurídicas pretendidas; por lo que ha de atenderse al contenido de la relación jurídica invocada por la parte actora. A la legitimación se refiere el art. 10 LEC que, bajo la rúbrica "condición de parte procesal legítima", dispone en su párrafo primero que "serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso". La relación jurídica sobre la que la parte actora plantea el proceso, con independencia de su resultado, es la que determina quiénes están legitimados, activa y pasivamente, para intervenir en el mismo. Lo que lleva a estimar que cuando se trata de determinar la existencia o no de la legitimación activa habrá de atenderse a la pretensión formulada en la demanda, teniendo en cuenta el "suplico" de la misma, en relación con los hechos sustentadores de tal pretensión (por todas, sentencia de pleno 1/2021, de 13 de enero)».

O, igualmente, en cuanto a la legitimación *ad causam* [para el proceso] señala el Tribunal Supremo (sentencia 1679/2024, de 3 de diciembre, entre otras muchas):

«Como afirmamos en la sentencia núm. 623/2010 de 13 octubre: la legitimación pasiva *ad causam* [para el proceso] consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal pasiva, en cuanto supone una coherencia o armonía entre la cualidad atribuida -titularidad jurídica afirmada- y las consecuencias jurídicas pretendidas (SSTS 28 de febrero de 2002 , 21-10-2009, 177/2005, 28 de febrero de 2002). En consecuencia, su determinación obliga a establecer si, efectivamente, guarda coherencia jurídica la posición subjetiva que se invoca en relación con las peticiones que se deducen (STS 7-11-2005), lo que exige atender al contenido de la relación jurídica concreta, pues será ésta, sobre la que la parte actora plantea el proceso, con independencia de su resultado, la que determine quiénes son las partes legitimadas, activa y pasivamente».

Por las razones expuestas, toda vez que la demanda se basa en la cualidad de arrendador del Sr. Carlos María derivada del contrato de arrendamiento de 1 de julio de 2021, no discutida, la falta de legitimación o de acción carece de base normativa y jurisprudencial.

TERCERO.- Discute igualmente el apelante sobre la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares como causa obstativa de la prórroga obligatoria del contrato y la necesaria comunicación.

En relación con dichas cuestiones, el art. 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción vigente al tiempo de la celebración del contrato (1 de julio de 2021), dispone que:

"Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables".

Dicho precepto condiciona, así pues, la facultad de resolución del contrato y recuperación de la vivienda alquilada y su ejercicio a cuatro requisitos: (i) la constancia expresa de tal facultad en el contrato; (ii) la debida justificación de la situación de necesidad real y permanente del arrendador de poder disponer de la vivienda para destinarla a residencia permanente, bien del mismo bien de los parientes que se relacionan; (iii) que haya transcurrido el primer año desde la celebración del contrato; y (iv) que la comunicación se realice al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

En esta alzada no se discute que haya transcurrido el primer año desde la celebración del contrato, ni que la comunicación se haya efectuado con al menos dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar, sino que la controversia se ciñe a la valoración probatoria en relación con la necesidad de ocupación de la vivienda y su comunicación.

Y, al respecto, no cabe sino ratificar las conclusiones alcanzadas por el juzgador de primera instancia al valorar de forma conjunta la prueba practicada.

En primer lugar, y por lo que respecta a la necesidad de ocupación de la vivienda, entendemos probado que la misma se deriva de la situación psicológica del arrendador, Sr. Carlos María, al cual se le aconsejó trasladarse a DIRECCION001 para favorecer su bienestar y salud mental (documento n.º 13, admitido en la audiencia previa). Y ello en relación con las consecuencias de su divorcio y sus repercusiones en las relaciones paternofiliales y la ausencia de otros vínculos familiares y sociales propios en DIRECCION002.

Esto debe ser puesto en consonancia con las declaraciones tanto del testigo Sr. Gaspar, el cual corroboró la situación personal del arrendador, con dificultades de relación con su pareja anterior, la familia de esta, e incluso con sus hijos, lo que le generó problemas psicológicos; como de la Sra. Mariana, pareja del arrendador, la cual profundizó en la difícil convivencia con el anterior grupo familiar en DIRECCION002 y la afección psicológica que esto le ha supuesto al arrendador, adverbando la recomendación de la psicoterapeuta de cambio de localidad de residencia.

Desde la STS 912/1964, de 4 de diciembre, a efectos de valorar la necesidad para la denegación de la prórroga forzosa, son numerosas las que reiteran que: "[...] por necesidad ha de entenderse, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, no lo forzoso, obligado o por causas ineludibles, sino como lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin lícito y útil [...]".

En nuestro caso, dadas las circunstancias acreditadas, no parece que la necesidad de cambio provenga de una circunstancia espuria, ni obedezca al mero capricho del arrendador, ni tampoco sea fingida o provocada deliberadamente para conseguir un fraude de ley.

En definitiva, se invoca una causa de la necesidad de ocupar la vivienda para el arrendador que se justifica ante la concurrencia de circunstancias objetivas de índole personal de las que se deriva una situación de razonable y relativa necesidad.

Por otro lado, en cuanto al momento del surgimiento de la necesidad, igualmente concluimos que esta se produce en un momento posterior a la conclusión del contrato de arrendamiento (julio de 2021), puesto que así se declaró por los testigos Sr. Gaspar y Sra. Mariana, señalando como tal las fechas posteriores a la separación del Sr. Carlos María y, en particular, viéndose acentuada tras el procedimiento relativo a la guarda y custodia de sus hijos menores, siempre con posterioridad a julio de 2021, y en unas fechas no concretadas anteriores a la Semana Santa de 2023, donde según los testimonios no contradichos, tiene lugar una primera reunión entre el Sr. Carlos María y los inquilinos, Sr. Erasmo y Sr. Adolfo en el DIRECCION003, en DIRECCION001.

En relación con el testimonio de la Sra. Mariana, si bien es cierto que es la actual pareja del arrendador y la titular al cincuenta por ciento de la vivienda arrendada, ello no es óbice para considerar su testimonio (que no

interrogatorio, pues en momento alguno gozó de la condición de parte), junto con el resto de prueba admitida y practicada.

En este sentido cabe señalar que la valoración de la prueba testifical no está sometida a una regla tasada de valoración. El art. 376 LEC, lejos de establecer una regla tasada de prueba, confía la valoración de la prueba testifical a la sana crítica del tribunal (STS 484/2020, de 22 de septiembre), en relación con el resto de prueba, bajo el principio de valoración conjunta de la prueba.

Finalmente, y en relación con el contenido del burofax de fecha 17 de abril de 2024, no cabe sino entender que, con el mismo, entre otras, se invoca la causa de resolución contenida en la cláusula cuarta del contrato, referida a la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda, en este caso para sí, cumpliéndose los requisitos exigidos legalmente.

CUARTO.- Costas.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 394.1 LEC, por remisión del art.398.1 LEC, procede condenar a la recurrente al pago de las costas causadas en esta alzada, con pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 9, LOPJ).

En virtud de la potestad jurisdiccional que nos viene conferida por la Constitución Española, en nombre del Rey,

FALLAMOS

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D. Erasmo , contra la sentencia n.º 137/2025, de 14 de abril, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Donostia-San Sebastián en las actuaciones de las que procede este rollo, que se confirma, condenando a D. Erasmo al pago de las costas de esta alzada con pérdida del depósito constituido para recurrir.

MODO DE IMPUGNACIÓN:contra esta resolución cabe recurso de **CASACIÓN** ante la Sala de lo Civil del TS. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este tribunal tiene abierta en el BANCO SANTANDER con el número 1858 0000 12 087525, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 06-casación. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.-Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los/las Ilmos./Ilmas. Sres./Sras. Magistrados/as que la firman y leída por el/la Ilmo./Ilma. Magistrado/a Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, el/la Letrado de la Administración de Justicia, certifico.