



Roj: **STIC 1187/2026 - ECLI:ES:TIC:2026:1187**

Id Cendoj: **20069420022026100005**

Órgano: **Tribunal de Instancia. Sección Civil**

Sede: **Donostia-San Sebastián**

Sección: **2**

Fecha: **25/07/2026**

Nº de Recurso: **730/2025**

Nº de Resolución: **302/2026**

Procedimiento: **Juicio verbal (Art. 250.2 LEC)**

Ponente: **JOSE MARIA GALINDO CLARIMON**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

S E N T E N C I A N.º 302/2026

Magistrado QUE LA DICTA / EMAN DUEN Magistratua : D. José María Galindo Clarimón

Lugar / Lekua: Donostia - San Sebastián

Fecha / Eguna: 25 de julio del 2026/2026ko uztailaren 25(a)

PARTE DEMANDANTE / ALDERDI DEMANDATZAILEA: D. Juan Ramón

Abogado / Abokatua: D.ª MACARENA MARTIN TIMON

Procurador / Prokuradorea: D. FERNANDO MENDAVIA GONZALEZ

PARTE DEMANDADA / ALDERDI DEMANDATUA: Doña Lourdes

Abogado / Abokatua: D.ª MARIA VICTORIA LIZUNDIA DE OLAZABAL

Procurador / Prokuradorea: D. Óscar Mejías Abad

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 11-3-2025 el procurador Don Fernando Mendavia González, en nombre y representación de Don Juan Ramón , presentó demanda de juicio ordinario en el Decanato de los Juzgados de San Sebastián contra Doña Lourdes , en la que solicitaba que se dictase Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1.- Declare resuelto el contrato de arrendamiento por necesidad suscrito el 20 de mayo de 2022 sobre la vivienda sita en DIRECCION000).

2.- Condene a la parte demandada a dejar libre, y expedita la mencionada vivienda y sus anexos a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal que se establezca.

3.- Se condene a la parte demandada a satisfacer las rentas que se devenguen con posterioridad a la presentación de esta demanda hasta la entrega efectiva de la vivienda a razón de CAUSA DE NECESIDAD por la cantidad de 650€ mensuales, así como las cantidades asimiladas referenciadas y a las que está obligada la parte demanda, que se devenguen con posterioridad a la presentación de esta demanda hasta la entrega efectiva de la VIVIENDA.

4.- La imposición expresa de las costas a los demandados, aunque mediase allanamiento, en razón a su temeridad y mala fe. Todo ello en base al artículo 394 de la LEC."

SEGUNDO.- Mediante Decreto de 18-7-2025 se admitió a trámite la demanda como juicio verbal, con traslado a la parte demandada, quien presentó escrito de contestación en fecha 15-9-2025, en el que interesaba la íntegra desestimación de la demanda, con expresa imposición de costas a la parte actora.

TERCERO.- El 13-7-2026 tuvo lugar la vista, registrado en el sistema de video-grabación Arconte, con la concurrencia de ambas partes. Las partes solicitaron que se admitiera la documental ya aportada. Toda la documental fue admitida, quedando los autos vistos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Juan Ramón , propietario de la vivienda sita en DIRECCION000 de Donostia-San Sebastián (documento 1), ejercita acción de resolución del contrato de arrendamiento por causa de necesidad frente a su arrendataria, Doña Lourdes .

Sostiene que el contrato de arrendamiento suscrito el 20-5-2022 (documento 2) incorporaba expresamente la previsión del artículo 9.3 de la LAU, permitiendo al arrendador recuperar la vivienda para destinarla a residencia permanente propia en caso de necesidad sobrevenida.

La necesidad invocada nace -según expone- de la ruptura de su relación sentimental y de la consiguiente extinción del arrendamiento de la vivienda en la que residía junto a su expareja (documento 4). Afirma que la finca litigiosa constituye la única vivienda de su propiedad y que precisa ocuparla de forma estable para sí y para sus hijas.

Añade que comunicó a la arrendataria su intención de recuperar la vivienda mediante mensajes de WhatsApp los días 27 y 29-11-2024 (bloque documental 5) y, posteriormente, a través de burofax remitido el 3-12-2024 (documentos 6.1 y 6.2), respetando el preaviso legal. Ante la negativa de la inquilina a desalojar el inmueble, interesa una sentencia que declare resuelto el contrato, condene a la demandada a dejar libre y expedita la vivienda y le imponga el pago de las rentas devengadas hasta la efectiva entrega de la posesión.

SEGUNDO.- La parte demandada se opone a la reclamación planteada de contrario por los siguientes motivos:

En primer lugar, sostiene que el contrato acompañado por el actor no sería el vigente, pues habría sido sustituido por otro firmado el 1-6-2022 (documento 1 de la contestación), de modo que la acción ejercitada se apoyaría en un documento carente de eficacia contractual.

En segundo término, alega que no se respetó el plazo de preaviso de 2 meses exigido legalmente para el ejercicio de la facultad recuperatoria, aportando un burofax (documento 12 de la contestación) remitido por la propia arrendataria al arrendador, remitido el 25-1-2025 y entregado el 7-2-2025, en el que denunciaba dicha irregularidad.

La demandada cuestiona asimismo la existencia de una verdadera situación de necesidad. Indica que el actor se limita a invocar la ruptura con su pareja, sin aportar una prueba concluyente de que precise ocupar la vivienda de manera inmediata y efectiva. Destaca que no consta adecuadamente acreditado el régimen de guarda de sus hijas ni las concretas circunstancias que justificarían el sacrificio del derecho de permanencia del arrendatario.

Finalmente, pone el acento en su situación de especial vulnerabilidad económica y social. Expone que es madre de un menor de edad cuya custodia ejerce en exclusiva, se encuentra desempleada, percibe prestaciones públicas y carece de una alternativa residencial real. Señala además su prolongada inscripción en Etxebide y Etxegintza sin que se le haya adjudicado vivienda alguna (documentos 2 a 11 de la contestación).

Por todo ello solicita la íntegra desestimación de la demanda, con expresa condena en costas a la actora.

TERCERO.- En primer lugar, la parte demandada sostiene que el contrato de arrendamiento acompañado a la demanda, fechado el 20-5-2022, habría quedado sin efecto al haber sido sustituido por otro posterior suscrito el 1-6-2022. Tal alegación no resulta controvertida en cuanto a la existencia de este segundo documento, firmado por ambas partes, y cuya autenticidad tampoco fue impugnada en la vista.

Ahora bien, de la comparación de ambos contratos (documento 3 de la demanda y documento 1 de la contestación) se desprende que las diferencias entre uno y otro son meramente accesorias, referidas esencialmente a la fecha de inicio de la relación arrendaticia y a determinadas previsiones de liquidación del período comprendido entre el 20 y el 31 de mayo de 2022, sin que exista modificación alguna de los elementos esenciales del negocio jurídico. En ambos textos permanecen inalteradas las partes contratantes, el inmueble arrendado, la renta estipulada, la duración pactada y el resto de las obligaciones principales asumidas por arrendador y arrendataria.

Especial relevancia tiene el hecho de que la denominada cláusula de necesidad, fundamento de la acción ejercitada, figura expresamente tanto en el contrato aportado con la demanda como en el contrato de 1-6-2022 invocado por la demandada. Así, la Cláusula Segunda, párrafo segundo, establece:

"El arrendador hace constar expresamente que no procederá la prórroga obligatoria del contrato en el caso de que, transcurrido el primer año de contrato, se ponga de manifiesto 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 de primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El arrendador deberá comunicar este extremo con al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. En ese caso, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador".

En consecuencia, aun cuando el contrato de 1-6-2022 novó modificativamente al inicial de 20-5-2022, tal circunstancia carece de trascendencia para la resolución del litigio. El documento posterior reproduce íntegramente la previsión contractual que habilita al arrendador para recuperar la vivienda por causa de necesidad, de conformidad con lo establecido precisamente en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Conforme a la doctrina sentada por la S.T.S. nº 190/2021, de 31 de marzo, Rec. 6650/2019 la mera modificación de determinadas condiciones contractuales no determina por sí sola la extinción del vínculo anterior, sino su conservación con el contenido resultante de la modificación pactada:

"El citado art. 1204 CC, referido a la denominada novación propia o extintiva, establece que "para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles", con lo que admite tanto la novación expresa como la tácita

Las partes pueden modificar la relación obligatoria en virtud del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC). La alteración de la originaria relación obligatoria puede implicar la creación de una nueva en sustitución de la anterior (novación extintiva, que contempla el art. 1204 CC) o bien la subsistencia de la original, aunque con la modificación pretendida (novación modificativa del art. 1203 CC).

3.- En las novaciones extintivas, como declaramos en la sentencia 647/2018 de 20 noviembre, se parte de la preexistencia de una obligación y la creación de otra nueva que sustituye a aquélla, ambas válidas, y se exigen dos elementos: (i) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (*aliquid novi*) y (ii) la voluntad de producir la extinción de la primitiva obligación y su sustitución por otra (*animus novandi*).

Por su parte, la novación modificativa o impropia tiene una regulación específica en el art. 1203 CC, conforme al cual "Las obligaciones pueden modificarse: 1.º Variando su objeto o sus condiciones principales. 2.º Sustituyendo la persona del deudor. 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor". Se trata de una figura jurídica distinta de la novación propia.

La novación extintiva constituye una de las causas de extinción de las obligaciones (art. 1.156 CC). Además de extinguir la obligación principal que tiene por objeto, provoca también la extinción entre las partes de las obligaciones o garantías accesorias, que sólo podrán subsistir en cuanto aprovechen a terceros que no hubieren prestado su consentimiento (art. 1207 CC), y la *nova obligatio* no tiene otra antigüedad que la determinada por la fecha de su nacimiento.

4.- Por la intensidad de los efectos extintivos que provoca esta modalidad de novación, está sujeta a un mayor formalismo y exige una declaración de voluntad expresa, o bien una exteriorización de la voluntad novatoria o *animus novandi* por razón de la incompatibilidad "de todo punto" entre la antigua y la nueva obligación (voluntad tácita).

Por el contrario, la jurisprudencia de esta sala, siguiendo el texto legal (art. 1203 CC), ha considerado que para que se califique la novación como modificativa no es necesario que se siga el rigor formal que exige el art. 1204 CC (SSTS de 11 de julio de 1985 y 26 de enero de 1988, y 28/2015, de 11 de febrero). Resulta ello coherente con la menor intensidad de los efectos de la novación modificativa, en la que la *prior obligatio* subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no sólo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias y, en lo que ahora es relevante, la sujeción al régimen legal de prórroga forzosa.

5.- La resolución recurrida ha entendido que, en el caso, el contrato de 8 de noviembre de 2011 tiene el carácter de novación propia o extintiva, al afectar el *aliquid novi* a los dos elementos principales del contrato de arrendamiento: la cosa (bien arrendado) y el precio (renta), que constituyen la esencia del sinalagma contractual.

Y en este caso, no cabe apreciar una novación extintiva que haya eliminado o alterado el derecho cuya tutela se pretende en este procedimiento. De hecho, el contrato aportado por la propia demandada confirma la

vigencia de la cláusula de recuperación por necesidad (Cláusula Segunda) y, por ello, refuerza la existencia del presupuesto contractual en que se funda la demanda. En definitiva, lo relevante en este caso es analizar si ha quedado acreditada la situación de necesidad invocada por el arrendador y si la comunicó debidamente a la arrendataria.

Comenzando por este último extremo -el de la comunicación con 2 meses de antelación-, la prueba documental aportada acredita que la voluntad del arrendador de recuperar la vivienda por causa de necesidad fue comunicada a la arrendataria de forma reiterada, clara e inequívoca, utilizando diversos medios de comunicación y con una antelación suficiente para permitirle conocer plenamente el alcance de la decisión adoptada:

En primer lugar, consta acreditado (bloque documental 5 de la demanda, cuya autenticidad no fue impugnada, por lo que surte plenos efectos probatorios) que el actor remitió a la demandada el 27-11-2024 un mensaje de WhatsApp en el que le comunicaba expresamente que, debido a su delicada situación personal, se veía en la necesidad de volver a ocupar su vivienda junto a sus hijas, recordando además la obligación contractual de efectuar el aviso con una antelación mínima de dos meses. La captura incorporada a las actuaciones refleja la doble confirmación en azul del click de lectura, circunstancia que evidencia que el mensaje fue recibido por su destinataria y abierto. De hecho, el 29-11-2024 el actor insiste en poder ver a la arrendataria para poder firmar la rescisión del contrato y ella le contesta que no le puede atender.

En segundo lugar, el actor remitió nueva comunicación mediante burofax de fecha 3-12-2024 (documentos 6.1 y 6.2 de la demanda), en el que el actor reiteró expresamente su voluntad de recuperar la vivienda para destinarla a residencia permanente propia, identificando como causa de dicha necesidad la ruptura de la convivencia mantenida con su anterior pareja y precisando que la vivienda era necesaria para sí y para sus hijas.

La eficacia de esta notificación no queda desvirtuada por el hecho de que el burofax no fuera materialmente recogido por la destinataria. Consta en el acuse emitido por Correos que el envío dirigido a la vivienda arrendada, sita en DIRECCION000, resultó "no entregado, dejado aviso".

Tal circunstancia resulta particularmente relevante, puesto que el comunicado fue remitido precisamente al domicilio arrendado, lugar de residencia de la demandada y domicilio contractual designado para las relaciones entre las partes. La doctrina jurisprudencial viene declarando de forma constante que quien deja voluntariamente de recoger una comunicación puesta a su disposición no puede beneficiarse de su propia pasividad para negar los efectos de la notificación cuando ésta ha sido correctamente cursada al domicilio correspondiente. En este sentido, recordemos lo establecido por el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 493/2022 de 22 de Junio, Rec. 5557/2021:

"Como ha dicho el Tribunal Constitucional no se produce indefensión cuando la omisión o frustración de los actos de comunicación procesal tienen su causa en la falta de diligencia del afectado en la defensa de sus derechos e intereses, bien porque se ha colocado al margen del proceso mediante una actitud pasiva, bien cuando resulte probado que poseía un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio en el que no fue personalmente emplazado (sentencias del Tribunal Constitucional núm. 149/2002, de 15 de julio, 6/2003, de 20 de enero, 55/2003, de 24 de marzo, 90/2003, de 19 de mayo, 191/2003, de 27 de octubre, 43/2006, de 13 febrero, 161/2006, de 22 de mayo, y 93/2009, de 20 de abril).

La naturaleza recepticia, que corresponde a toda notificación o requerimiento, legalmente practicado, exige la colaboración del destinatario, en el sentido de que admita y no obstaculice intencionada o negligentemente su recepción, de manera tal que la frustración de su práctica no responda a causas que le sean directamente imputables y no al requirente. No es posible que la eficacia de un acto jurídico penda de la voluntad del requerido.

En la sentencia del Pleno de esta Sala 552/2010, de 17 de septiembre, con cita de otras muchas resoluciones, se conjugó, tratándose del contrato de opción de compra, el criterio de la recepción con el principio de auto-responsabilidad, o de razonable posibilidad de conocimiento de la aceptación por el requerido, y, en el mismo sentido, la sentencia 738/2016, de 21 de diciembre. El Código Civil proclama, en el art. 1119 del Código Civil, que "se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento".

En definitiva, practicado el requerimiento fehaciente del art. 22 de la LEC, su no recepción, por causa imputable al arrendatario, no impide que desencadene su eficacia, y sin que exija una reiteración de su práctica para desencadenar eficacia jurídica, cuando la sentencia recurrida da por acreditado que quedó a su disposición mediante el correspondiente aviso. Cuestión distinta es que se demostrase que el arrendatario no pudo acceder a su contenido, lo que no es el caso."

La falta de retirada del burofax, cuando no responde a una causa ajena a la voluntad del destinatario, no puede perjudicar a quien actuó con la diligencia exigible. En este sentido, debemos recordar lo dispuesto por la S.A.P.

de Barcelona, Sección 13ª, nº 138/2024 de 2 de febrero, Rec. 1366/2022; y la S.A.P. de Granada, Sección 4ª, Sentencia 38/2024 de 5 Feb. 2024, Rec. 254/2023.

En este caso, por tanto, queda acreditado que la arrendataria tuvo efectivo conocimiento previo de la voluntad del arrendador a través del mensaje de WhatsApp de 27-11-2024 y, posteriormente, tuvo a su disposición la notificación fehaciente remitida por burofax al inmueble arrendado, donde Correos dejó el correspondiente aviso.

Por otra parte, la situación de necesidad del arrendador queda evidenciada en primer lugar por la resolución judicial aportada a las actuaciones (Punto 72 de Avantius), de la que resulta acreditada la existencia de 2 hijas respecto de las cuales mantiene responsabilidades familiares, circunstancia plenamente coherente con la comunicación remitida a la arrendataria cuando expresamente manifestó que necesitaba recuperar la vivienda para ocuparla junto a ellas.

Además el Documento n.º 4 acredita la resolución del contrato de arrendamiento correspondiente a la vivienda sita en DIRECCION001, con efectos de 1-2-2025, inmueble que constituía la residencia habitual del demandante. Tal circunstancia revela la pérdida efectiva de la vivienda de la que disponía hasta ese momento y es coherente con las comunicaciones remitidas a la arrendataria con anterioridad.

Finalmente, la situación de vulnerabilidad alegada por la demandada no constituye causa jurídica que impida el ejercicio de la facultad de recuperación de la vivienda por necesidad cuando ésta ha sido expresamente pactada por las partes y concurren los requisitos previstos en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En consecuencia, aun siendo relevante la situación personal de la demandada, ésta no puede determinar la desestimación de la demanda ni privar al actor del derecho a recuperar la vivienda para destinarla a residencia permanente propia, sin perjuicio de las medidas de protección que, en su caso, pudieran resultar procedentes en el ámbito de la Administración.

Respecto de la pretensión relativa a las rentas devengadas hasta la efectiva entrega de la vivienda, aunque la presente acción no se fundamenta en un incumplimiento de pago de la arrendataria, sino en la concurrencia de una causa de necesidad del arrendador, ello no altera la subsistencia de las obligaciones derivadas del contrato mientras la vivienda permanezca en poder de la demandada.

En consecuencia, hasta la efectiva entrega de la posesión y devolución de las llaves, la arrendataria deberá continuar satisfaciendo la cantidad por renta pactada y las demás cantidades a cuyo abono venga obligada conforme al contrato, sin que la resolución acordada por causa de necesidad produzca por sí misma la extinción anticipada de tales obligaciones.

En todo caso, no consta en autos la existencia de impagos anteriores ni ha sido objeto de controversia el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del arrendamiento hasta el momento. Sin embargo, ello no impide reconocer el derecho del actor a percibir las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen hasta la efectiva restitución de la vivienda, en cuanto contraprestación correspondiente al mantenimiento de la posesión por la arrendataria.

CUARTO.- Respecto de las costas procesales, al estimarse sustancialmente las pretensiones de la demanda, conforme a lo establecido en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede su imposición a la parte demandada.

FALLO

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO sustancialmente la demanda instada por el procurador Don Fernando Mendavia González, en nombre y representación de Don Juan Ramón, contra Doña Lourdes, y en consecuencia debo:

- 1.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento por necesidad suscrito el 20-5-2022 y novado modificativamente el 1-6-2022 sobre la vivienda sita en DIRECCION000).
- 2.- Condenar a la parte demandada a dejar libre, y expedita la mencionada vivienda y sus anexos a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal que se establezca.
- 3.- Condenar a la parte demandada a satisfacer las rentas que se devenguen con posterioridad a la fecha de la presente resolución hasta la entrega efectiva de la vivienda a razón de 650 euros mensuales, así como las cantidades asimiladas referenciadas y a las que está obligada la parte demanda, que se devenguen con posterioridad hasta la entrega efectiva de la citada vivienda.
- 4.- Imponer las costas procesales a la parte demandada.



Notifíquese a las partes, haciéndoles saber que contra la presente resolución cabe recurso de apelación en el plazo de 20 días desde su notificación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Guipúzcoa conforme a los artículos 455 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así la pronuncia, manda y firma:

Don José María Galindo Clarimón, Magistrado de la Plaza Nº 2 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de San Sebastián. Doy Fe.

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.

Ebazpen honen testua zabaldu ahal izango zaie ebazpena eman den prozesuan interesdunak ez diren alderdiei, soilik baldin eta aurretiaz disoziatu badira testu horretako izaera pertsonaleko datuak eta erabat errespetatu badira intimitaterako eskubidea, babes-behar berezia duten pertsonen eskubideak edota biktimen edo kaltetunen anonimotasunaren bermea, bidezkoa denean.

Ebazpen honetako datu pertsonalak ezingo dira laga, ezta ezagutarazi ere, legeen aurkakoak diren helburuekin.

PUBLICACIÓN.- En el día de la fecha de su firma la anterior sentencia pasa a ser pública, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.

PUBLIKO EGITEA.- Sinatutako egunean, publiko egin da aurreko epaia, eta, jarraian, alderdiei jakinarazi zaie. Fede ematen dut.