



Roj: **SAP O 2864/2026 - ECLI:ES:APO:2026:2864**

Id Cendoj: **33044370012026100471**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **1**

Fecha: **09/07/2026**

Nº de Recurso: **346/2026**

Nº de Resolución: **483/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARTA BARAGAÑO ARGÜELLES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STICI, Avilés, núm. 7, 29-03-2026 (proc. 868/2025),  
SAP O 2864/2026**

**AUD.PROVINCIAL SECCION PRIMERA**

**OVIEDO**

**SENTENCIA: 00483/2026**

Modelo: N10250 SENTENCIA

C/ CARLOS LÓPEZ OTÍN, 3 - 3ª 33005 OVIEDO

**Teléfono:** 985968728-29-30 **Fax:** -

**Correo electrónico:** audiencia.s1.oviedo@asturias.org

Equipo/usuario: YSB

**N.I.G.** 33004 41 1 2025 0004888

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000346 /2026**

**Juzgado de procedencia:** PLAZA Nº 7 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de AVILES

**Procedimiento de origen:** JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000868 /2025

Recurrente: Leon

Procurador: MARIA JOSE MENENDEZ ALONSO

Abogado: PATRICIA FERNÁNDEZ VILLAR

Recurrido: Primitivo

Procurador: CONCEPCION LANDEIRA FERNANDEZ

Abogado: JAVIER PAVÓN NEIRA

**S E N T E N C I A**

**RECURSO APELACION 346/26**

TRIBUNAL

PRESIDENTE:

Ilmo. Sr. D. ANTONIO LORENZO ÁLVAREZ

MAGISTRADOS:

Ilma. Sra. D<sup>a</sup> MARTA BARAGANO ARGUELLES

Ilma. Sra. D<sup>ña</sup>. MARTA HUERTA NOVOA

En OVIEDO, a nueve de julio de dos mil veintiséis

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 001, de la Audiencia Provincial de OVIEDO, los Autos de JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000868 /2025, procedentes del PLAZA N° 7 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de AVILES, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000346 /2026, en los que aparece como parte apelante, Leon , representado por el Procurador de los tribunales, D<sup>a</sup>. MARIA JOSE MENENDEZ ALONSO, asistido por el Abogado D<sup>a</sup>. PATRICIA FERNÁNDEZ VILLAR, y como parte apelada, Primitivo , representado por el Procurador de los tribunales, D<sup>a</sup>. CONCEPCION LANDEIRA FERNANDEZ, asistido por el Abogado D. JAVIER PAVÓN NEIRA, siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. MARTA BARAGANO ARGUELLES.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Se aceptan los antecedentes de hecho de la Sentencia apelada.

**SEGUNDO.-** PLAZA N° 7 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de AVILES dictó Sentencia en fecha 29 de marzo de 2026 en los autos referidos con cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

*"Que debo desestimar la demanda interpuesta por Leon contra Primitivo , con imposición de costas a la actora"*

**TERCERO.-** Notificada la anterior Sentencia a las partes, se interpuso recurso de apelación ante esta Sección Primera de la Audiencia Provincial y previos los traslados ordenados la parte apelada no formuló escrito de oposición, no habiendo estimado necesario la celebración de vista.

**CUARTO.-** Se señaló para deliberación, votación y fallo el día 2 de julio de 2026.

**QUINTO.-** En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

**Vistos**, siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. MARTA BARAGANO ARGUELLES.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** D<sup>o</sup> Leon presentó demanda de desahucio frente a D<sup>o</sup> Primitivo , interesando la declaración de desahucio por expiración del plazo y necesidad del arrendador al amparo de los Art. 250.1.1º y 437 y concordantes de la LEC, 9.3 y 10.1 de la ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y 1.569.1 del CC. Expuso que las partes, con fecha 10 de junio de 2024 suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda respecto del inmueble sito en la DIRECCION000 Avilés por un plazo de un año con una renta mensual pagadera por meses anticipados de 400 euros. Relató que se insertó en el mismo una cláusula conviniendo que el contrato no sería objeto de prórroga siendo así que el contrato expiró el 11 de junio de 2025 pero que el inquilino continuaba viviendo en la vivienda sin abonar la renta. Alegó que había expirado el plazo legal de duración del contrato y que en su condición de arrendador precisaba la vivienda para uso personal, por haber pasado por un proceso de divorcio y encontrarse en situación de necesidad habitacional sin contar con otro inmueble donde establecer su residencia. La demandada se opuso a la pretensión ejercitada de adverso invocando inexistencia de la cláusula evocada por el demandante, no acreditación de la causa de necesidad y no expiración del plazo.

La sentencia de fecha 29 de marzo de 2026 dictada por el Tribunal de Instancia Plaza nº 7 de Avilés desestimó la pretensión ejercitada en la demanda, siendo apelada por el demandante.

**SEGUNDO:** Dispone el Art. 9.3. de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos: "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."

Por su parte el Art. 10. 3. Al regular la prórroga del contrato prevee: " En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada 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."

La sentencia de instancia desestimó la pretensión de desahucio ejercitada en la demanda rectora de la litis, reconociendo la existencia de la cláusula invocada por el arrendador especificando la falta de acreditación por parte del arrendador de la imperatividad expuesta de disponer la vivienda para satisfacer su carencia habitacional por haber pasado un proceso de divorcio y no disponer de alternativa habitacional.

Como motivos del recurso alega D<sup>o</sup> Leon rigor excesivo de la resolución apelada al exigir la obligación de acreditar extremos cuya exigencia no encuentra amparo en la literalidad de la norma, ni en la jurisprudencia interpretativa sobre la prueba de los requisitos precisos de acreditación de la necesidad de recurso habitacional tras el proceso de divorcio y sobre la inexistencia de otros muebles susceptibles de ser ocupados.

Limitándose a esta alegación el objeto del recurso debe atenderse a la valoración de la actividad probatoria de la parte demandante. Examinada la documental aportada junto al escrito rector de la instancia se comprueba que la documental consiste, (Documento nº 2) en el contrato de arrendamiento firmado por las partes de fecha 10 de junio de 2024, en el que se puede leer la cláusula segunda en cuyo apartado final se hace constar la no procedencia de prórroga obligatoria si existiera 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 o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Los documentos nº 3 y 4 comprenden el burofax enviado al demandado interesando solución extrajudicial del conflicto y el intento de conciliación celebrado sin efecto el 25 de septiembre de 2025 ante el juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Avilés. No presentó el demandante ningún otro documento encaminado a acreditar la situación de necesidad invocada, la existencia de un procedimiento de divorcio, o la carencia de titularidad de otros inmuebles donde establecer su residencia, como exigen los preceptos de la Ley 29/1994 anteriormente transcritos, ni intentó desplegar actividad probatoria mediante otras diligencia como pudiera haber sido una prueba testifical u otras previstas en la LEC a los efectos de cumplir con la carga de la prueba que le impone el Art. 217 del citado texto legal. No acreditados los hechos en los que se fundamentó la acción ejercitada la consecuencia necesaria es la confirmación de la resolución apelada.

El recurso, por ello, se desestima.

**TERCERO:** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 398 Lec, la desestimación del recurso conlleva a la condena en costas a la parte apelante.

La sección 1ª de la Audiencia Provincial de Oviedo ha dictado el siguiente

**FALLO**

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Dº Leon , frente a la sentencia dictada por el Tribunal de Instancia plaza nº 7 de Avilés de fecha 29 de marzo de 2026, en los Autos JVD nº 868/25, que se confirma.

Las costas procesales del recurso se imponen a la parte apelante.

Dese al depósito constituido para recurrir el destino legal que corresponda.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** contra esta resolución cabe interponer recurso de casación, ante esta sala, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANCO SANTANDER, en la cuenta de este expediente ES5500493569920005001274.

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 sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar 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.