



Roj: **STICI 666/2026 - ECLI:ES:TICI:2026:666**

Id Cendoj: **08245410052026100002**

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

Sede: **Santa Coloma de Gramenet**

Sección: **5**

Fecha: **07/07/2026**

Nº de Recurso: **511/2025**

Nº de Resolución: **156/2026**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **ANDRES MORANTE VALVERDE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

CIV - Sección Civil y de Instrucción del TI de Sta. Coloma de Gramenet. Plaza nº5 - (Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Santa Coloma de Gramenet (UPSD))

Servicio Común de Tramitación de Santa Coloma de Gramenet. Sección Civil y de Instrucción

Paseo Salzereda, 25 - Santa Coloma De Gramenet - C.P.: 08921

TEL.: 935515589

FAX: 938845022

EMAIL: mixt5.santacolomadegramenet@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0761000004051125

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Servicio Común de Tramitación de Santa Coloma de Gramenet. Sección Civil y de Instrucción

Concepto: 0761000004051125

N.I.G.: 0824542120258188641

Procedimiento ordinario 511/2025 -C1

-

Materia: Juicio ordinario arrendamientos urbanos y rústicos

Parte demandante/ejecutante: Benito

Procurador/a: Susana Morales Morente

Abogado/a: Sonia Beatriz Corrales Fernandez

Parte demandada/ejecutada: Marcos

Procurador/a: Inmaculada Lasala Buxeres

Abogado/a: Jose Manuel Corral Sola

**Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia
de Santa Coloma de Gramenet. Plaza nº 5**

Passeig de la Salzereda, 15-18

08920 Santa Coloma de Gramenet

Procedimiento ordinario núm. 511/2025 C1

SENTENCIA núm. 156/2026

En Santa Coloma de Gramanet, a 7 de julio de 2026

Vistos por mí, D. Andrés Morante Valverde, Juez en sustitución de la Plaza núm. 5 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Santa Coloma de Gramanet, los autos correspondientes al procedimiento ordinario núm. 511/2025, promovidos por Benito representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Susana Morales Morente, y asistida por la Letrada Sra. Sonia B. Corrales Fernández, contra Marcos representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Inma Lasala Buxeres, y asistido por el Letrado Sr. José Manuel Corral Sola, procede dictar la presente resolución.

Antecedentes de hecho

Primero. La parte demandante, por medio de su escrito de demanda solicita que se dicte Sentencia, en cuya virtud, se declare resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda situada en la planta DIRECCION000, por causa de necesidad, y se condene al demandado a abandonar la vivienda objeto de este procedimiento, con apercibimiento de lanzamiento si no lo realiza en el plazo indicado, todo ello con imposición de las costas procesales.

La parte demandada, por medio de su escrito de contestación a la demanda solicita que se dicte Sentencia, en cuya virtud, se desestime íntegramente la demanda con imposición de las costas a la parte demandante, oponiendo en su escrito de contestación la inexistencia de causa de necesidad del demandante, y falta de comunicación extrajudicial de la voluntad del actor de resolver el contrato de arrendamiento.

Segundo. En fecha 8 de abril de 2026, se celebró la audiencia previa al juicio ordinario a la que comparecieron ambas partes en legal forma y, abierto el acto, los Letrados de ambas partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y de contestación a la demanda, fijaron con precisión el objeto de litigio y los extremos de hecho o de derecho sobre los que existe controversia y, a continuación, el Letrado de la parte demandante propuso como pruebas y fueron admitidas, la documental obrante en las actuaciones, que se dio íntegramente por reproducida y la testifical de la Sra. Justa ; y, en idéntico trámite, la Letrada de la parte demandada propuso como pruebas y fueron admitidas, la documental obrante en las actuaciones que, asimismo, se dio íntegramente por reproducida, y la testifical de la Sra. Estefanía . Se celebró el acto de juicio oral, con la comparecencia de las partes, el día 7 de julio de 2026, practicándose las pruebas testificales propuestas y admitidas. Tras el trámite de conclusiones, quedaron las actuaciones vistas para dictar la correspondiente resolución, tal y como consta debidamente registrado en soporte apto para la videograbación y reproducción del sonido, y de la imagen.

Tercero. En la tramitación de este procedimiento se ha observado todas las prescripciones legales.

Fundamentos de derecho

Primero. Ejercita la parte demandante acción de expiración del contrato de arrendamiento de la vivienda situada en Santa Coloma de Gramanet, DIRECCION001, de la que es propietario, y que se suscribió en fecha 1 de octubre de 2016 entre el padre del actor y el Sr. Bienvenido, habiéndose subrogado el demandado en diciembre de 2021 en los derechos y obligaciones de dicho contrato. Fallecido el arrendador Sr. Emilio, ocupó su posición el demandante. Aduce en su demanda, y para fundamentar su pretensión, que tiene necesidad de perentoria de ocupar su vivienda para sí.

Entre los hechos sobre los que existe conformidad de las partes y no han sido cuestionados está la existencia del contrato, así como la condición de arrendatario y propietario del demandado y actor, respectivamente.

La parte demandada se opone a la acción ejercitada de contrario señalando, en síntesis, y lo que al objeto de la litis concierne, que no se alega ni se acredita tal necesidad de ocupar la vivienda, y que no se remitió la comunicación prevista en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Segundo. Consta unido al escrito de demanda el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de octubre de 2016 en cuya estipulación cuarta se pacta expresamente "El arrendamiento tendrá una duración de un año, prorrogable por plazos anuales hasta un máximo de tres años, cuyo término empezará a computarse a partir del día 1 de octubre de 2016. (...). No procederá la prórroga del contrato hasta los tres años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de 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 referida comunicación deberá realizarse al arrendatario 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".

Señala el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 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."

Tercero. De la prueba practicada ha quedado acreditado que el demandante es propietario del inmueble arrendado, que el demandado es el arrendatario, y que el contrato se suscribió en fecha 1 de octubre de 2016.

En primer lugar, y por lo que hace referencia a la notificación del actor al demandado de su voluntad de rescindir el contrato de arrendamiento, la parte demandante acompaña como documento nº 10 el Burofax de fecha 14 de enero de 2025 remitido al demandado conforme le informaba de su intención de rescindir el contrato de arrendamiento por causa de necesidad. Como documento nº 11 el justificante de haber intentado la entrega del mismo, dejando aviso, siendo que el demandado no acudió a la oficina postal a recoger el mismo.

El Burofax no entregado por causa imputable al demandado, quien no acudió a retirar el mismo a la oficina de Correos pese al aviso que recibió, produce plenos efectos de notificación.

Es cierto que la comunicación de la resolución del contrato por causa de necesidad es una declaración recepticia, por lo que ha de ser efectivamente recibida por el demandado, careciendo de eficacia en otro caso. Ahora bien, en el presente caso la falta de conocimiento del destinatario obedece a circunstancias del arrendatario quien no atendió al aviso de entrega, no habiéndose acreditado ninguna circunstancia que impidiera al demandado arrendatario tener conocimiento del aviso.

Así las cosas, no procede estimar la causa de oposición del demandado alegada, de falta de comunicación de la intención de resolver el contrato de arrendamiento.

En segundo lugar, por lo que hace referencia a la necesidad de ocupar la vivienda, la jurisprudencia ha venido señalando de forma reiterada que debe probarse por el arrendador su "necesidad de ocupar la vivienda". Como señala la S.T.S. de 8 de marzo de 1984 (relativa a la causa de resolución de la misma naturaleza contenida en la LAU de 1964, pero que es aplicable por tener la misma finalidad), que marca la pauta en la materia, "debe entenderse por necesario, no lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para exigir un fin útil", lo que se reitera en la jurisprudencia posterior: S.S.T.S. 28.2.1962, 12.2.1963, 4.12.1964, 19.11.1966, 27.1.1970, 23.11.1972, ... e incluso por el T.S., así la S. 134/1990 de 19 de julio, debiendo atenderse "al fin que se trata de conseguir con la ocupación y a la naturaleza del medio para conseguir tal fin" (S.T.S. 27.5.1958) o, lo que es lo mismo, que la ocupación de la vivienda arrendada debe ser el medio idóneo (en el sentido de modo racional), para conseguir el "fin" de hacer desaparecer la necesidad, con lo que ésta adquiere un sentido jurídico y no meramente etimológico, debiendo ser estimada en cada caso concreto, y teniendo presente que, la línea divisoria entre lo que es necesario y lo que no lo es, evoluciona con el tiempo (art. 3.1 C.C.).

La parte actora ha acreditado la necesidad. Así, en primer lugar, el demandante carece de otras propiedades que pueda destinar a vivienda, siendo que el inmueble objeto de Litis es su única propiedad. Por otro lado, ha acreditado que tiene reconocido un grado de discapacidad de 43 %, y consta en las actuaciones informe de



servicios sociales conforme el demandante se encuentra en una situación de exclusión social y residencial, sin ingresos económicos ni ahorros, siendo asistido por la Cruz Roja de Santa Coloma de Gramenet tanto en materia de alojamiento como de cobertura de sus necesidades básicas de alimentación e higiene.

Por otro lado, ha comparecido al acto de juicio oral como testigo la Sra. Justa, trabajadora social del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, quien ha corroborado la situación de exclusión social y habitacional del demandante, afirmando que éste llegó a vivir varios días en la calle, que actualmente Cruz Roja le ha facilitado una pensión donde alojarse, y que era usuario del comedor social y lavandería. Explicó la testigo que el actor carece de ingresos económicos y se encuentra en una situación de vulnerabilidad habitacional, no teniendo posibilidad de acceder a ninguna vivienda social por cuanto tenía una vivienda en propiedad.

Por su parte, la Sra. Estefanía, hermana del actor, ha corroborado la situación de su hermano, afirmando que la gestión del cobro del alquiler la ejerce ella, y que el dinero del alquiler se destina a cubrir los gastos derivados de la propiedad.

Así las cosas, de la prueba practicada, ha quedado acreditada la necesidad del actor de ocupar la vivienda arrendada, motivo por el cual deben desestimarse todos los motivos de oposición a la demanda alegados por la parte demandada y declarar la rescisión del contrato de arrendamiento por existir la necesidad invocada.

Cuarto. En virtud del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el principio del vencimiento, y dada la estimación íntegra de la demanda, se imponen las costas a la demandada.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación.

Fallo

Que **estimando íntegramente** la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Susana Morales Morente, en nombre y representación de Benito contra Marcos, **declaro** la resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Santa Coloma de Gramenet, DIRECCION001, y **condeno** al demandado Marcos a estar y pasar por dicha declaración, y a desalojar la vivienda y dejarla libre, vacua y expedita a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento a su costa si no procede a su desalojo en la fecha que se señale.

Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y que frente a ella cabe interponer **recurso de apelación**, que se interpondrá en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación, conforme disponen los artículos 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y del que conocerá y resolverá la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona.

Llévese testimonio de esta resolución a los autos de su razón.

Así lo manda y firma Andrés Morante Valverde, Juez en la Plaza núm. 5 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Santa Coloma de Gramenet, en sustitución. Doy fe.