



Roj: **STIC 1373/2026 - ECLI:ES:TIC:2026:1373**

Id Cendoj: **01059420032026100006**

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

Sede: **Vitoria-Gasteiz**

Sección: **3**

Fecha: **09/07/2026**

Nº de Recurso: **1108/2025**

Nº de Resolución: **313/2026**

Procedimiento: **Procedimiento Ordinario. Arrendamientos (Art. 249.1.6 LEC)**

Ponente: **CRISTINA RODRIGUEZ RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA N.º 000313/2026

Magistrado QUE LA DICTA: D./D.ª Cristina Rodriguez Ruiz

Lugar: Vitoria-Gasteiz

Fecha: 09 de julio del 2026

PARTE DEMANDANTE: Micaela , Mónica

Abogado/a: D./D.ª JUAN CARLOS ANITUA ELORZA, JUAN CARLOS ANITUA ELORZA

Procurador/a: D./D.ª JUAN USATORRE IGLESIAS, JUAN USATORRE IGLESIAS

PARTE DEMANDADA Daniela , Fructuoso

Abogado/a: D./D.ª MONICA ROMAN VIÑASPRE, MONICA ROMAN VIÑASPRE

Procurador/a: D./D.ª MARTA PAUL NUÑEZ, MARTA PAUL NUÑEZ

OBJETO DEL JUICIO: Arrendamientos Urbanos

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de julio de 2025 por el Procurador de los Tribunales D. Juan Usatorre, en nombre y representación de Dª Micaela y Dª Mónica se interpone demanda frente a Fructuoso Dª Daniela

SEGUNDO.- Por Decreto de 16 de octubre de 2025 se admitió a trámite, y, emplazados los codemandados, una vez resuelta la solicitud de justicia Gratuita, con fecha 22 de diciembre de 2025 se presentó escrito de contestación por la Procurador de los Tribunales Dª Marta Paul en nombre y representación de ambos codemandados, y se citó a las partes para la Audiencia Previa el 28 de mayo de 2026..

TERCERO.- Llegado el día señalado , comparecieron ambas partes, y se propuso prueba, admitiéndose únicamente la documental obrante en autos, por lo que se declaro el pleito concluso y visto para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Solicita la demandante la resolución del contrato de arrendamiento suscrito con ambos codemandados por necesitar la vivienda para sí..

Se oponen los codemandados por entender en primer lugar que no resulta acreditada la titularidad de la finca, en segundo lugar que no se acredita la necesidad de la vivienda sobrevenida, sino que las circunstancias actuales ya existían en el momento de la contratación; que es un arrendamiento de habitación, y los demandantes pueden vivir en la misma vivienda; y que no se notifica correctamente la extinción del contrato.

SEGUNDO.- Sobre la titularidad de la vivienda.

El contrato de arrendamiento suscrito el 13 de diciembre de 2021, con fecha de inicio el 1 de enero de 2022, se encuentra firmado por D^a Micaela y D^a Mónica como arrendadoras, y D. Fructuoso y D^a Daniela como arrendatarios de la vivienda sita en DIRECCION000 interior con trastero, de Vitoria.

Siendo arrendadores, se encuentran legitimados para la extinción del contrato de arrendamiento, con absoluta independencia de la titularidad de la vivienda, que no ha sido objeto de discusión.

TERCERO.- Sobre la causa de extinción

El artículo 10.3 de la LAU dispone que 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

Por su parte, el artículo 93 Lau establece 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

De la prueba practicada se desprende que se comunicó a los demandados la necesidad de la vivienda por D^a Mónica con motivo de su divorcio y adjudicación de la vivienda al ex cónyuge, pero nada de eso se acredita en autos: no se aporta el acuerdo, Sentencia o documento de extinción de la relación conyugal ni la adjudicación de la vivienda al ex cónyuge, ni la residencia de D^a Mónica en el momento de la suscripción del contrato y la actual, ni nada que permita determinar la existencia de la necesidad de vivienda para sí por parte del demandante.

La carga de la prueba de tal necesidad corresponde a los demandantes, sin que se haya aportado ningún documento que permita acreditar que D^a Mónica necesita la vivienda, por lo que debe desestimarse la demanda.

CUARTO.- En lo que se refiere a las costas procesales, el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que se impondrán las costas al litigante vencido, salvo que se aprecien serias dudas de hecho o de derecho.

En el presente caso no existe ninguna duda, por lo que deben imponerse las costas al demandado.

QUINTO.- Frente a la presente resolución cabe recurso de apelación,

FALLO

Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por D^a Micaela y D^o Mónica, debo absolver y absuelvo a D. Fructuoso y D^o Daniela de los pedimentos deducidos en su contra.

Con expresa condena en costas a las codemandantes.

MODO DE IMPUGNACIÓN: CABE RECURSO DE APELACIÓN (artículo 455 LEC)

El recurso se interpondrá *por medio de escrito presentado directamente en la Audiencia Provincial* en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones



en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).

Al escrito de interposición del recurso deberá acompañarse copia de la resolución apelada (artículo 458.1 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 juzgado tiene abierta en el Banco Santander con el número 0011000000110825, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 02-Apelación. 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 sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

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.- 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.