



Roj: **SAP VI 1368/2026 - ECLI:ES:APVI:2026:1368**

Id Cendoj: **01059370012026101212**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Vitoria-Gasteiz**

Sección: **1**

Fecha: **02/10/2026**

Nº de Recurso: **1280/2025**

Nº de Resolución: **1251/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA MERCEDES GUERRERO ROMEO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Vitoria-Gasteiz, núm. 9, 11-07-2025 (proc. 161/2025),
SAP VI 1368/2026**

Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Araba/Álava

Arabako Probintzia Auzitegiko 1. Atala

Avenida Gasteiz, 18 2º Planta - Vitoria-Gasteiz, Tel: 945-004821 audiencia.s1.alava@justizia.eus

NIG: 0105942120250001245

0001280/2025 Sección: C3 Apelaciones juicios verbales / Hitzezko epaiketen apelazioak

Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Vitoria-Gasteiz Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) 0000161/2025 - 0

SENTENCIA N.º 001251/2026

ILMOS./ILMA. SRES./SRA.

Presidente

D. José Luis Núñez Corral

Magistrados

Dª. Maria Mercedes Guerrero Romeo

D. Francisco Javier Ruiz

En Vitoria-Gasteiz, a 2 de octubre del 2026.

La Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Araba/Álava, constituida por los/a Ilmos/Ilma. Sres./Sra. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) 0000161/2025 - 0 del Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Vitoria-Gasteiz, a instancia de **D. Hilario**, apelante, representado por el procurador D. JAVIER AREA ANITUA y defendido por el letrado D.EUGENIO MOREDA PELADO, contra **D. Jose Enrique**, apelado, representado por el procurador D. RAFAEL GOMEZ-ESCOLAR CARRANCEJA y defendido por el letrado D. BITTOR ETXABURU LEJARDI; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia nº 313/2025 dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 11/07/2025, y siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Dª Mercedes Guerrero Romeo.

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.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Vitoria-Gasteiz se dictó sentencia nº 313/2025 cuyo **FALLO** es del tenor literal siguiente:

"DISPONGO: DESESTIMAR la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Don Javier Area Anitua, en nombre y representación de Don Hilario y ABSOLVER a Don Jose Enrique de todas las pretensiones.

CONDENAR a Don Hilario al pago de las COSTAS del procedimiento. "

SEGUNDO.- Frente a la anterior sentencia, se interpuso recurso de apelación ante la Secretaría de esta Sala por la representación de **D. Hilario**, formándose el correspondiente Rollo de apelación, registrándose y turnándose la Ponencia a la Ilma. Sra. Magistrada D^a Mercedes Guerrero Romeo.

TERCERO .- Comparecidas las partes, se tuvo por interpuesto el recurso de apelación citado y se dio traslado a la contraparte por diez días para alegaciones, presentando la representación de **D. Jose Enrique** escrito de oposición al recurso planteado de contrario, y por resolución de fecha 24/11/2025 se señaló para deliberación, votación y fallo el 26/02/2026, suspendiéndose por necesidades del servicio por resolución de 19/02/2026, y señalándose nuevamente para deliberación, votación y fallo por resolución de 14/07/2026 para el día 01/10/2026.

CUARTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales fundamentales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La sentencia de instancia desestima la demanda que solicitaba el desahucio de la vivienda descrita en el hecho primero por considerar que no se ha presentado la prueba suficiente por parte del actor-propietario sobre la necesidad de habitar la misma.

El contrato se firmó el 27 de enero de 2.022 por un plazo de cinco años, con una renta anual de 8.400 euros, prorrogable por otros tres. La cláusula primera sobre la duración del contrato (anexo nº 5 IE) indica que, llegada la fecha del vencimiento o de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más.

El párrafo tercero de esta cláusula añade que, transcurrido el primer año de duración, no procederá la prórroga obligatoria si se hubiese hecho constar de forma expresa, la necesidad para la arrendadora de ocupar la 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, divorcio o nulidad matrimonial. Para ejercer esta potestad la arrendadora deberá comunicar a la arrendataria que tiene necesidad de la vivienda especificando la causa, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la arrendataria estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

En fecha 13 de noviembre de 2.024, el arrendador remite burofax a Jose Enrique advirtiéndole que *"no se procederá a la prórroga el contrato de arrendamiento de la vivienda por necesitar la vivienda para sí mismo y destinarla a su vivienda habitual permanente, por lo que el día 26 de enero de 2.025 deberá desalojar y entregar la vivienda a D. Hilario, conforme se establece en la cláusula primera del contrato"*.

El art. 9-2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en la fecha de celebración del contrato, establecía que *"La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo."*

El apartado tercero añade *"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."

El art. 10, bajo la rúbrica "Prórroga del contrato", disponía que *"Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato..."*.

Téngase en cuenta que, conforme al art. 1281 del Código Civil *"Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas"* y que el art. 1282 del mismo texto legal *"Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato"*, es evidente que el sentido literal del burofax y acuerdo de 19 de febrero de 2018, así como la intención de la propiedad del inmueble coinciden.

El contrato celebrado debe ser considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, y no puede desligarse de su normativa reguladora. La voluntad de las partes en este caso fue pactar un contrato por cinco años, salvo en el caso que el arrendador comunique la necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o su cónyuge en caso de separación o divorcio. La comunicación deberá hacerse con, la menos, dos meses de antelación a la fecha en que se vaya a necesitar la vivienda y se deberá especificar la cusa o causas previstas.

Resulta esencial que el arrendador pruebe o acredite de forma cumplida la necesidad de ocupación, lo que va más allá de la simple comodidad. Es decir, no basta con decir que necesita la vivienda para sí o para uno de sus familiares, sino que debe acreditar la causa, si es por traslado de ciudad, porque esta vivienda reúne características diferentes a la que habita en la actualidad, si padece una enfermedad surgida con posterioridad al contrato, por separación, divorcio, u otros motivos.

El Sr. Hilario alega la necesidad de ocupar la vivienda, si bien, no acredita la causa surgida para ello, lo que debió especificar en el burofax remitido al arrendatario. No prueba que viva fuera de Vitoria, para lo que hubiese bastado el certificado de empadronamiento. Tampoco que no tenga otra vivienda en esta ciudad de la que pueda disponer, pudo presentar el certificado del Registro de la Propiedad. Afirma que padece una miocardiopatía y que tiene reconocida la incapacidad absoluta, lo que no es motivo suficiente para acceder a esta vivienda, deberá demostrar que esta casa reúne características especiales que necesita y con las que no cuenta en la actualidad. Esta circunstancia la omite en el escrito de demanda, es un hecho nuevo que no podemos tener en cuenta. Tampoco justifica que necesite la vivienda de Océano Pacífico para residir por motivo de esta enfermedad.

En suma, la Sala considera que la juez ha valorado de forma correcta la prueba practicada, ante la falta de justificación, no podemos estimar la demanda, el actor debió acreditar la causa por la que necesita la vivienda, lo que ha omitido a lo largo del procedimiento.

El recurso debe ser desestimado.

SEGUNDO.- Las costas de esta instancia se abonarán por el recurrente ex art. 398 LEC.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso interpuesto por Hilario representado por el procurador Javier Area contra la sentencia nº 313/2025 de 11 de julio dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Vitoria-Gasteiz en el procedimiento de Juicio Verbal de desahucio nº 161/2025, CONFIRMANDO la misma; con expresa imposición de costas al recurrente.

Dese el destino legal al depósito constituido para recurrir.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe recurso de **CASACIÓN** ante la Sala de lo Civil del TS o, en su caso ante la Sala Civil y Penal del TSJPV. 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 (artículo 477 y 479 de la LEC). El contenido del escrito se ajustará a lo establecido en el artículo 481 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 **00080000011280-25**. La consignación deberá ser acreditada al interponer el recurso.



Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la DA 15ª de la LOPJ, 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.