Roj: **SAP A 1647/2026** - **ECLI:ES:APA:2026:1647**

Id Cendoj: **03014370052026100413**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Alicante/Alacant**
Sección: **5**
Fecha: **03/11/2026**
Nº de Recurso: **725/2026**
Nº de Resolución: **512/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **SUSANA PILAR MARTINEZ GONZALEZ**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Alicante

Plaza AYUNTAMIENTO, S/N , CP: 03002, Alicante/Alacant Tlfno.: 965169845,846, 847 Fax: 965169849, Correo electrónico: alap05_ali@gva.es

N.I.G.:0303142120250004031

Tipo y número de procedimiento: Recurso de apelación 725/2026 Negociado: 5 E

Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm. Plaza nº 3

Procedimiento origen: VRB 953/2025

Materia: Contratos: otras cuestiones

ApelanteDª. Zaida

Abogado/a:D.TOMAS MIRA AMOROS

Procurador/a:D.FERNANDO VIDAL BALLENILLA

ApeladoD. Rosendo y Dª. Victoria

Abogado/a:Dª.ADRIANA BERENGUER ALEGRE y ADRIANA BERENGUER ALEGRE

Procurador/a:D.JULIO COSTA ANDREU y JULIO COSTA ANDREU

SENTENCIA NÚMERO 512/2026

Ilmas. Sras.:

Presidenta: Dª. María Teresa Serra Abarca

Magistrada: Dª. Susana Martínez González

Magistrada: Dª. Encarnación Aganzo Ramón

En la ciudad de Alicante, a tres de noviembre de dos mil veintiséis.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, integrada por las Ilmas. Sras. expresadas al margen, ha visto los autos de Juicio Verbal seguidos en la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm, Plaza núm. 3, de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por la parte demandante Zaida habiendo intervenido en la alzada dicha parte, en su condición de recurrente, representada por el Procurador D. Fernado Vidal Ballenilla, y dirigida por el Letrado D. Francisco Javier Galdeano Gómez y como parte apelada, las partes demandadas Rosendo y Victoria , ambos representados por el Procurador D. Julio Costa Andreu y dirigida por la Letrada Dª. Adriana Berenguer Alegre.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm, Plaza núm. 3, en los referidos autos, tramitados con el núm. 953/25, se dictó sentencia con fecha 26 de marzo de 2026, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Por todo lo expuesto, en nombre de Su Majestad el Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución, desestimo totalmente la demanda interpuesta por Dª Zaida , representada por el Procurador de los Tribunales Sr Vidal Ballenilla contra D. Rosendo y Dª Victoria .

- Se imponen las costas a la parte demandante."

SEGUNDO. -Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandante, y en su tramitación se formó en esta Sección de la Audiencia Provincial, el Rollo de apelación número **725/2026,**en el que reclamaron los autos al Juzgado de Primera Instancia y se señaló para la deliberación y votación el día **3 de noviembre de 2026,**en que tuvo lugar.

TERCERO. -En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

VISTO,siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Dª. Susana Martínez González.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -Dª. Zaida presentó demanda de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito el 1 de mayo de 2022, al amparo del artículo 9.3 LAU, por necesitar el inmueble para establecer en él su residencia habitual junto con su marido. Alegó su avanzada edad, razones de salud relacionadas con la conveniencia de residir en un entorno próximo al mar y motivos económicos, pues proyectaba vender su vivienda habitual, sita en Elda y destinar parte del precio a sufragar la asistencia de personal cuidador. Solicitó la resolución del contrato, el desalojo de los arrendatarios y la imposición de costas.

La parte demandada, D. Rosendo y Dª. Victoria , se opuso por considerar que la necesidad invocada no era real, actual ni suficientemente acreditada, destacando la diversidad de causas expresadas en los sucesivos requerimientos, la falta de prueba médica y económica y el carácter meramente hipotético, al tiempo de interponerse la demanda, de la venta de la vivienda habitual. Sostuvo también que la situación de necesidad habría sido voluntariamente provocada y solicitó la íntegra desestimación de la demanda, con imposición de costas.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Consideró, de una parte, que el contrato no recogía expresamente la necesidad de la arrendadora de ocupar la vivienda antes del transcurso del plazo legal y, de otra, que no habían quedado acreditadas las razones de salud alegadas. Añadió que la venta de la vivienda habitual se produjo el 5 de febrero de 2026, con posterioridad a la interposición de la demanda, y que con ella los actores habían propiciado la situación habitacional invocada. Impuso las costas de la instancia a la demandante.

Contra dicha resolución interpone recurso de apelación la parte actora, denunciando error en la valoración de la prueba, insuficiente motivación e interpretación excesivamente restrictiva del artículo 9.3 LAU. Sostiene que la venta de su anterior vivienda, su residencia provisional con una hija y la falta de otra alternativa habitacional acreditan una necesidad real y efectiva, sin que resulte exigible una situación extrema. Impugna, asimismo, la condena en costas por entender que concurren serias dudas de hecho y de derecho, y solicita la estimación de la demanda.

La parte demandada se opone al recurso y solicita la confirmación de la sentencia. Alega que la necesidad debe concurrir al ejercitarse la acción, sin que los hechos posteriores puedan suplir la insuficiencia probatoria inicial; que la venta de la vivienda fue una decisión voluntaria; que subsisten contradicciones acerca de las causas de recuperación del inmueble; y que el recurso modifica el fundamento de la pretensión al hacerlo descansar en una carencia habitacional sobrevenida. Defiende, finalmente, la suficiencia de la motivación y la procedencia de la condena en costas.

SEGUNDO. -La sentencia apelada desestima la demanda, entre otras razones, por considerar incumplido el requisito establecido en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al entender que en el contrato no se hizo constar expresamente la necesidad de la arrendadora de ocupar la vivienda antes del transcurso del plazo mínimo legal. Tal conclusión no se corresponde con el contenido del documento contractual.

En efecto, el contrato establece expresamente que *"LA PARTE ARRENDADORA podrá recuperar la vivienda pasado 1 año desde la firma del presente contrato o al finalizar cualquiera de sus prórrogas si necesita la*

vivienda para sí misma o para un familiar de primer grado de consanguinidad, siempre que avise con 30 días de antelación".

Esta estipulación recoge de manera clara e inequívoca la facultad de la arrendadora de recuperar la vivienda, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, cuando la necesite para sí o para un familiar de primer grado, por lo que satisface la exigencia de previsión contractual expresa establecida en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El citado precepto exige que, al tiempo de celebrarse el contrato, se haga constar expresamente la posibilidad de recuperar la vivienda para destinarla a residencia permanente del arrendador o de alguna de las personas legalmente previstas. No impone, sin embargo, que en ese momento se especifiquen las concretas circunstancias personales, familiares, económicas o de salud que puedan determinar la futura necesidad. La norma distingue entre la previsión contractual de la facultad y su posterior ejercicio: la primera debe constar desde la celebración del contrato, mientras que, al efectuarse la comunicación al arrendatario, debe identificarse la causa concreta en la que se funda la recuperación.

Es cierto que la estipulación contractual fija un preaviso de treinta días, inferior al plazo mínimo de dos meses establecido en el artículo 9.3 LAU. Esta reducción, por resultar perjudicial para el arrendatario, debe tenerse por no puesta conforme al artículo 6 de la misma ley y sustituirse por el plazo legal imperativo, sin que su ineficacia parcial se extienda al resto de la cláusula ni prive de validez a la expresa reserva de la facultad de recuperación.

En el presente caso, la observancia del plazo legal respecto del requerimiento remitido el 11 de febrero de 2025 no constituye una cuestión controvertida. La propia parte demandada reconoció en su contestación que dicha comunicación respetaba el preaviso establecido en el artículo 9.3 LAU, y la cuestión tampoco fue suscitada en la alzada.

En consecuencia, la sentencia apelada incurre en error al negar la existencia de una previsión contractual expresa, pues la cláusula transcrita satisface la exigencia establecida en el artículo 9.3 LAU.

TERCERO. -Procede examinar, pues, si la parte actora ha acreditado suficientemente la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a residencia permanente.

La necesidad contemplada en dicho precepto no requiere una situación perentoria, inaplazable o absolutamente inevitable. Tampoco exige que el cambio de residencia venga impuesto por circunstancias ajenas a la voluntad del arrendador, pues este conserva su libertad para establecer su domicilio en el lugar que considere conveniente. Ahora bien, el artículo 9.3 LAU no configura una facultad de desistimiento unilateral fundada en la mera voluntad de recuperar el inmueble, sino una excepción al régimen de prórroga obligatoria vinculada a la existencia de una verdadera necesidad de ocupación. Por ello, aunque no sea exigible una situación extrema, la causa invocada debe presentar una entidad objetiva suficiente que permita diferenciarla de la simple preferencia, utilidad o mayor comodidad.

En el mismo sentido, la sentencia n.º 583/2024, de 17 de diciembre de esta Sección, siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, recuerda que por necesario no ha de entenderse únicamente lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino aquello que, siendo opuesto a lo superfluo, se sitúa por encima de la mera comodidad. La apreciación de esta causa debe realizarse conforme a la realidad social del tiempo en que la norma ha de ser aplicada, sin someterla a una interpretación tan restrictiva que haga ilusorio el derecho legalmente reconocido al arrendador.

Se han de citar que dicha doctrina viene recogida, entre otras en Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 1954, 12 de febrero de 1962, 4 de diciembre de 1964, 19 de noviembre de 1966, 22 de junio de 2011 (ROJ: STS 4043/2011)

La causa se comunicó mediante burofax remitido el 11 de febrero de 2025, en el que se manifestó que la arrendadora necesitaba la vivienda para sí misma, pues, dada su edad y la de su esposo, ambos habían decidido, por cuestiones de salud, fijar su residencia habitual en Finestrat y pasar los últimos años de su vida en la playa. Tal comunicación individualiza suficientemente la persona que habría de ocupar la vivienda y la finalidad residencial perseguida y el cumplimiento del plazo legal de preaviso.

Sin embargo, la comunicación de la causa no equivale a su acreditación. Una vez negada por la parte demandada la realidad de la necesidad correspondía a la actora probar las circunstancias de salud, personales y económicas en las que fundaba su pretensión, de conformidad con el artículo 217.2 LEC.

No se ha aportado prueba médica que permita considerar que el traslado a una localidad costera resultara aconsejable para la salud de los demandantes, ni se han acreditado concretas limitaciones funcionales, necesidades asistenciales o circunstancias personales vinculadas a las características o emplazamiento de la vivienda arrendada. La avanzada edad de los actores constituye un elemento susceptible de valoración, pero,

aisladamente considerada, no permite atribuir la condición de necesidad jurídica a su preferencia por residir junto al mar.

Tampoco quedaron acreditadas al tiempo de interponerse la demanda las razones económicas invocadas. La parte actora sostuvo que proyectaba vender su vivienda habitual de Elda y destinar parte del precio obtenido a sufragar la asistencia de personal cuidador. Sin embargo, no aportó prueba suficiente sobre su situación económica, el coste de la asistencia personal que afirmaba precisar, la efectiva necesidad de contratarla ni la insuficiencia de sus recursos para atenderla sin proceder a la venta.

La posterior transmisión de la vivienda de Elda, formalizada durante la tramitación del procedimiento, confirma que la intención de vender expresada en la demanda era seria y que finalmente fue llevada a efecto. No obstante, ese hecho posterior no acredita por sí solo que, al ejercitarse la acción, concurriera la necesidad alegada. En aquel momento, los demandantes continuaban disponiendo de su vivienda habitual en Elda y la recuperación de la vivienda de Finestrat se sustentaba en un proyecto voluntario de reorganización residencial y patrimonial, cuya necesidad médica y económica no había quedado probada.

La venta posterior tampoco puede erigirse, por sí misma, en fundamento autónomo de la estimación. La necesidad prevista en el artículo 9.3 LAU debe justificar el ejercicio de la facultad de recuperación y no resultar creada mediante una actuación posterior dirigida a hacer efectiva una opción residencial previamente adoptada. Ello no significa que toda necesidad derivada de una decisión voluntaria deba quedar excluida, pero sí que, cuando la situación habitacional resulta de la enajenación voluntaria de la vivienda en la que se residía, han de concurrir y acreditarse otras circunstancias objetivas que permitan distinguir una necesidad efectiva de la mera preferencia por ocupar el inmueble arrendado.

La inexistencia de otra vivienda distinta de las situadas en Elda y Finestrat constituye un elemento favorable a la seriedad del propósito de ocupación, y obliga a excluir cualquier razonamiento basado en la disponibilidad de una tercera alternativa habitacional. Sin embargo, no subsana la falta de prueba de las circunstancias médicas y económicas expresamente invocadas para justificar por qué resultaba necesario abandonar la vivienda de Elda y ocupar precisamente la arrendada.

La libertad de elección de residencia permite a los demandantes decidir legítimamente que desean fijar su domicilio en Finestrat y pasar allí los últimos años de su vida. Sin embargo, esa decisión personal no determina por sí sola la extinción anticipada de un contrato sometido al régimen legal de prórroga obligatoria. Para producir el efecto previsto en el artículo 9.3 LAU era preciso acreditar que respondía a una necesidad de entidad suficiente y no únicamente a una preferencia por el entorno costero o por el modo de vida asociado a este.

En definitiva, la prueba acredita la existencia de una voluntad seria y efectiva de trasladarse a la vivienda arrendada, finalmente reforzada por la venta de la vivienda de Elda, pero no demuestra suficientemente que, al tiempo de ejercitarse la acción, dicho traslado respondiera a una necesidad en el sentido exigido por el artículo 9.3 LAU. La avanzada edad de los actores, sin acreditación de concretas limitaciones o necesidades asistenciales; la invocación de razones de salud carentes de respaldo médico; la falta de prueba de las circunstancias económicas alegadas, y el propósito de pasar los últimos años de su vida en la playa no permiten superar el ámbito de la preferencia residencial.

Procede, por ello, desestimar el motivo de apelación y confirmar, aunque por razones parcialmente distintas de las expresadas en la resolución recurrida, la desestimación de la demanda.

CUARTO. -La parte apelante impugna el pronunciamiento por el que se le imponen las costas de la primera instancia, al considerar que el litigio presentaba serias dudas de hecho y de derecho.

La pretensión tampoco puede prosperar. Conforme al artículo 394.1 LEC, la desestimación íntegra de la demanda determina la imposición de las costas a la parte actora, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el asunto presentaba serias dudas de hecho o de derecho. La excepción al principio del vencimiento objetivo exige la concurrencia de una incertidumbre relevante, sin que resulte suficiente la mera existencia de controversia entre las partes y sin que sea necesaria la concurrencia de mala fé para su imposición.

Es cierto que la sentencia apelada incurre en error al considerar que el contrato no contenía una previsión expresa que facultase a la arrendadora para recuperar la vivienda por causa de necesidad. Sin embargo, este no fue el único fundamento de la desestimación. La juzgadora de primera instancia razonó también que no habían quedado acreditados los motivos de salud y económicos invocados para justificar la recuperación del inmueble.

La revisión efectuada en esta alzada confirma dicha insuficiencia probatoria. Desde el inicio del procedimiento correspondía a la parte actora acreditar que su propósito de trasladarse a la vivienda arrendada respondía a una necesidad real y efectiva, y no únicamente a su legítima preferencia por residir en una localidad costera.

No obstante, no aportó prueba médica que respaldara las razones de salud expresadas en el requerimiento y en la demanda, ni acreditó las concretas circunstancias económicas que hicieran necesaria la venta de la vivienda de Elda y el traslado a Finestrat.

La inexistencia de otra vivienda distinta de las situadas en Elda y Finestrat debe ser tomada en consideración, pero no permite apreciar por sí sola la necesidad legalmente exigida. Al tiempo de interponerse la demanda, los actores conservaban y ocupaban la vivienda de Elda, de modo que la pretensión se sustentaba en su proyecto de venderla y trasladarse a Finestrat. La posterior materialización de ese proyecto no subsana la falta de prueba inicial sobre los motivos médicos y económicos utilizados para justificarlo.

No concurre, por tanto, una verdadera duda fáctica, sino una insuficiencia probatoria sobre hechos constitutivos cuya acreditación incumbía a la parte demandante conforme al artículo 217.2 LEC. Tampoco se aprecia una duda jurídica de entidad suficiente para apartarse del principio del vencimiento.

Se ha de desestimar también, por lo tanto, este motivo del recurso y confirmar la condena en costas de la primera instancia impuesta a la parte actora.

QUINTO.-Procede imponer las costas de esta alzada a la parte apelante con arreglo al criterio del vencimiento objetivo (arts. 398.1 y 394 LEC) con pérdida del depósito constituido para recurrir, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en la redacción dada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre.

VISTASlas disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

FALLAMOS

Que **DESESTIMANDO**el recurso de apelación interpuesto por Dª. Zaida contra la Sentencia núm. 117/2026 de 26 de marzo de 2026, dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm, Plaza núm. 3, en el Juicio Verbal seguido ante el mismo con el número 953/2025, debemos **CONFIRMAR y CONFIRMAMOS**dicha resolución, con condena en las costas de esta alzada a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para recurrir.

NOTIFICACIÓNNotifíquese esta resolución conforme a lo establecido en los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 208.4 y 212.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, interesando acuse de recibo, acompañado de certificación literal de la presente a los oportunos efectos, uniéndose otra al Rollo de apelación.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra ella cabe interponer recurso de casación ante este Tribunal, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 477, 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (R.D.L. 5/2023, de 28 de junio), en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Para recurrir en Casación previamente deberán constituir DEPÓSITO por importe de 50 euros que se ingresará en la Cuenta de Consignaciones de esta Sección Quinta abierta en Banco Santander nº Expediente **0190/0000/06/0725/26,**indicando en el campo "Concepto" del documento Resguardo de Ingreso que es un "Recurso" y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA, sin cuya acreditación no será admitido (LO 1/2009, de 3 de noviembre). No será necesario constituir dicho depósito cuando el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

LOPD: Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra sentencia que, fallando en grado de apelación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ