



El Supremo sienta doctrina sobre la interpretación del art. 1204 del Código Civil aplicado a arrendamientos urbanos (STS 190/2021, 31 de marzo)

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sienta doctrina en su reciente STS 190/2021, de 31 de marzo, sobre la interpretación del [art. 1204 del Código Civil](#) aplicado a arrendamientos urbanos y si una modificación contractual de objeto y renta comporta una novación extintiva o solo modificativa.

“La variación del objeto o condiciones principales, por sí sola, no provoca el efecto extintivo ni es incompatible con la subsistencia del contrato novado”, sostiene el Alto Tribunal.

Antecedentes

El 2 de junio de 1975, el arrendatario concertó con la entonces propietaria, un primer contrato de arrendamiento cuyo objeto fue un local de estudio sito en la planta tercera de un inmueble.

Distrito del Eixample, Barcelona (FUENTE: HiSoUR)

El 8 de noviembre de 2001, las partes suscribieron un contrato, en documento privado, como **anexo** al contrato de arrendamiento citado en el párrafo anterior. Aquí acordaron, entre otros extremos, lo siguiente:

- Se modifica el **objeto** del contrato. Ya no arrendaría el local de estudio sito en la planta tercera sino la vivienda sita en la planta bajos (anterior vivienda portería).
- Se modifica el importe de **renta** a abonar.
- Se autoriza al inquilino para que efectúe en la ...