

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1936/2025, de 22 de diciembre de 2025

Sala de lo Civil

Rec. n.º 6433/2020

SUMARIO:**Contrato de arrendamiento urbano de vivienda. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Prórroga. Extinción de contrato por no uso.**

Arrendatario que no ocupa la vivienda durante más de seis meses en el curso de un año ya que la vivienda era ocupada por la hija del arrendatario por razones de estudio.

Las partes no han discutido que, por la fecha de celebración del contrato, es aplicable al caso la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 y la cuestión controvertida versa sobre si se puede interpretar que la vivienda está ocupada cuando quien efectivamente la ocupa es una hija del arrendatario en razón de sus estudios universitarios, y si ese uso es merecedor de la protección legal de la prórroga forzosa. La actora ejercitó, al amparo de la LAU 1964 una acción dirigida a que se declarase resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda por denegación de la prórroga como consecuencia de la falta de uso por parte del inquilino demandado. El inquilino entiende que, aunque no habite permanentemente la vivienda arrendada, basta con su ánimo de utilizar el piso para su hija, aunque haya perdido el control físico o material del bien. Frente a ello, el recurso de casación se funda en que tal uso no está amparado por la prórroga forzosa, al no ser un uso propio del inquilino y, en consecuencia, queda abierta la posibilidad de la resolución del contrato.

No está planteando que haya habido una cesión inconsentida, sino si la ocupación de la vivienda arrendada por la hija del arrendatario permite entender que la vivienda sigue ocupada o si, por el contrario, la ocupación debe ser de manera directa y material por el arrendatario, a cuya necesidad de vivienda debe dar satisfacción la vivienda arrendada.

La sentencia recurrida no considera probada la ocupación de la vivienda por el arrendatario durante seis meses en el último año, de modo que se daría el supuesto de hecho en la LAU 1964, esto es, que concurriría causa para la denegación de la prórroga por no ocupar la vivienda durante más de seis meses en el curso de un año y, en consecuencia, causa de resolución.

Solo en el caso de que a través de la vivienda arrendada el arrendatario estuviera cumpliendo su obligación de atender a la necesidad de vivienda de un hijo dependiente económicamente, cabría plantearse que se está cumpliendo la exigencia de mantener ocupada la vivienda en los términos requeridos por el art. 62. 3.º LAU 1964, en la medida en que en tal caso serviría a la satisfacción de la necesidad de vivienda que incumbe al arrendatario. Sin embargo, el arrendatario no ha realizado ningún esfuerzo probatorio en este sentido, lo que, partiendo de que no está probada la ocupación de la vivienda por el arrendatario durante seis meses en el último año, conduce a la estimación del recurso de casación y a la resolución del contrato de arrendamiento

PONENTE: MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Síguenos en...



Magistrados:

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

ANTONIO GARCIA MARTINEZ

MANUEL ALMENAR BELENGUER

RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.936/2025

Fecha de sentencia: 22/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6433/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 16/12/2025

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA. SECCIÓN 8.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M.^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 6433/2020

Ponente: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M.^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1936/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

Síguenos en...



D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 22 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Tomasa, representada por la procuradora D.^a Patricia Rosch Iglesias y bajo la dirección letrada de Génova Abogados S.L.P. en la persona del letrado D. Ángel Cabral González-Sicilia, contra la sentencia de fecha 14 de octubre de 2020, dictada por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla en el recurso de apelación n.º 6076/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1912/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla, sobre contrato de arrendamiento. Ha sido parte recurrida D. Arturo, representado por la procuradora D.^a Lourdes del Espíritu Santo Asencio Martín y bajo la dirección letrada de D. José Manuel Pérez Morillas.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D.^a Tomasa interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Arturo, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«I. DECLARE RESUELTO el contrato de arrendamiento de la vivienda, sita en Sevilla, DIRECCION000., suscrito el día 1 de junio de 1982, entre Dña. Fermina y D. Arturo, en el cual se subrogó la actora como propietaria, por falta de ocupación de la citada vivienda durante más de seis meses en el curso de un año.

»II. CONDENE a D. Arturo a estar y pasar por tal declaración, debiendo éste desalojar la vivienda arrendada y ponerla a disposición de la actual propietaria arrendadora, Dña. Tomasa, dentro del plazo legal, apercibiéndole que de no hacerlo voluntariamente se procederá a su lanzamiento.

»III. CONDENE al Sr. Arturo a abonar todas las costas procesales causadas».

2.La demanda fue presentada el 16 de diciembre de 2016 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla, fue registrada con el n.º 1912/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.D. Arturo contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con imposición de las costas a la demandante.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla dictó sentencia de fecha 24 de febrero de 2020, con el siguiente fallo:

«Que ESTIMANDO LA DEMANDA presentada por la Procuradora Sra. del Nido Mateo, en nombre y representación de DÑA. Tomasa contra D. Arturo:

»1.- Debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Sevilla, DIRECCION000, suscrito el día 1 de junio de 1982, entre Dña. Fermina y D. Arturo, en el cual se subrogó la actora como propietaria, por falta de ocupación de la citada vivienda durante más de seis meses en el curso de un año.

»2.- Debo condenar y condeno al demandado a estar y pasar por la anterior declaración, debiendo desalojar la vivienda arrendada y ponerla a disposición de la actual arrendadora, dentro del plazo legal, apercibiéndole que de no hacerlo voluntariamente se procederá a su lanzamiento.

»3.- Se imponen al demandado las costas procesales».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Arturo.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 6076/20 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 14 de octubre de 2020, con el siguiente fallo:

«Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación de Arturo contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla en el Juicio Ordinario número 1912/16 con fecha 24/02/20, y con desestimación de la demanda ejercitada en su contra absolvemos a dicho demandado de las pretensiones deducidas en su contra con imposición de las costas de la primera instancia a la demandante.

»No se imponen las causadas en esta alzada».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.D.ª Tomasa interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción del artículo 62.3.º del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos en íntima relación con el artículo 1.555.2º del Código Civil.

»Segundo.- Infracción del artículo 62.3.º del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos en íntima relación con el artículo 1.555.2º del Código Civil».

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 1 de febrero de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Tomasa, contra la sentencia dictada, con fecha 14 de octubre de 2020, por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.^a), en el rollo de apelación n.º 6076/2020, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 1912/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla».

3.Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.Por providencia de 3 de noviembre de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 16 de diciembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes y objeto del recurso de casación

La demanda que da origen al procedimiento en el que se plantea este recurso se dirige a que se declare la resolución de un contrato de arrendamiento sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, al amparo de los arts. 62.3.º y 114.11 de esa ley. La cuestión jurídica controvertida que se plantea en casación es la de si se puede interpretar que la vivienda está ocupada cuando quien efectivamente la ocupa es una hija del arrendatario en razón de sus estudios universitarios, y si ese uso es merecedor de la protección legal de la prórroga forzosa.

1.El 16 de diciembre de 2016, Tomasa interpuso una demanda de juicio ordinario contra Arturo, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que «se declare resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda, sita en Sevilla, DIRECCION000., suscrito el día 1 de junio de 1982, entre D.^a Fermina y D. Arturo, en el cual se subrogó la actora como propietaria, por falta de ocupación de la citada vivienda durante más de seis meses en el curso de un año».

La demandante exponía los siguientes hechos. El 10 de diciembre de 2015 se había constituido en propietaria única de la vivienda, tras la disolución del proindiviso en comunidad de bienes que mantenía con algunos de sus hermanos y otros herederos. El 1 de junio de 1982, Fermina, entonces propietaria del inmueble, había suscrito con el demandado un contrato de arrendamiento de la vivienda de duración indefinida, de modo que en la actualidad, por aplicación de las sucesivas actualizaciones legales, la renta es de 237,90 € al mes, por un piso que se encuentra situado en el centro de Sevilla. El arrendatario tiene su domicilio habitual y familiar desde hace años en Antigua (Fuerteventura, en las islas Canarias) y no en la vivienda arrendada, y que es en Canarias

Síguenos en...



donde él y su pareja desempeñan sus actividades laborales y empresariales, están empadronados, y donde también tienen propiedades que figuran inscritas registralmente a su nombre. Igualmente, la hija común mayor de edad, Bibiana, reside en Fuerteventura, tal como resulta de su actividad en redes sociales. Recientemente, en el buzón del piso arrendado, en el que no existía identificación alguna del arrendatario, han colocado una pegatina manuscrita con el nombre de Bibiana, de forma que se teme que pretendan que ahora sea ella quien lo ocupe, a pesar de que no está prevista la subrogación contractual.

En la demanda se invocó como fundamento de la pretensión resolutoria del contrato la causa tercera de denegación de la prórroga prevista en el art. 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) de 1964, en relación con el art. 114, causa 11 de dicha Ley, aplicables al caso de autos, conforme a lo dispuesto en el apartado 1.º de la Disposición Transitoria 2.º de la LAU de 1994, por ser el arrendamiento anterior al 9 de mayo de 1985.

Por lo que se refiere a la prueba de que la vivienda no había estado ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, alegó que si bien le corresponde la aportación de la prueba, en su valoración ha de tenerse en cuenta la dificultad para acreditar este hecho y la mayor facilidad que tiene el demandado para demostrar lo contrario. Igualmente invocó la prueba indirecta o por presunciones, para lo que solicitó que el demandado aportase prueba referida a los últimos años, tales como el padrón de habitantes en el censo electoral, copia del DNI o pasaporte actualizados, domicilio laboral, fiscal y de seguridad social, y que se dirigieran oficios a la entidad suministradora de electricidad (ENDESA) sobre los consumos de la vivienda alquilada, advirtiendo que no podía hacerse lo mismo respecto del consumo de agua a la empresa suministradora (EMAESA) por haber existido un contador único para todo el edificio y no haberse establecido contadores individuales hasta hacía apenas un mes.

2. El Sr. Arturo se opuso a la demanda alegando que había mantenido un uso continuado de la vivienda, al margen de dónde estuviera empadronado o de que realizara una actividad empresarial o laboral o tuviera alguna otra propiedad en otro lugar. Argumentó que la demandante no incluía referencia cronológica alguna al periodo de desocupación para el cómputo de los seis meses que exige el número 3 del art. 62 LAU 1964, de modo que si la demanda tenía fecha de 15 de diciembre de 2016, los seis meses de teórica desocupación, debían ser los inmediatamente anteriores a esa fecha de presentación. Por lo que se refiere a los consumos de agua, señaló que antes de que se pusiera un contador individual se le cobraban al arrendatario, y que en agosto de 2016, el consumo de agua importó la cantidad de 41 €, y en noviembre de 2016, la suma de 60,22 €, que es justo el periodo en el que según la demanda no se usaba la vivienda. Se refirió también al consumo eléctrico, que desde mayo hasta fechas recientes se habría incrementado. Alegó que la sociedad limitada a través de la que realizaba su actividad profesional tenía su sede en las Islas Canarias por motivos fiscales y porque desarrollaba un portal de internet sobre Canarias, Extremadura y otros pueblos del entorno de Sevilla, pero el trabajo y desarrollo informático habían sido realizados en la ciudad de Sevilla.

Alegó que hacía tiempo había terminado la relación de pareja con Soledad a la que se refiere la demanda, y que era la única que residía en Fuerteventura. Por lo que se refiere a su hija Bibiana, afirmó que por motivos de estudios fue a vivir con su padre a Sevilla, tal como se acredita por los impresos del pago de la matrícula del grado de ingeniería informática de la Universidad de Sevilla de los cursos 2016-2017 y 2017-2018, en los que consta que el domicilio de Bibiana a todos los efectos es el de su padre, la vivienda objeto de este procedimiento.

3.El juzgado estimó la demanda y declaró resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda por falta de ocupación durante más de seis meses en el curso de un año, y condenó al demandado a desalojar la vivienda y ponerla a disposición de la demandante.

El juzgado explicó que la utilización de la vivienda constituye además de un derecho del inquilino una obligación, ya que la prórroga potestativa para el inquilino y obligatoria para el arrendador, encontraba su justificación en el interés social y en la situación de necesidad de vivienda del arrendatario, con el fin de dotar de estabilidad al disfrute de un bien de primera necesidad, de modo que hay falta de ocupación cuando el arrendatario tiene cubierta la necesidad de vivienda por residir en otro lugar y no usar la vivienda arrendada para su destino, salvo que la desocupación obedezca a justa causa.

A la vista de la prueba practicada, el juzgado concluye que no puede deducirse que el demandado tenga su vivienda habitual o su hogar en el inmueble arrendado sino en Antigua, donde desarrolla su vida personal, familiar y profesional. Sobre este particular, el juzgado destaca que toda la actividad probatoria ha sido desplegada por la actora, sin que el demandado haya propuesto prueba alguna, como la testifical de la pareja e hija, o la documental que estaría a su disposición y que acreditaría la utilización de la vivienda como domicilio familiar (tal vez como billetes de avión, correspondencia o documental justificativa de alguna actividad profesional o personal del demandado). En concreto, explica la sentencia del juzgado:

«Tanto de la documental como de la testifical resulta que la realidad es que el demandado reside y tiene sus intereses personales, profesionales y familiares en Canarias, sin perjuicio de que acuda en alguna ocasión a la vivienda arrendada.

»Con la demanda se aportan documentos que reflejan que efectivamente el demandado es copropietario de un terreno rústico en el municipio de Antigua (Fuerteventura), que tiene una actividad empresarial en la entidad HOLOCIO, S.L, con domicilio social en Antigua y en la búsqueda pública en internet aparece situada su actividad y domicilio en Antigua.

»Pero lo relevante es que cuando ha sido emplazado el demandado en la vivienda arrendada, que afirma ser su domicilio, no ha sido hallado, constando en la Diligencia del Servicio Común de Notificaciones y Embargos que en el buzón consta otro nombre y que un vecino manifiesta al funcionario que en la vivienda reside una chica que ignora como se llama. Ha de entenderse que se trata de la hija del demandado, pero lo cierto es que en ningún caso se hace referencia al mismo como residente en la vivienda.

»Cuando este Juzgado ha efectuado consulta telemática para determinar el domicilio del demandado, al no ser localizado en la vivienda arrendada, se ha constatado que el mismo efectivamente tiene sus intereses personales, profesionales y económicos en Canarias. Así, consta cuenta bancaria en Cajamar, sucursal de El Puerto del Rosario; su actividad empresarial de edición de libros está situada a efectos de la Agencia Tributaria en Antigua, tiene una finca agraria en Benaocaz (Cádiz) y otra en La Antigua, según la Oficina Virtual del Catastro; en la Dirección General de Tráfico consta como domicilio DIRECCION001 de Antigua (Las Palmas); los dos últimos vehículos de los que ha sido titular figuran con domicilio en DIRECCION002, resultando que consta un vehículo domiciliado en Sevilla, DIRECCION000, si bien consta de baja en el año 2009 y finalmente en la consulta del DNI de la Policía Nacional consta su domicilio en DIRECCION002 de Antigua, Las Palmas. A salvo el referido vehículo dado de baja hace más de diez años no consta en la averiguación referencia alguna a la vivienda arrendada.

»Se procedió a solicitud de la parte actora a emplazar al demandado en dicho domicilio, siendo su resultado positivo, desprendiéndose por tanto que el lugar donde reside es precisamente el indicado en la averiguación, concretamente el que consta en su DNI. Por su parte la administradora de la Comunidad, Sra. Francisca Juzgado indicó en el acto del juicio que el demandado vive habitualmente en Canarias, que cuando se ha planteado algún problema de la Comunidad, como la rehabilitación del edificio, lo ha tenido que llamar, comunicándose con el mismo de forma telefónica. Ha indicado que ha sido el propio demandado el que le ha indicado que vive en Canarias con su mujer y su hija, añadiendo que no le consta que haya estado ni un mes en la vivienda».

Por lo que se refiere a la ocupación de la vivienda en el periodo previsto en el art. 62.3 LAU 1964, el juzgado razonó que no compartía la alegación del demandado, que limitaba el periodo de desocupación a tener en cuenta a los seis meses anteriores a la demanda. Señaló que, de lo que se trata, es de que la vivienda esté desocupada durante más de seis meses durante el periodo de un año, de modo que no es necesario que los seis meses exigidos por la ley discurren de modo continuo. La desocupación durante más de seis meses puede computarse con o sin interrupción, y no es preciso tampoco que la desocupación se verifique dentro del año natural. Respecto del caso concreto, literalmente, afirmó el juzgado:

«Pues bien, a partir de la documental obrante en autos, concretamente de los recibos remitidos por ENDESA se desprende que la vivienda ha estado desocupada más de seis meses continuados, constando que en las facturas correspondientes a los periodos de 29/11/2015 a 31/01/2016, 31/01/2016 a 29/03/2016 y 29/03/2016 a 31/05/2016 la energía consumida es mínima (5,52 €, 4,06 € y 7,97 €, respectivamente), comenzando posteriormente un consumo más elevado, lo que denota que en el periodo señalado la vivienda no estaba ocupada y que posteriormente se procedió a su uso. Ahora bien tampoco consta que después de este periodo la vivienda se ocupara por el demandado, resultando que a tenor de la propia información facilitada al funcionario del Servicio Común y a la indicación del buzón, ha ocupada la misma la hija del demandado, matriculada en la Universidad de Sevilla, sin que haya prueba alguna de que ambos vivieran en la misma, como señala la parte demandada. Antes bien, la indicación del único nombre

de la hija denota que ella sólo estaba ocupando la vivienda. Por tanto, sin perjuicio de que la vivienda estuvo desocupada más de seis meses, como consta en los recibos del suministro eléctrico, lo que ya conduciría a la resolución del contrato de arrendamiento, tampoco consta que posteriormente se hiciera uso de la misma conforme a la finalidad que le es propia, la de servir de hogar familiar del arrendatario, de modo que se trataría de otro uso para ser empleada durante los estudios de la hija del demandado, lo que no es acorde con la protección otorgada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964».

4.El Sr. Arturo interpuso un recurso de apelación. La Audiencia Provincial dictó sentencia por la que estimó el recurso y desestimó la demanda. Toda la fundamentación de la sentencia recurrida se encuentra en su fundamento segundo, en el que literalmente se dice:

«Recorre en apelación la parte condenada en términos que se acogen ya que la valoración de la prueba es contraria a la falta de ocupación que se determina en la sentencia. Resulta indebidamente interpretada la copiosa jurisprudencia sobre el precepto que se refiere a la excepcional prórroga forzosa del contrato de arrendamiento de vivienda que regulaba la ley de 1964.

»Por más de la prueba que destaca la Juzgadora de la Primera Instancia no se ignora que la hija del recurrente es la que ocupa la finca, en razón de sus estudios universitarios y que la acción que se ejercita no trata sobre una cesión inconstituida o sobre una subrogación ilegal.

»Resulta pues que la vivienda viene ocupada o usada conforme a su destino aunque el titular arrendatario no la habite permanentemente. Basta con su decidido ánimo de utilizar el piso para su hija aunque haya perdido el control físico o material del bien. Resulta también que constan demostrados consumos de agua y de electricidad de la vivienda sin que pueda esgrimirse un periodo de tiempo que beneficie a la "reciente" propietaria porque tampoco en su demanda se especifican claramente los meses sobre los que se pudiera dilucidar esa falta de ocupación que, en todo caso, se entiende justificada en aras al interés familiar».

5.La Sra. Tomasa ha interpuesto un recurso de casación.

SEGUNDO.- *Recurso de casación. Planteamiento. Oposición de la parte recurrida*

1. Planteamiento. El recurso de casación se funda en dos motivos con idéntico encabezamiento, pues en los dos se denuncia la infracción del art. 62.3.º LAU 1964 en relación con el art. 1555.2º CC. Por esta razón serán analizados y decididos de manera conjunta.

En el primero, para justificar el interés casacional, cita las sentencias n.º 587 de fecha 11 de octubre de 1966 (Roj: STS 977/1966 - ECLI: ES:TS:1966:977), n.º 1007 de fecha 7 de noviembre de 1992 (Roj: STS 8302/1992 - ECLI: ES:TS:1992:8302), n.º 176 de fecha 6 de marzo de 1965 (Roj: STS 3781/1965 - ECLI: ES:TS:1965:3781), n.º 553 de fecha 15 de julio de 2009 (Roj: STS 4827/2009 - ECLI: ES:TS:2009:4827), n.º 445 de fecha 5 de mayo de 1993 (Nº Recurso: 910/1991) y n.º 595 de fecha 18 de julio de 1989 (Roj: STS 4366/1989 -

ECLI: ES:TS:1989:4366). En su desarrollo explica que de la jurisprudencia invocada resulta que el régimen legal de la prórroga forzosa debe ceder cuando el arrendatario destina la vivienda a un uso diferente al de satisfacer sus necesidades propias, primarias, constantes y habituales. Alega que el uso apreciado en la sentencia por parte de la hija del arrendatario durante el curso académico no puede enervar la facultad resolutoria del arrendador, pues se incardina dentro del uso de conveniencia del arrendatario o de su hija, y carece de la protección legal por la que se impone la prórroga obligatoria, que atiende únicamente al estado de necesidad del arrendatario.

En el desarrollo del motivo segundo, en el que denuncia la infracción de las mismas normas que en el primero, para justificar el interés casacional, se citan las sentencias de la sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla de fecha 21 de junio de 2004 recaída en el rollo de apelación n.º 2828/04 (Roj: SAP SE 2556/2004 - ECLI: ES:APSE:2004:2556) y de fecha 29 de junio de 2004 recaída en el rollo de apelación n.º 2704/04 (Roj: SAP SE 2715/2004 - ECLI: ES:APSE:2004:2715), sentencia firme de la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla n.º 153 de fecha 28 de abril de 2011, recaída en el rollo de apelación n.º 2154/11 (Roj: SAP SE 4349/2011 - ECLI: ES:APSE:2011:4349), sentencia firme de la sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Salamanca en sentencia n.º 77 de fecha 21 de abril de 2008, recaída en el rollo de apelación n.º 596/2007 (Roj: SAP SA 73/2008 - ECLI: ES:APSA:2008:73), y las sentencias firmes de la sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 213 de fecha 20 de abril de 2009 (Roj: SAP B 4761/2009 - ECLI: ES:APB:2009:4761), núm. 682 de fecha 19 de diciembre de 2012 (Roj: SAP B 14543/2012 - ECLI: ES:APB:2012:14543), núm. 256 de fecha 27 de abril de 2005 (Roj: SAP B 4198/2005 - ECLI: ES:APB:2005:4198), y núm. 438 de fecha 20 de septiembre de 2011 (Roj: SAP B 10120/2011 - ECLI: ES:APB:2011:10120).

En el desarrollo del motivo segundo se reitera que no procede la prórroga forzosa cuando el arrendatario destina la vivienda a una finalidad diferente a la satisfacción de sus necesidades propias y habituales, sin que el uso de la vivienda por parte de la hija del arrendatario durante el curso académico permita enervar la resolución contractual. Añade que la justificación político-legislativa de la prórroga forzosa del arrendamiento introducida en la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 ha variado sustancialmente con el paso de los años, y debe modularse con arreglo a la jurisprudencia, con la consecuencia de no permitir la prórroga forzosa en supuestos que no están contemplados por la propia ley.

La recurrente termina solicitando que se case y anule la sentencia recurrida y se dicte otra en su lugar por la que se confirme la dictada por juzgado de primera instancia.

2. Oposición de la parte recurrida. En su escrito de oposición al recurso, el Sr. Arturo argumenta que procede la prórroga forzosa, porque es un hecho probado que la vivienda no estaba desocupada, sino que viene ocupada y usada, conforme a su destino, que no es otro que servir de hogar familiar al titular arrendatario y su unidad familiar, conformada por él y su hija, estudiante universitaria, dependiente económicamente, y que reside en la vivienda de forma permanente, por lo que constituye su residencia habitual.

Alega que la recurrente altera los términos del debate por cuanto la acción ejercitada en la demanda era la acción declarativa de denegación de prórroga del contrato de arrendamiento, por falta de uso y desocupación de la vivienda, sin que razone en qué medida la sentencia recurrida vulnera la jurisprudencia en atención a las circunstancias fácticas referidas en la sentencia de la Audiencia Provincial. Afirmar que en el recurso de casación se alude de manera novedosa a una acción de resolución contractual por cesión no consentida del arrendamiento, que no puede prosperar en el recurso de casación, pues daría lugar a una incongruencia generadora de indefensión.

Añade que la jurisprudencia citada en el motivo segundo del recurso se refiere a contratos de arrendamiento de local de negocio, mientras que en el caso litigioso se trata de una vivienda que viene siendo usada y ocupada conforme a su destino, sin que haya quedado acreditado que estuviera deshabitada o desocupada por el titular arrendatario en los periodos alegados por la demandante en su demanda.

Concluye que lo relevante es que el arrendatario use la vivienda conforme a su destino, aunque no la habite permanentemente, de modo que basta con su decidido ánimo de utilizar el piso para su hija, aunque haya perdido el control físico o material del bien.

TERCERO.- Decisión de la sala. Estimación del recurso

El recurso de casación va a ser estimado por las razones que exponemos a continuación.

1. Las partes no han discutido que, por la fecha de celebración del contrato, es aplicable al caso la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 (Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos), y la cuestión controvertida versa sobre si se puede interpretar que la vivienda está ocupada cuando quien efectivamente la ocupa es una hija del arrendatario en razón de sus estudios universitarios, y si ese uso es merecedor de la protección legal de la prórroga forzosa.

2. La actora ejercitó, al amparo de los arts. 62.3.º y 114.11 de la LAU 1964 una acción dirigida a que se declarase resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda por denegación de la prórroga como consecuencia de la falta de uso por parte del inquilino demandado.

Según el art. 62.3.º LAU 1964: «No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos: (...) Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa». Y, conforme al art. 114.11 LAU 1964: «El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes: (...) Por no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas en el capítulo séptimo para la prórroga forzosa del contrato o por concurrir alguna de las causas de denegación de la misma señaladas en el artículo 62».

3. Frente a lo que dice la parte recurrida, no constatamos que exista una modificación de la posición de la actora ahora recurrente, ni tampoco que se plantee en el recurso una acción novedosa.

El tema de que en la vivienda residía la hija fue introducido por el demandado ahora recurrido en su contestación a la demanda, luego fue reiterada en su recurso de apelación, y ha sido objeto de análisis y decisión tanto por la sentencia del juzgado como por la sentencia de la Audiencia Provincial ahora recurrida.

La sentencia recurrida asume lo que se dice en primera instancia en el sentido de que es en Antigua, Fuerteventura, donde el titular arrendatario desarrolla su vida personal, familiar y profesional, está empadronado, es el domicilio que consta en el DNI, en tráfico, en la agencia tributaria, etc. Pero entiende que, aunque no habite permanentemente la vivienda arrendada, basta con su ánimo de utilizar el piso para su hija, aunque haya perdido el control físico o material del bien. Frente a ello, el recurso de casación se funda en que tal uso no está amparado por la prórroga forzosa, al no ser un uso propio del inquilino y, en consecuencia, queda abierta la posibilidad de la resolución del contrato.

Esta cuestión no es novedosa, y no está planteando que haya habido una cesión inconsentida, sino si la ocupación de la vivienda arrendada por la hija del arrendatario permite entender que la vivienda sigue ocupada o si, por el contrario, la ocupación debe ser de manera directa y material por el arrendatario, a cuya necesidad de vivienda debe dar satisfacción la vivienda arrendada.

4. Si partimos de los hechos acreditados, el recurso de casación debe ser estimado.

En primer lugar, la sentencia recurrida no considera probada la ocupación de la vivienda por el arrendatario durante seis meses en el último año, de modo que se daría el supuesto de hecho previsto en el art. 62.3.º LAU 1964, esto es, que concurriría causa para la denegación de la prórroga por no ocupar la vivienda durante más de seis años en el curso de un año (y, en consecuencia, causa de resolución al amparo del art. 114.11 LAU 1964).

El arrendatario ha venido manteniendo que su hija vivía con él en Sevilla, pero lo cierto es que la sentencia recurrida no ha considerado probado que él ocupara la vivienda. La sentencia recurrida sí considera en cambio acreditado que quien la ocupaba, en razón a sus estudios universitarios, es su hija.

Incumbía al arrendatario probar que, pese a no habitar él en la vivienda arrendada, la misma satisfacía la necesidad permanente de vivienda de la hija, y que la hija, además, era dependiente económicamente de él.

Aunque ahora no estemos hablando de un nuevo contrato de arrendamiento, sino de si concurre causa de resolución por no cumplirse los requisitos para la prórroga forzosa del contrato, es significativo que un arrendamiento de temporada, como es el que pudiera hacerse por razón de estudios durante un curso académico, hubiera quedado excluido de la LAU 1964, conforme a lo dispuesto en su art. 1.2.

Por otra parte, solo en el caso de que a través de la vivienda arrendada el arrendatario estuviera cumpliendo su obligación de atender a la necesidad de vivienda de un hijo dependiente económicamente, cabría plantearse que se está cumpliendo la exigencia de mantener ocupada la vivienda en los términos requeridos por el art. 62.3.º LAU 1964, en la medida en que en tal caso serviría a la satisfacción de la necesidad de vivienda que

incumbe al arrendatario. Sin embargo, el arrendatario no ha realizado ningún esfuerzo probatorio en este sentido, lo que, partiendo de que no está probada la ocupación de la vivienda por el arrendatario durante seis meses en el último año, conduce a la estimación del recurso de casación.

La estimación del recurso de casación comporta que casemos la sentencia recurrida, y por las mismas razones, desestimemos el recurso de apelación interpuesto por el demandado y confirmemos la sentencia del juzgado, que estimó la demanda.

CUARTO.- Costas

La estimación del recurso de casación determina que no se haga especial imposición de las costas devengadas por este recurso.

Dado que el recurso de apelación debió ser desestimado, se imponen al apelante las costas de la segunda instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto Tomasa contra la sentencia dictada, con fecha 14 de octubre de 2020, por la Audiencia Provincial de Sevilla (sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 6076/2020, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 1912/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla.

2.º-Casar la sentencia recurrida, y en su lugar desestimar el recurso de apelación interpuesto por Arturo contra la sentencia de primera instancia, que confirmamos.

3.º-No imponer las cosas del recurso de casación y ordenar la restitución del depósito constituido.

4.º-Imponer a Arturo las costas del recurso de apelación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ)

Síguenos en...

