



<http://civil-mercantil.com/>

AUDIENCIA PROVINCIAL DE GIJÓN

Sentencia 55/2014, de 21 de febrero de 2014

Sección 7.ª

Rec. n.º 468/2013

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Vivienda. Resolución. Denegación de prórroga por causa de necesidad.

El inquilino no tiene derecho a la prórroga legal cuando el arrendador necesita para sí o para sus ascendientes o descendientes la vivienda, necesidad que se presume cuando se vive fuera del término municipal en que se encuentra la finca y se necesita domiciliarse en él, debiendo en otro caso justificar el arrendador cumplidamente la necesidad de la ocupación. En el caso contemplado, la vivienda no la requiere para sí el propietario sino para que la ocupe su hija. Y la causa de necesidad invocada en el requerimiento previo y en la demanda es necesitar dicho piso por que su hija desea vivir de forma independiente en España, al haberse trasladado desde Venezuela, donde residía, puesto que dispone de medios económicos suficientes para establecer un hogar independiente; sin embargo no tiene trabajo ni oferta del mismo en la localidad en la que radica el inmueble. En estos supuestos, la mera exteriorización del deseo de vida independiente no basta para el éxito de la pretensión resolutoria. La prosperabilidad de la resolución depende de que la denegación de la prórroga que se postula no descanse en una pura conveniencia y sí en la existencia de una situación de verdadera necesidad, esto es, ha de venir acompañada de una prueba de las circunstancias personales y familiares del beneficiario de la denegación de la prórroga que justifique la racionalidad del propósito, distinguiéndolo de la mera comodidad o conveniencia, prueba que habrá de versar esencialmente sobre la posibilidad seria de poder desarrollar el beneficiario una vida independiente, atendiendo a su edad, situación personal, familiar y laboral.

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 62.1 y 63.2.

PONENTE:

Doña Marta María Gutiérrez García.

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 7

GIJON

SENTENCIA: 00055/2014

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 7 de GIJON

N01250

PZA. DECANO EDUARDO IBASETA, S/N - 2º. 33207 GIJÓN

Tfno.: 985176944-45 Fax: 985176940



<http://civil-mercantil.com/>

N.I.G. 33024 42 1 2012 0005368

ROLLO: RECURSO DE APELACION (LECN) 0000468 /2013

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de GIJON

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000486 /2012

Apelante: Teresa

Procurador: JOSE RAMON FERNANDEZ DE LA VEGA NOSTI

Abogado: JOSE MANUEL SIMON YANES

Apelado: María Luisa

Procurador: M^a ISABEL BERAMENDI MARTURET

Abogado: IGNACIO FELGUEROSO VILLAVERDE

SENTENCIA

ILMOS. SRS. MAGISTRADOS:

PRESIDENTE: D. RAFAEL MARTIN DEL PESO GARCIA

MAGISTRADOS: D. RAMÓN IBAÑEZ DE ALDECOA LORENTE

DÓÑA MARTA MARIA GUTIÉRREZ GARCIA

Gijón, veintiuno de Febrero de dos mil catorce

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 007, de la Audiencia Provincial Asturias, con sede en GIJON, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000486/2012, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de GIJON, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000468 /2013, en los que aparece como parte apelante, Teresa , representado por el Procurador de los tribunales, Sr. José Ramón Fernández De La Vega Nosti, asistido por el Letrado D. José Manuel Simon Yanes, y como parte apelada, María Luisa , representado por el Procurador de los tribunales, Sra. M^a Isabel Beramendi Marturet, asistido por el Letrado D. Ignacio Felgueroso Villaverde.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por el JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de GIJON, se dictó sentencia con fecha 30 de julio de 2013 , en el procedimiento RECURSO DE APELACION (LECN) 0000468/2013 del que dimana este recurso, en la que se declararon como hechos probados los siguientes: "La estimación de la demanda formulada por D^a María Isabel Beramendi Marturet Procuradora de los Tribunales en nombre y representación de María Luisa , frente a D^a Teresa , declarando la resolución del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble sito en la c/ DIRECCION000 nº NUM000 - NUM001 NUM002 , de la localidad de Gijón, y condenando a D^a Teresa al desalojo de la referida finca, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de falta de abandono voluntario del inmueble. Asimismo, condeno a Teresa al pago de las costas de este procedimiento"



<http://civil-mercantil.com/>

Segundo.

- Notificada la sentencia a las partes por la representación procesal de Teresa , se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación el cual admitido a trámite se remitieron los autos a esta Audiencia, donde se registró al Rollo nº 468/13, y seguido por todos sus trámites se señaló para Votación y Fallo el pasado 18 de febrero.

Tercero.

En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

Vistos, siendo Ponente la ILMA. SRA. DOÑA MARTA MARIA GUTIÉRREZ GARCIA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Con la demanda inicial, DÑA. María Luisa , propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 de Gijón, que se encuentra arrendada a DÑA. Teresa dirige acción contra la citada arrendataria en ejercicio de resolución de contrato de arrendamiento de vivienda con fundamento en la denegación de prórroga legal del mismo por causa de necesidad.

La sentencia de primera instancia tras rechazar la excepción opuesta por la demandada, relativa a la inaplicación de la causa resolutoria invocada, acoge la pretensión resolutoria deducida en la demanda y declara la resolución del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble sito en DIRECCION000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 , de Gijón, condenando a la demandada al desalojo de la referida finca.

Frente a dicha resolución se alza la parte demandada DÑA. Teresa reiterando en su recurso tal excepción, negando la concurrencia de la causa de necesidad.

Segundo.

En cuanto al fondo del asunto, de conformidad con lo dispuesto en el nº 1 del art.62 LAU , texto refundido de 1964, el inquilino no tendrá derecho a la prórroga legal, " cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes" , necesidad que se presume cuando se da alguno de los supuestos contemplados en el apartado 2º del art. 63 del mismo texto legal (" si habitando fuera del término municipal en que se encuentra la finca necesitare domiciliarse en él, art, 63.2 apartado 1º LAU 1964), debiendo en otro caso justificar el arrendador cumplidamente la necesidad de la ocupación, como así lo establece el apartado 1º del citado art. 63 LAU . Que es lo que sucede en el caso contemplado en que la vivienda no la requiere para sí el propietario sino para que la ocupe su hija.

Y la causa de necesidad invocada en el requerimiento previo y en la demanda rectora no es otro que necesitar dicho piso para su hija, que desea vivir de forma independiente en España, al haberse trasladado desde Venezuela, donde residía, puesto que dispone de medios económicos suficientes para establecer un hogar independiente en España.

En estos supuestos, la mera exteriorización del deseo de vida independiente no basta para el éxito de la pretensión resolutoria, como así lo han manifestado innumerables resoluciones judiciales cuando se solicite la vivienda para un hijo de la propietaria que desea emprender una vida independiente, en este caso, la prosperabilidad de la resolución depende de que la denegación de la prórroga que se postula no



<http://civil-mercantil.com/>

descanse en una pura convivencia y sí en la existencia de una situación de verdadera necesidad , como se dice en la sentencia de la sección 6ª de esta Audiencia de 4 de marzo de 1998 " el mismo ha de venir acompañado de una prueba de las circunstancias personales y familiares del beneficiario de la denegación de la prórroga que justifique la racionalidad del propósito, distinguiéndolo de la mera comodidad o conveniencia, prueba esta que habrá de versar esencialmente sobre la posibilidad seria de poder desarrollar el beneficiario una vida independiente, atendiendo a su edad, situación personal, familiar y de trabajo".

Circunstancias todas ellas que en el concreto supuesto enjuiciado, en contra de lo apreciado en la recurrida, no pueden reputarse concurrentes y ello porque residiendo Dña. Irune en La Coruña, en casa de unos familiares, es en esa localidad donde tiene un trabajo, que si bien no es acorde a su cualificación profesional, es el único de que dispone, no constando que haya solicitado el cese y que se encuentre buscando trabajo el Gijón o disponga de ofertas de empleo que le otorguen independencia económica en esta localidad, o que esa posibilidad de empleo pueda cristalizar en un futuro próximo una vez trasladada a Gijón.

Por ello no se ha acreditado que la situación de necesidad sea real, ni las razones que justifican el traslado de residencia a la ciudad de Gijón.

En esta situación, procede, la estimación del recurso y con revocación de la sentencia de instancia, la desestimación de la demanda.

Tercero.

Las costas de la primera instancia se imponen a la parte actora, mientras que no se hace expresa imposición de las costas de este recurso (art. 394.1 y 398.2 LEC).

En atención a lo expuesto,

FALLAMOS

ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Fernández de la Vega Nosti en nombre y representación de DÑA. Teresa contra la sentencia dictada el 30 de julio de 2013 por el juzgado de Primera instancia nº 11 de Gijón en los autos de juicio ordinario nº 486/2012, que se REVOCA, y, en consecuencia, desestimar como desestimamos la demanda formulada por la Procuradora Sra. Beramendi Marturet en nombre y representación de DÑA. María Luisa , debemos absolver y absolvemos a la demandada de la pretensiones deducidas en su contra, con expresa imposición de las costas procesales de la instancia y sin expresa imposición de las de esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.