



Roj: **STS 4043/2011 - ECLI:ES:TS:2011:4043**

Id Cendoj: **28079110012011100376**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/06/2011**

Nº de Recurso: **1876/2008**

Nº de Resolución: **412/2011**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ROMAN GARCIA VARELA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 11469/2008,**
STS 4043/2011

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Junio de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por doña Elena y don Luis Enrique , representados ante esta Sala por el Procurador don Miguel Ángel Heredero Suero, contra la sentencia dictada, en fecha 17 de julio de 2008, por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación nº 199/2007 dimanante de autos de juicio declarativo ordinario seguidos con el nº 388/2004 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid.

Ha sido parte recurrida doña Sacramento , representada ante esta Sala por el Procurador don Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don Antonio García Martínez, en nombre y representación de doña Sacramento , promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento por necesidad, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid, contra don Luis Enrique , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: «...se dicte sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento del piso que ocupa dicho demandado en la CALLE000 número NUM000 , piso NUM001 puerta NUM002 , en Madrid, que deberá desalojar y poner a disposición de mi mandante, libre de personas, muebles y enseres, dentro del plazo legal, condenando asimismo al demandado al pago de las costas judiciales».

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Miguel Ángel Heredero Suero, en nombre y representación de don Luis Enrique , se opuso a la misma, y suplicó al Juzgado: «...se acoja alguna de las excepciones formuladas, y para el caso improbable de que ello no fuera así, que en su día se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas a la parte demandante».

3º.- Citadas las partes a la celebración de Audiencia Previa comparecieron ambas y se ratificaron en sus respectivos escritos, resolviéndose en ese momento la excepción de cosa juzgada en los términos que constan en acta. Asimismo, se acordó dar traslado de la demanda a la esposa de don Luis Enrique , quien a través de su representación procesal manifestó estar de acuerdo con la contestación a la demanda presentada por su esposo. Por la actora se solicitó prueba documental e interrogatorio, siendo toda ella admitida, declarada pertinente y practicada con el resultado obrante en autos.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid dictó sentencia, en fecha 12 de julio de 2006 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «Desestimo la demanda interpuesta por el Procurador Sr. García Martínez en



nombre y representación de doña Sacramento absolviendo libremente a los demandados don Luis Enrique y doña Elena de los pedimentos contra ellos aducidos. Todo ello con expresa condena en costas a la actora».

SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciado el recurso, la Sección vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, en fecha 17 de julio de 2008, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: «Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña Sacramento contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de esta Capital de fecha 12 de julio de 2006, y, en consecuencia, tras revocar la misma, se declara resuelto el contrato de arrendamiento del piso NUM001 puerta NUM002 de la CALLE000, nº NUM000 de Madrid. Condenando a los demandados a desalojar la referida vivienda en el tiempo legal oportuno. Se impone a los demandados el pago de las costas de esta alzada».

TERCERO.- 1º.- La representación procesal de doña Elena y don Luis Enrique interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada, con fecha 17 de julio de 2008, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésima, en el rollo de apelación nº 199/2007 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 388/2004 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid.

2º.- Motivos del recurso de casación. Al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1º) vulneración de los artículos 6.4, 7.2 del Código Civil y 57, 62.1, 63, 114.11ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; 2º) existencia de interés casacional en la modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales respecto a si el deseo de vida independiente constituye o no causa de necesidad a los efectos de enervar la prórroga forzosa de los arrendamientos sometidos al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, y, terminó suplicando a la Sala: «...dicte, en su día, sentencia por la que estimando este recurso, case y anule la sentencia recurrida, dictando otra en su lugar más ajustada a Derecho, por medio de la cual se confirme en todos sus extremos la dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid con fecha 12 de julio de 2006 (autos 388/2004), por la que se desestima la demanda interpuesta por doña Sacramento, absolviendo libremente a los demandados don Luis Enrique y doña Elena de los pedimentos contra ellos aducidos, de acuerdo con el suplico de la contestación a la demanda, con imposición de costas a la demandante».

3º.- Mediante providencia de 21 de octubre de 2008 se acordó por la Audiencia emplazar a las partes para ante este Tribunal, por término de treinta días, apareciendo notificada dicha resolución a sus procuradores.

4º.- Se ha personado en el presente rollo el Procurador don Miguel Ángel Heredero Suero, en nombre y representación de doña Elena y don Luis Enrique, en calidad de parte recurrente y, el Procurador don Antonio García Martínez en nombre y representación de doña Sacramento, en calidad de parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 23 de febrero de 2010, cuya parte dispositiva dice literalmente: «1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de doña Elena y don Luis Enrique contra la sentencia dictada, con fecha 17 de julio de 2008, por la Audiencia Provincial de Madrid -Sección 20ª-, en el rollo de apelación nº 199/2007 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 388/2004 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Madrid. Se desestima la solicitud de declaración de desierto del recurso realizada por la parte recurrida. 2.- Y dese traslado de las actuaciones a la parte recurrida para que, si fuere procedente, formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días».

6º.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador don Antonio García Martínez, en nombre y representación de doña Sacramento, formuló oposición al recurso de casación interpuesto de contrario, mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2010, suplicando a la Sala: «...se dicte sentencia desestimando el recurso, confirmándose íntegramente los pronunciamientos contenidos en la sentencia recurrida».

CUARTO.- No habiendo solicitado todas las partes la celebración de vista pública, ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 25 de mayo de 2011, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña Sacramento, formuló demanda de resolución de contrato de arrendamiento por causa de necesidad contra don Luis Enrique. Exponía en su escrito de demanda que, en el año 1983, había arrendado un piso de su propiedad al ahora demandado, y, en enero de 2003, le había notificado su voluntad de no continuar con la prórroga del contrato de arrendamiento, al ser su deseo realizar una vida independiente del hogar de sus padres, el demandado se negaba a abandonar la vivienda. En definitiva, la actora solicitaba la resolución del contrato por causa de necesidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En la Audiencia Previa se acordó dar traslado de la demanda a la



esposa de don Luis Enrique , quien, a través de su representación procesal, manifestó estar de acuerdo con la contestación a la demanda presentada por su esposo.

El Juzgado rechazó íntegramente la demanda al considerar que la actora no había acreditado la concurrencia de una causa de necesidad, y su sentencia fue revocada en grado de apelación por la de la Audiencia, donde se valoró que la actora había acreditado la concurrencia de una causa de necesidad capaz de poner fin a la prórroga forzosa, al probar que vivía con su madre, tenía un trabajo estable y deseaba realizar una vida independiente de sus progenitores, circunstancias que permitían acordar la resolución del contrato de arrendamiento.

La parte demandada ha formalizado recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, con cobertura en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

SEGUNDO.- El recurrente estructura su recurso a través de dos motivos. El primero se funda en la vulneración de los artículos 6.4, 7.2 del Código Civil y 57, 62.1, 63, 114.11ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ; y el segundo se sustenta en la existencia de interés casacional en la modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales respecto a la cuestión de si el deseo de vida independiente constituye o no causa de necesidad a los efectos de enervar la prórroga forzosa de los arrendamientos sometidos al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Debido a que los asuntos tramitados en atención a la materia, como es el caso, únicamente tienen acceso a la casación por la vía del interés casacional, y ante el modo que ha sido expuesto el recurso, los dos motivos serán analizados conjuntamente.

La parte recurrente considera que existe una discrepancia de criterios entre la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésima, y la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección Segunda, respecto del concepto de causa de necesidad regulado en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La sentencia recurrida, valora que la actora ha acreditado plenamente que concurre una causa de necesidad capaz de poner fin al contrato de arrendamiento, pues tiene una independencia económica y en definitiva la posibilidad y la voluntad de llevar a cabo una vida independiente de sus padres en una vivienda que, además, es de su propiedad.

Tal y como expone el recurrente las sentencias que cita dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésima, consideran que la circunstancia de querer llevar a cabo una vida independiente configura el concepto de causa de necesidad al que se refiere el artículo 62.1 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos . Por otro lado, el recurrente valora contrario a este criterio el expuesto por la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección Segunda, en las sentencias de 23 de noviembre de 1999 y el 3 de septiembre de 2001 , en cuanto considera que para esta Audiencia Provincial no basta el deseo de una vida independiente, sino que es necesario acreditar una verdadera voluntad de llevar a cabo esta independencia. En realidad, el recurrente está desconociendo los argumentos que ofrece la sentencia recurrida para estimar la acción de resolución contractual, por cuanto la sentencia recurrida considera plenamente acreditado la concurrencia de una voluntad de vida independiente por parte de la parte actora. Las sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Cantabria citadas por el recurrente y que considera defensoras de un criterio diferente al expuesto por la recurrida, parten de un supuesto de hecho en el que no se ha acreditado ese deseo de vida independiente (que, sin embargo, resulta probado en el caso que ahora se examina para la sentencia de instancia), lo que impide considerar que exista una contradicción jurisprudencial que sostenga el interés casacional alegado.

La sentencia impugnada respeta plenamente, y, además aplica la doctrina de esta Sala (STS 18 de marzo de 2010 , entre las más recientes) surgida en torno al concepto de causa de necesidad capaz de impedir la prórroga forzosa del arrendamiento, que considera que esta necesidad debe ser entendida como no forzosa, obligada o impuesta por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente, lo que constituye un medio adecuado para un fin lícito. En definitiva el recurso de casación debe ser desestimado.

TERCERO.- En materia de costas, al desestimarse el recurso en su totalidad, se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 , en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS



1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Luis Enrique y doña Elena contra la sentencia de fecha 17 de julio de 2008, dictada por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid .

2º.- Imponer el pago de costas causadas en este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Juan Antonio Xiol Rios; Xavier O'Callaghan Muñoz; Jose Antonio Seijas Quintana; Roman Garcia Varela. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDO