



Roj: **STS 5509/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5509**

Id Cendoj: **28079110012025101757**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/12/2025**

Nº de Recurso: **6076/2020**

Nº de Resolución: **1779/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.779/2025

Fecha de sentencia: 03/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6076/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/11/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 19.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6076/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1779/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

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 3 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Arroyo de los Prados, S.L., representada por la procuradora D.ª María Prado Prieto Navarro, bajo la dirección letrada de D.ª Mercedes Arroyo Ramos, contra la sentencia de 24 de septiembre de 2020, dictada por la Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 744/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 563/2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Parla.

Ha sido parte recurrida D. Jeronimo, representado por el procurador D. Manuel Díaz Alfonso, y bajo la dirección letrada de D. Jaime Morales García.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.ª María del Prado Prieto Navarro, en nombre y representación de Arroyo de los Prados, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Jeronimo, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que declare resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000, de Pinto, condenando al demandado a dejar libre la vivienda y a disposición el actor en el plazo que marca la Ley con apercibimiento que de no hacerlo así se procederá a su lanzamiento, todo ello con expresa condena en costas».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Parla y se registró con el n.º 563/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Manuel Díaz Alfonso, en representación de D. Jeronimo, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte en su día Sentencia por la que se desestimen íntegramente los pedimentos contenidos en el escrito de demanda, absolviendo a D. Jeronimo, con expresa imposición de costas a la parte demandante».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Parla dictó sentencia de fecha 4 de septiembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda en su día presentada por ARROYO DE LOS PRADOS, S.L., representada por la Procuradora Dña. María del Prado Prieto Navarro, frente a D. Jeronimo, representado por el Procurador D. Manuel Díaz Alfonso, absolviendo, en consecuencia, a tal demandado de todas las pretensiones frente a él dirigidas.

»Con condena en costas a ARROYO DE LOS PRADOS, S.L.».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Arroyo de los Prados, S.L.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 744/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 24 de septiembre de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS

»Que desestimando el recurso de apelación formulado por ARROYO DE LOS PRADOS S.L. contra la sentencia de fecha 4 de septiembre de 2019, dictada por el juzgado de primera instancia nº 4 de Parla en el procedimiento al que se contrae el presente rollo, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con imposición de las costas procesales de la presente alzada a la parte apelante».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.-La procuradora D.ª M.ª del Prado Prieto Navarro, en representación de Arroyo de los Prados, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«PRIMERO y UNICO. - Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el art. 217 LEC por cuanto la Sentencia recurrida no resuelve de forma acertada a quien ha de perjudicar la falta de prueba de determinados extremos relevantes en el proceso, en este supuesto, en concreto en lo relativo a la desocupación de la vivienda propiedad del inquilino que incumben ex art. 217.7 LEC a la parte demandada».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMERO.- Infracción de lo dispuesto en el artículo 9 del TR 1964, art. 6.4 y 7 del Código Civil y oposición a la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de la Sala Civil del Tribunal Supremo de fechas 9 de noviembre de 1972 y 20 de febrero de 1998, entre otras».

«SEGUNDO.- Infracción de lo dispuesto en el artículo 62, 4 Y 5 del TR 1964 y 3.1 del Código Civil, así como falta de aplicación de la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de la Sala Civil del Tribunal Supremo de fechas 7 de octubre de 1969, STS 4 de mayo de 2016, entre otras, por las que se establecen los criterios para interpretar los preceptos del TR 1964».

«TERCERO: Infracción de lo dispuesto en el artículo 62, 4 y 5 del TR 1964, así como contradicción con la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales».

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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 26 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Arroyo de los Prados, S.L. contra la sentencia de 24 de septiembre de 2020, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19.ª, en el rollo de apelación 744/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 563/2018 del Juzgado de Primera instancia e Instrucción n.º 4 de Parla.

»2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra esta resolución no cabe recurso».

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

4.-Por providencia de 29 de septiembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 25 de noviembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso, partimos de los antecedentes relevantes siguientes:

1.º-La mercantil Arroyo de los Prados, S.L., interpuso una demanda de juicio ordinario en la que postuló la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda de 1 de agosto de 1966, que le vinculaba con el demandado D. Jeronimo, contrato sometido al régimen de prórroga forzosa con una renta mensual de 90,21 € al mes. La vivienda arrendada consta de tres dormitorios, comedor, cocina con despensa, aseo y lavabo, con una superficie de 74 m2.

2.º-El demandado, casado con D.ª Paulina, en fecha 28 de mayo de 1991, adquirió para su sociedad de gananciales el 50% en pleno dominio de una vivienda cuyo restante 50% pertenecía a su hijo D. Sebastián. Se trata de un inmueble de similares características sito en la misma DIRECCION000 de Toledo, con una superficie de 63 m2, con tres dormitorios, comedor-estar, cocina, cuarto de aseo y 3 balcones.

3.º-La entidad actora sostuvo en su demanda que, en el mes de abril de 2018, conoció que el arrendatario y su esposa eran titulares del 100% de la propiedad de la citada vivienda, si bien ignora la fecha desde la que son propietarios únicos dado que dicha transmisión no consta inscrita en el Registro.

4.º-Con fecha 11 de mayo de 2018, la arrendadora remitió burofax comunicando al arrendatario la resolución del contrato por incurrir en causa de denegación de la prórroga forzosa, que fue recibida por el destinatario el 16 de mayo de 2018. Tras dicha comunicación, el arrendatario manifestó ser propietario tan solo del 50% del precitado inmueble. Ante tal afirmación, la actora requirió al demandado certificado de la titularidad catastral mediante cartas remitidas el 18 de mayo y 7 de junio de 2018. El demandado aportó, entonces, una solicitud de modificación de la titularidad catastral posterior a la fecha de los precitados requerimientos.

5.º-La demanda se fundamentó en la concurrencia de la causa de denegación de la prórroga forzosa contemplada en el art. 62.4.º y 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) de 1964, aplicable al caso.

El demandado, en su contestación a la demanda, opuso que nunca ha querido ocultar la titularidad de la vivienda, cuyo 50% corresponde en pro indiviso a la sociedad legal de gananciales constituida con su esposa y el otro 50% restante a su hijo D. Sebastián, lo que conoce la entidad demandante desde el año 1991, pero no tiene el uso y disfrute y, por tanto, no puede cubrir de esta forma sus necesidades. Se sostiene que el catastro es un registro administrativo que no define titularidades dominicales, y que es absolutamente falso que hubiera modificado la titularidad catastral de la vivienda para eludir las consecuencias legales de una resolución contractual, sino que simplemente ha procedido a la subsanación de un error sin que hubiera habido ninguna transmisión del inmueble de su cotitularidad desde su adquisición en 1991 hasta la actualidad; por todo ello solicitó la desestimación de la demanda.

La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Parla que la registró con el número de autos 563/2018 y, tras los trámites correspondientes, dictó sentencia, por la que desestimó íntegramente la demanda al concluir que «[l]a ocupación mediata esto es mediante el disfrute de las rentas de un arrendamiento por la ocupación inmediata de un tercero, no está legalmente prevista como causa de denegación de la prórroga del arrendamiento, ni es subsumible en la regla cuarta del art. 62» y, además la demandante «[n]o ha probado, como lo incumbía, que desde 1991 en que el demandado adquirió la vivienda la misma haya estado desocupada y a su disposición, si se ha prorrogado un mismo arrendamiento o qué duración tenía el mismo, si el arrendamiento inicial se disolvió y después el demandado volvió a concertar nuevos contratos de arrendamiento etc. [...]».

6.º-La referida sentencia fue recurrida en apelación por la demandante, quien puso de relieve que la vivienda del arrendatario se encontraría en su caso ocupada pero con una utilidad o finalidad no amparada por la legislación especial de arrendamientos urbanos. El conocimiento del recurso correspondió a la sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid que confirmó la pronunciada por el juzgado con los razonamientos siguientes:

«Las alegaciones del apelante deben ser desestimadas en función del mismo razonamiento que contiene la sentencia combatida, que parte de la consideración de que efectivamente el arrendatario tiene una vivienda de las mismas características que la arrendada suficiente para satisfacer sus necesidades, pero correctamente entiende que estando a su vez arrendada desde 1991 cuando fue adquirida, la parte actora no ha desplegado la actividad probatoria suficiente para acreditar que no existiese una continuidad en el arrendamiento. Pone de manifiesto la sentencia apelada que, con independencia del criterio sobre desocupación de la vivienda propiedad del inquilino, no se prueba el requisito del artículo 62 de la ley especial. No hay vulneración del principio de carga de la prueba, la sentencia de instancia entiende que existen indicios que permiten concluir la propiedad del demandado de la vivienda, y en concreto entre ellos la percepción de una renta por el alquiler de esa propiedad, circunstancia que determina que no se pueda valorar ese extremo en contra de lo sostenido por el demandado, y sin embargo exigir a esa parte una prueba de la extensión y continuidad del arrendamiento concertado, subrayando la resolución recurrida que no se acredita que la segunda vivienda haya estado desocupada desde 1991, si se ha prorrogado el arrendamiento concertado, o si se ha suscrito otro contrato diferente. En este punto la sentencia apelada hace referencia expresa a las declaraciones de IRPF del demandado hasta 2017, y concluye acertadamente que no se deduce o resulta que no existiera la vivienda objeto del mismo o hubiera estado a disposición del demandado pudiendo haberla ocupado, lo que no sucede si existe un contrato de arrendamiento anterior en vigor. Debe aquí hacerse referencia a la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de abril de 2011 en relación al concepto de desocupación de una segunda vivienda del arrendatario, a su vez arrendada a un tercero».

7.º-Contra la referida sentencia por la demandante se interpusieron recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Examen del recurso extraordinario por infracción procesal

Antes de entrar en el análisis de dicho motivo es necesario partir de la base de que la entidad arrendadora recurrente señala, en el apartado fundamentación del recurso, concretamente en su numeral primero, que «los hechos que se han declarado probados tanto en la sentencia dictada en apelación como en la sentencia dictada en primera instancia, y respecto de los que no se hace cuestión por esta parte son los siguientes»: 1) que en fecha 1 de agosto de 1996 se suscribió el contrato de arrendamiento cuya resolución se pretende; 2) que el demandado y su mujer son propietarios de otra vivienda en la misma calle que la arrendada desde el año 1991 en un 50% y con posterioridad, al menos desde 2014, son propietarios al 100% de dicha vivienda;

3) que esta vivienda es de análogas características a la arrendada y apta para satisfacer sus necesidades; 4) «que la vivienda propiedad del demandado se encuentra alquilada a terceras personas desde el año 1991»; 5) que, al menos desde el año 2014, el demandado y su esposa perciben el 100% de las rentas derivadas del alquiler de la vivienda que tienen en propiedad, siendo la renta percibida en el año 2017 un importe de 4.800 euros, lo cual supone la precepción de una renta de 400 euros al mes.

Y a continuación señala:

«El problema jurídico objeto del proceso consiste en determinar si el hecho de tener arrendada la vivienda propiedad del inquilino, percibiendo una renta de mercado frente a la exigua renta percibida por el propietario arrendador, impide apreciar las causas 4ª y 5ª del artículo 62 del TR 1964, por considerarse que dicha vivienda se encuentra desde la óptica física "ocupada" como se establece la doctrina de varias Audiencias Provinciales o por el contrario dicha situación al ser establecida libremente por el propietario-arrendatario supone un acto no amparado por la finalidad perseguida en la ley y contrario a la buena fe, suponiendo un auténtico abuso de derecho y fraude de ley como se establece por otras Audiencias Provinciales».

Tras los anteriores puntos de partida, el recurso por infracción procesal se formula al amparo de la causa prevista en el art. 469.1 2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto del art. 217 de dicha disposición general, relativo a la carga de la prueba puesto que no resuelve de forma acertada a quien ha de perjudicar la falta de prueba de determinados extremos relevantes en el proceso, en concreto en lo relativo a la desocupación de la vivienda propiedad del inquilino en virtud del principio de disponibilidad y facilidad probatoria.

El motivo no puede ser estimado.

En primer término, dado que constituye una reiterada jurisprudencia de esta sala la que sostiene que el art. 217 de la LEC, sólo se infringe cuando, ante un hecho dudoso, que no ha resultado acreditado, se atribuyen las consecuencias de la incertidumbre a la parte a quien no compete su demostración. En este sentido, nos manifestamos, por ejemplo, en las sentencias 144/2014, de 13 de marzo; 473/2015, de 31 de julio; o, más recientemente, 221/2022, de 22 de marzo; 358/2022, de 4 de mayo; 493/2022, de 22 de junio; 653/2022, de 11 de octubre; 911/2022, de 11 de octubre; 762/2025, de 14 de mayo y 1182/2025, de 21 de julio, entre otras muchas); pero es que, en el presente caso, no cabe acudir a tales reglas cuando el recurrente expresamente reconoce que la vivienda adquirida por el arrendatario demandado "se encuentra alquilada a terceras personas desde el año 1991" y, por lo tanto, tampoco a la regla de la disponibilidad y facilidad probatoria del apartado 7.º del art. 217 y su interpretación jurisprudencial (SSTS 759/2023, de 17 de mayo, 952/2025, de 17 de junio y 1594/2025, de 11 de noviembre, entre otras). Con ello se admite que estaba arrendado en los seis meses anteriores a la interposición de la demanda.

En la STS 400/2012, de 12 de junio, hemos señalado, en caso similar al presente en que se invocaba la causa de resolución del art. 62.5 LAU, que:

«A) Las reglas de distribución de la carga de prueba solo se infringen cuando, no estimándose probados unos hechos, se atribuyen las consecuencias de la falta de prueba a quién según las reglas generales o específicas, legales o jurisprudenciales, no le incumbía probar, y, por tanto, no le corresponde que se le impute la deficiencia probatoria. Su alegación en el recurso extraordinario por infracción procesal no ampara una revisión de la prueba, según ha declarado esta Sala en relación con el hoy derogado artículo 1214 CC (SSTS 24 de octubre de 2000, RC n.º 3169/1995, 16 de octubre de 2000, RC n.º 2881/1995, 20 de septiembre de 2001, RC n.º 2113/1996, 6 de febrero de 2007, RC n.º 5362/1999, 9 de mayo de 2007, RC n.º 2448/2000, 3 de octubre de 2007, RC n.º 3640/2000), pues no son normas de valoración de prueba. Criterio también sostenido respecto al 217 LEC (SSTS 2 de marzo de 2009, RC n.º 238/2004, 29 de diciembre de 2009, RC n.º 1869/2005, 4 de febrero de 2010, RC n.º 2333/2005).

»La doctrina de la facilidad o disponibilidad probatoria permite hacer recaer las consecuencias de la falta de prueba sobre la parte que tenía más facilidad o se hallaba en una posición mejor o más favorable por la disponibilidad o proximidad a su fuente para su aportación, pero la mera imposibilidad probatoria de un hecho no puede traducirse, sin más, en un desplazamiento de la carga de la prueba (STS 08/10/2004 RC 2651/1998).

»B) Este motivo ha de ser igualmente desestimado ya que el artículo 217 LEC establece las normas de la carga de la prueba en relación con los hechos controvertidos o litigiosos no así con los hechos indubitados. En el presente supuesto la sentencia recurrida entiende como hecho aceptado por las partes, y por tanto, exento de prueba, y así lo fija tanto en esta como en el posterior auto de aclaración tanto la existencia del contrato de arrendamiento sobre la vivienda que fue propiedad del demandado/recurrido como que aquel se extinguía el 30 de abril de 2006. Por tanto, atendidos dichos extremos, y al no resultar objeto de controversia el contrato

y fecha de duración del arrendamiento difícilmente se han podido infringir las normas sobre la carga de la prueba».

La recurrente reconoce expresamente que la vivienda está alquilada desde 1991 y que, al menos, desde el año 2014, el demandado y su esposa perciben el 100% de las rentas derivadas del alquiler de la vivienda que tienen en propiedad, y si bien la percepción de una renta no implica necesariamente la propiedad exclusiva de la vivienda dicha titularidad es un hecho probado por la audiencia intangible en casación.

Recurso de casación

TERCERO.- Examen del primer motivo del recurso de casación

Se fundamenta en la infracción del art. 9 de la LAU de 1964, 6.4 y 7 del CC y de la doctrina jurisprudencial derivada de las SSTs de 9 de noviembre de 1972 y 20 de febrero de 1998.

En el desarrollo del recurso, se sostiene que se infringen dichos preceptos, ya que la sentencia del tribunal provincial considera acreditado que la vivienda propiedad del arrendatario demandado se encuentra alquilada desde 1991 y no la considera vivienda desocupada, con ello niega la resolución del contrato por no cumplirse los requisitos del art. 62.4 y 5 de la LAU de 1964.

El recurso se basa en la existencia de un abuso de derecho y un fraude de ley que no puede ser estimado.

En primer lugar, dado que los supuestos de hecho de las sentencias invocadas por la parte recurrente no guardan identidad de razón con el caso litigioso que ahora nos ocupa, así la más reciente de las citadas concretamente la STS 130/1998, de 20 de febrero, se refiere a una renuncia de usufructo y asignación de fiducia testamentaria con la intención de crear una titularidad dominical e impedir, de esta forma, la denegación de la prórroga del arrendamiento, eludiendo la aplicación de normas de carácter imperativo de la legislación arrendaticia urbana, cuya observancia no puede quedar, como dice la sentencia de 21 de febrero de 1969, «a merced de arbitrarias y unilaterales decisiones».

La primera sentencia 505/1972, de 9 de noviembre, se refiere a un supuesto de contrato de permuta de solar por edificación futura, que era considerado por el recurrente como celebrado en fraude de sus derechos por ocultar una compraventa con la finalidad de evitar el derecho de retracto arrendaticio, lo que fue desestimado ante la constatación de la realidad de tal acto jurídico.

Pues bien, en el presente caso, además de que con el recurso se hace supuesto de la cuestión en cuanto presume que el demandado tuvo la vivienda a su disposición para ocuparla y que pese a ello la alquiló, lo cierto es que la causa resolutoria del contrato no es haber concertado un contrato de arrendamiento sobre una vivienda titularidad del arrendatario, sino tenerla a su disposición con seis meses de antelación (art. 62.5 LAU) u ocupar dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades (art. 62.4 LAU).

No constituye abuso de derecho o ejercicio antisocial del mismo oponer que la desocupación de la vivienda tiene que existir en el plazo de seis meses antes de la interposición de la demanda, pues fuera de tal plazo no concurre el supuesto resolutorio.

CUARTO.- Examen de los motivos segundo y tercero del recurso de casación

El motivo segundo se construye sobre la base de la infracción de lo dispuesto en el artículo 62, 4 y 5 de la LAU 1964 y 3.1 del Código Civil, así como falta de aplicación de la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de la Sala Civil del Tribunal Supremo de fechas 7 de octubre de 1969 y 4 de mayo de 2016, entre otras, por las que se establecen los criterios para interpretar los preceptos del TR 1964.

El motivo tercero se refiere a la infracción de los mismos preceptos y sentencias.

La íntima conexión entre ambos motivos permite su tratamiento conjunto, sin que concurran los óbices de admisibilidad al recurso opuestos por la parte demandada.

En el desarrollo de los motivos del recurso se señala que para la interpretación de las normas debe atenderse fundamentalmente a su espíritu y finalidad, que no es otra que dotar de estabilidad a una necesidad humana de vivienda y proteger a los inquilinos que carecen de una propia y que se encuentra en situación de inferioridad frente a los propietarios y, en este caso, cuando se tiene una vivienda propia a disposición del arrendatario no nos encontramos ante un caso de necesidad, sino de comodidad.

También, se sostiene que, desde el alquiler en 1991, el demandado ha tenido oportunidad para realizar en los últimos 29 años varios contratos de arrendamiento o consentir sus prórrogas, con lo que le hubiera bastado no realizar un nuevo arrendamiento o comunicar la voluntad de no arrendar. No se debe exigir la ocupación física, sino que basta que el arrendatario tenga una vivienda a su disposición.

El recurso cita como jurisprudencia infringida la de la STS 289/2016, de 4 de mayo, que dispone en lo que ahora interesa:

«Ciertamente, la interpretación de las causas de resolución es restrictiva y *numerus clausus*, en el sentido de que ciertas normas, como la presente son de interpretación restrictiva, pero lo cierto es que en todo caso la interpretación debe buscar el verdadero sentido de la ley y tan sólo si éste es dudoso puede prevalecer una interpretación restrictiva (o extensiva, en su caso).

»No es éste el caso. El artículo 114 en su remisión al artículo 62 no ha merecido una labor de interpretación compleja, sino la dificultad ha aparecido de los hechos probados y al declarar éstos la sentencia de instancia, se han aplicado aquellas normas de forma clara a los hechos y se ha resuelto el caso sin duda alguna, aunque desfavorable a los intereses de la parte recurrente, los arrendatarios. Por lo cual, es motivo debe ser desestimado».

En el supuesto de la precitada sentencia se consideró correcta la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo de la persona jurídica para considerar que la parte arrendataria contaba con una vivienda para atender a sus necesidades de habitación, al pertenecer a una persona jurídica de la que eran socios los arrendatarios al 100%, sin que se plantease problema sobre su desocupación, todo ello en aplicación del art. 62.5 LAU.

La segunda de las sentencias invocadas, para fundamentar el recurso de casación, es la STS 511/1969, de 7 de octubre, cuando señala que:

«[s]ólo se dan las circunstancias que exige el núm. 5.º del art. 62 de la Ley de Arrendamientos urbanos para la denegación de la prórroga legal de los arrendamientos cuando el inquilino hubiese tenido a su disposición, como titular de un derecho real de goce o de disfrute, una- vivienda desocupada que reúna las dos siguientes condiciones: que sea apta para la satisfacción de sus necesidades- y que sea de características análogas a la arrendada; pues lo que la Ley trata de evitar es que el inquilino se beneficie de una renta que con el transcurso del tiempo resulte cada vez proporcionalmente más baja en perjuicio del propietario, especulando con otra de su propiedad de análogas características; circunstancias que no se dan cuando la vivienda, propiedad del inquilino, que se señala por el arrendador, es de características totalmente diferentes como ocurre en el presente caso».

Esta última sentencia parte de la base de que el inquilino, para que prospere la acción resolutoria que cuente como titular de un derecho real de goce o de disfrute, una vivienda desocupada, lo que tampoco es el caso. La demanda se desestimó dado que la otra vivienda no era apta para la satisfacción de las necesidades del arrendatario.

Es decir que ambas sentencias, fundamento del interés casacional, parten de la base de que el arrendatario contaba con una vivienda desocupada, y de esta manera, en la primera de ellas, se estima la demanda dado que pertenecía a una sociedad de la que los arrendatarios eran dueños al 100%; y la segunda, se desestima porque la vivienda desocupada no era de similares características.

En cualquier caso, los motivos del recurso no pueden prosperar.

En efecto, la entidad Arroyo de los Prados, S.L., pretende la resolución del contrato de arrendamiento que la vincula con el demandado D. Jeronimo , al amparo de lo normado en el 114.11 LAU de 1964, aplicable en virtud de lo normado en la disposición transitoria segunda de la ley 29/1994, de 24 noviembre, de arrendamientos urbanos, actualmente vigente, que establece que cabrá la resolución del contrato «[p]or 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 art. 62», dentro de las cuales se encuentra la prevista en un numeral 5, que reputa como tal:

«Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada».

La demanda fue desestimada en ambas instancias al no haberse acreditado dicha disponibilidad en el plazo indicado por hallarse la vivienda arrendada a un tercero.

La prosperabilidad de dicha causa resolutoria se halla condicionada a la concurrencia de los requisitos siguientes: 1) la libre disposición por el arrendatario de una vivienda que se encuentre desocupada, en el plazo de seis meses anteriores a la interposición de la demanda; b) que dicha vivienda sea apta para la satisfacción de las necesidades del inquilino; y c) que sea de características análogas a la arrendada.

La situación para contemplar no es la que pudiera existir al tiempo del arrendamiento, sino la existente en los seis meses anteriores al ejercicio de la acción.

Según jurisprudencia reiterada de esta sala relativa a la aplicación del art. 114 de la LAU de 1964, al ser la prórroga forzosa obligatoria para los arrendadores y la excepción la no prórroga, las causas resolutorias de los contratos de tal naturaleza, como determinantes de la extinción del vínculo arrendaticio, deben ser interpretadas restrictivamente, sin ampliaciones de los motivos de desahucio en contra del propósito del legislador y de los propios términos de la ley, con lo que proclama el carácter exhaustivo de las causas resolutorias (SSTS 19 de diciembre de 1960; 13 de marzo y 7 de noviembre de 1961, 9 de marzo de 1962, 6 de junio de 1964 entre otras).

La STS 525/1964, de 6 de junio, señala, por su parte, que las causas resolutorias del art. 114 LAU son las «[ú]nicas en que cabe apoyarse para pedir la resolución contractual, cuando de arrendamientos urbanos se trata, sin que sean susceptibles de ampliación por analogía, ni puedan aplicarse como supletorias otras disposiciones legales, según declaró esta Sala en sentencia de 8 de abril de 1952».

En el mismo sentido, la STS 289/2016, de 4 de mayo, cuando dispone que: «Ciertamente, la interpretación de las causas de resolución es restrictiva y *numerus clausus*». Esta resolución, a la que antes hicimos puntual referencia, refrendó la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo empleada por la audiencia, y ratificó la resolución del contrato dado que constaba en la sentencia del tribunal de segunda instancia que: «los demandados tienen a su disposición un piso de la misma extensión, ubicación y características que la que ocupan como arrendatarios» y más adelante añade: «que presenta características análogas a la arrendada». Asimismo, el fundamento tercero se dedica enteramente al presupuesto de la aptitud que afirma que «queda claramente cumplido».

En cualquier caso, lo que es evidente es que la vivienda ha de estar desocupada y a disposición del arrendatario en el plazo de seis meses anterior a la interposición de la demanda, así resulta de la STS 400/2012, de 12 de junio, cuando establece:

«La aplicación de la doctrina del cómputo de los plazos al caso planteado conllevaría la estimación del recurso de casación interpuesto, no obstante lo anterior, y según la teoría de la equivalencia de resultados se ha de alcanzar idéntica conclusión a la obtenida por la sentencia objeto de impugnación. En esta sentencia así como en el posterior auto de aclaración de la misma se fijó como hecho aceptado por las partes y por tanto sobre el que no se suscitó controversia alguna, -el cual debe permanecer en casación por cuanto resultan inaceptables en casación todas las apreciaciones que directa o indirectamente pudieran cuestionar o apartarse de las declaraciones de hecho efectuadas en la resolución recurrida-, que con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública la vivienda propiedad del demandado estaba arrendada a terceros mediante contrato de arrendamiento cuya duración se extendía hasta el 30 de abril de 2006, y que asimismo no constaba que aquella hubiese quedado con anterioridad a dicha fecha desocupada y libre. En definitiva, no puede prosperar la causa de denegación de prórroga legal aducida por la parte recurrente ya que el arrendatario en el plazo de los seis meses anteriores a la presentación de la demanda no tuvo a su disposición vivienda libre y a su disposición, apta para satisfacer sus necesidades».

La STS 280/2011, de 26 de abril, precisa con respecto a la causa prevista en el art. 62.4 LAU de 1964, que:

«[p]ara que pueda prosperar la resolución del contrato de arrendamiento por denegación de prórroga es preciso que la segunda vivienda, distinta de la arrendada esté ocupada por el inquilino o su familia o pueda estarlo, siempre y cuando la misma se encuentre desocupada».

Por todo ello, al hallarse la vivienda, titularidad del demandado y su esposa, arrendada falta uno de los elementos necesarios para que concurra la causa resolutoria, es decir, que se encontrase libre, desocupada, a favor del arrendatario dentro del plazo de seis meses anteriores a la fecha del arrendamiento.

De esta manera, señala la STS 629/1965, de 8 de octubre, que:

«[l]a recurrente estima que el plazo del artículo 62, número quinto, opera desde el momento en que puede disponerse de la vivienda y el recto sentido del precepto es que los seis meses anteriores han de contarse desde el momento de la interposición de la demanda, es decir, que la tenga disponible al presentarse la demanda o la haya tenido en los seis meses anteriores, y como en el caso debatido el arrendatario dispone de piso propio al iniciarse el litigio, es obligado desestimar los cuatro motivos, puesto que se da el supuesto del 62, número quinto, y en su consecuencia desestimar el recurso, sin expresa condena de costas, por no estimarse temeridad en su interposición».

En definitiva, la acción prosperaría en el caso que constase que, dentro del plazo de los seis meses a los que se refiere el art. 62.5 LAU, el demandante tuviera a su disposición una vivienda desocupada o incluso arrendada pero cuya prórroga del contrato, en dicho periodo temporal, dependiese de su voluntad (art. 10 LAU).

Señalar, por último, que una cosa es interpretar los preceptos conforme a la realidad social (art. 3.1 del CC) y otra bien distinta prescindir de lo dispuesto en la ley que vincula a los órganos judiciales en el ejercicio de su jurisdicción. De esta forma, la STS 881/1996, de 31 de octubre, señala, en la interpretación del art. 31.4 LAU de 1964, que:

«Finalmente ha de señalarse que, como tiene advertido este Tribunal, los factores sociológicos no autorizan para modificar o no aplicar la Ley y sí solo para suavizarla (sentencia de 7 de enero de 1991 y las en ella citadas), todo lo cual hace decaer el motivo en el que, so pretexto de una interpretación sociológica, se requiere dar al repetido artículo 31.4 una aplicación extensiva a supuestos no contemplados en el mismo».

En el mismo sentido, la STS 162/2004, de 26 de febrero, establece que:

«La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de Diciembre de 1997, establece que el elemento sociológico en la interpretación de las normas, realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, no supone la justificación del arbitrio judicial ni una interpretación laxa de las normas y, desde luego, excluye que se orille la aplicación de la norma vigente al caso concreto. Es, pues, la realidad social un elemento de la interpretación de la Ley que significa el conocimiento y la valoración de las relaciones de hecho a que debe aplicarse la norma, teniéndolas en cuenta según la vida real inmersa en la sociedad. Como tal elemento de interpretación, no puede tergiversar la Ley, cambiarle su sentido o darle una aplicación arbitraria. La Sentencia de 3 de Julio de 1997, declara que la interpretación de los preceptos, al igual que la de los contratos, es función de la Sala sentenciadora, cuyas conclusiones deben ser respetadas en casación a no ser que pueda ser calificada de ilógica o contraria a la Ley.

»El artículo 3. 1 del Código Civil no es una Ley directamente aplicable al caso del pleito, sino una guía para interpretar las Leyes sustanciales que hayan de aplicarse, por lo que dicha norma sólo de manera general es vinculante para el juez, y su violación no permitiría su cita directa a efectos de casación. Por otro lado, al preconizarse en definitiva aplicar un criterio sociológico en la interpretación de las Leyes, exige prudencia y sólo puede ser utilizado cuando la Ley expresamente lo permita (Sentencias de 8 de Marzo de 1982, 3 de Noviembre de 1987 y 7 de Febrero de 1992)».

Por todo ello, dichos motivos tampoco pueden ser estimados.

QUINTO.- Costas y depósitos

1.-De conformidad con lo previsto en art. 398.1 LEC, al haberse desestimado los recursos interpuestos, deben imponerse a la parte recurrente las costas causadas.

2.-Procede acordar igualmente la pérdida de los depósitos constituidos para recurrir, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la LOPJ.

FALLO

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

1.º-Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos por la entidad Arroyo de los Prados, S.L., contra la sentencia de 24 de septiembre de 2020, dictada por la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 744/2019.

2.º-Imponer a la parte recurrente las costas de los recursos y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos al efecto.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma.