



Roj: **SAP CS 1009/2024 - ECLI:ES:APCS:2024:1009**

Id Cendoj: **12040370032024100563**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Castellón de la Plana/Castelló de la Plana**

Sección: **3**

Fecha: **18/09/2024**

Nº de Recurso: **47/2024**

Nº de Resolución: **485/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **GONZALO SANCHO CERDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Castellón de la Plana/Castelló de la Plana, núm. 2, 25-10-2023 (proc. 946/2023),
SAP CS 1009/2024**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN

SECCIÓN TERCERA

Rollo de apelación civil número 47 de 2024

Juzgado de 1ª Instancia número 2 de Castellón

Juicio Ordinario número 946 de 2023

SENTENCIA NÚM. 485 de 2024

Ilma. Sra. e/Ilmos. Sres.

Presidenta:

Doña SOFÍA DÍAZ GARCÍA Magistrado:

Don GONZALO SANCHO CERDÁ

Magistrado:

Don ANTONIO PEDREIRA GONZÁLEZ

En la Ciudad de Castelló, a dieciocho de septiembre de dos mil veinticuatro.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castelló, constituida con la Ilma. Sras e Ilmos. Sres. referenciados al margen, ha visto el presente recurso de apelación, en ambos efectos, interpuesto contra la Sentencia dictada el día veinticinco de octubre de dos mil veintitrés por la Ilma Sra Magistrada Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 2 de Castellón en los autos de Juicio Ordinario seguidos en dicho Juzgado con el número 946 de 2023.

Han sido partes en el recurso, como apelantes, D. Dimas y Dª Maribel , representados por la Procuradora Dª. María José Cruz Sorribes y defendidos por el Letrado D. Francisco Jesús Ventura Nos, y como apelado, Casimiro , representado por el Procurador D. Rafael Breva Sanchís y defendido por el Letrado D. Juan Carlos Rivas García.

Es Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Gonzalo Sancho Cerdá.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.-El Fallo de la Sentencia apelada literalmente establece:

"DESESTIMO la demanda presentada por D. Dimas y D.^a Maribel, representados por el Procurador D. M^a José Cruz Sorribes, contra D. Casimiro, representado por el Procurador D. Rafael Brea Sanchis, y en consecuencia,

1.- ABSUELVO a D. Casimiro, de todo lo que se pretendía frente al mismo en la demanda.

2.- CONDENO a D. Dimas y D.^a Maribel, al pago de las costas causadas en el presente procedimiento. "

SEGUNDO.-Notificada dicha Sentencia a las partes, por la representación procesal de D. Dimas y D.^a Maribel, se interpuso recurso de apelación, en tiempo y forma, en escrito razonado, solicitando se dicte Sentencia que revoque la sentencia recurrida en el sentido de que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 1 de septiembre de 2020, celebrado sobre la vivienda sita en Castellón DIRECCION000 de la localidad de Castellón; y se condenase al demandado a dejar libre y expedita la citada vivienda a disposición de los demandantes en el plazo de un mes, con apercibimiento de procederse a su lanzamiento sino se verifica en plazo, con imposición de costas a la parte demandante.

Se dio traslado a la parte contraria, que presentó escrito oponiéndose al recurso, solicitando se dicte sentencia por la que desestime íntegramente el presente recurso de apelación presentado de adverso confirmando la sentencia de instancia con expresa condena en costas.

Se remitieron los autos a la Audiencia Provincial, correspondiendo su conocimiento a esta Sección Tercera, en virtud del reparto de asuntos.

Por Diligencia de Ordenación de fecha de 23 de enero 2024 se formó el presente

Rollo y se designó Magistrado Ponente, se tuvieron por personadas las partes y por Providencia de fecha 29 de julio de 2024 se señaló para la deliberación y votación del recurso el día 17 de septiembre de 2024, llevándose a efecto lo acordado.

TERCERO.-En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales de orden procesal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Por la parte actora, D. Dimas y D.^a Maribel, al amparo del artículo 9.3 de la Ley de Arrendamiento Urbanos (en adelante, LAU), ejercita la acción de extinción del contrato de arrendamiento por causa de necesidad, contrato suscrito en fecha 1 de septiembre de 2020 sobre el inmueble sito en Castellón, DIRECCION000. Se alega, en esencia, que el hijo de los actores ha llegado a la mayoría de edad, por lo que necesita la vivienda para residir de modo permanente.

El demandado se opuso a la demanda alegando que no concurre la necesidad en la forma exigida doctrinal y jurisprudencialmente. Los actores disponen de más inmuebles y respecto al hijo nada se acredita. No concurre la necesidad exigida, más si cabe, cuando se enfrenta al derecho contractual del demandado, que reside en dicha vivienda desde el año 2020 con toda su familia, existiendo cinco personas empadronadas y restándole dos años más de contrato de acuerdo con el propio contrato.

La sentencia de instancia desestima la demanda al entender que no concurre la situación de necesidad, sino una situación de mera conveniencia, no concurriendo un fin útil y necesario.

SEGUNDO.- *Motivos del recurso.*

Alegaciones apelante.

El número primero de los motivos de apelación, bajo el título "antecedentes de hechos" no es más que una descripción de la acción ejercitada y sus fundamentos, así como un resumen del resultado de la prueba de interrogatorio del hijo, sin contener motivo alguno de apelación. Así, el fundamento del recurso se contiene en el motivo segundo bajo el epígrafe "error en la apreciación de la prueba".

Alega la apelante que como bien indica la propia sentencia, la situación de necesidad que justifica la aplicación de la previsión del artículo 9 LAU no requiere razones apremiantes, ni angustiosas, sino simplemente de beneficio, ventaja o utilidad. No es cierto que se manifestara la voluntad de independizarse en el verano de 2023, sino que ya se envió un burofax el 17 de marzo de 2023. La causa de la previsión contractual y el burofax no era otro que el hijo pudiera residir en la vivienda al empezar los estudios universitarios, no se trata de una situación improvisada o forzada.

No es cierto que en nada beneficie al hijo de los actores residir en la vivienda al estar actualmente residiendo con otros estudiantes en una vivienda cerca de la universidad. No es vano aventurar que no es lo mismo residir

en la que ha sido tu casa, solo e independiente, que estar compartiendo piso con otras personas. La vivienda está cerca de una parada del TRAM que le permite el desplazamiento gratuito a la universidad.

Se impugna el argumento relativo a la falta de ingresos del hijo para el pago de los gastos. A nadie se le puede obligar a vivir alquilado cuando tiene una vivienda en la que residir. La necesidad de una vivienda para un hijo por motivos de estudio ya ha sido reconocida por la doctrina de las audiencias provinciales, se citan diferentes resoluciones. Es cierto que los actores disponen de otras dos viviendas, una en Benicassim y otra a 150 km de Castellón.

Acreditada la necesidad del hijo, no puede hacerse prevalecer el derecho de permanencia del arrendatario frente a la necesidad del arrendador.

En definitiva, alega el apelante, que ha quedado acreditada cumplidamente la necesidad de vivienda del hijo de los actores, quien cursa estudios en Castellón y tiene clara su idea de residir de forma independiente, hasta el punto de que vive alquilado en Castellón.

La causa de denegación de prórroga está prevista en el contrato, por lo que debe acogerse la acción de resolución contractual.

Alegaciones apelado.

No existe error en la valoración de la prueba. Si las pruebas se han practicado con respeto a las exigencias legales y constitucionales que regulan su práctica y su interpretación no lleva a conclusiones absurdas o ilógicas, no debe el tribunal ad quem alterar la valoración de la prueba alcanzada en la instancia. En el presente caso, la convicción expresada por la juez a quo en su sentencia de instancia aparece como lógicamente fundada, por lo que el motivo de recurso debe ser desestimado.

No queda acreditada la necesidad que justificaría la denegación de la prórroga forzosa. Los actores disponen de más bienes inmuebles. La documental aportada con la contestación acredita que los actores tienen propiedades en los Registros de Castellón nº 2, número 3 y Gandía 3. Así, queda acreditado que tienen, al menos, una propiedad en cada uno de esos Registros, no habiendo acreditado que no dispongan de otras propiedades. Además, la propiedad de Benicassim dispone de tres plantas funcionales.

No se acredita que el hijo no tenga propiedades. Tampoco se acredita que los actores y el hijo común residan en Benicassim.

No existe situación de necesidad, sino un acto de rebeldía, capricho o comodidad. El hijo está estudiando en la Universidad de Castellón, que presuntamente residía en Benicassim (con una distancia a la capital de 7km), que ahora lo hace en un piso compartido a cinco minutos de distancia de la universidad, y quiere residir en el piso objeto de litigio, sito en la otra punta de la Universidad. Alegó el hijo en su declaración que ha roto el vínculo con sus amigos de Castellón al irse a vivir a Benicassim, nos dice que se quiere independizar y busca un piso compartido, carece de ingresos de ningún tipo y lo más importante, no existe esa necesidad porque en la actualidad tiene firmado un contrato de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2024, sin posibilidad de resolver anticipadamente el mismo.

TERCERO.- Valoración de la prueba en segunda instancia.

A propósito de la valoración de la prueba en segunda instancia, la STS, Sala 1ª, de 4 de diciembre de 2015 establece que *"esta Sala, en jurisprudencia pacífica y reiterada con frecuencia, ha rechazado que la valoración de la prueba realizada en primera instancia solo pueda ser revisada por la Audiencia Provincial en caso de que conduzca a exégesis erróneas, ilógicas o que conculque preceptos legales, o sus conclusiones sean absurdas, irracionales o arbitrarias. En nuestro sistema procesal, el juicio de segunda instancia es pleno y en él la comprobación que el órgano superior hace para verificar el acierto o desacierto de lo decidido en primera instancia es una comprobación del resultado alcanzado, en la que no están limitados los poderes del órgano revisor en relación con los del juez "a quo". Así lo ha declarado el Tribunal Constitucional (STC 212/2000, de 18 de septiembre), y así lo ha declarado esta Sala, a la que cualquier pretensión de limitar los poderes del tribunal de apelación le ha merecido «una severa crítica» (Sentencias de esta Sala de 15 de octubre de 1991 , y núm. 808/2009, de 21 de diciembre)".*

Por tanto, debe rechazarse el primer motivo de oposición al recurso, relativo a la inexistencia de una interpretación arbitraria o ilógica. Al resolver el recurso de apelación, este tribunal puede y debe examinar la totalidad de lo actuado en el primer grado de la jurisdicción y valorar la prueba practicada, llegando a partir de ello a una conclusión conforme o discrepante de la alcanzada por el juez de primera instancia, sin más restricción que la determinada por la configuración del recurso (art. 465.5 LEC), limitado a su vez por lo aducido en la instancia (art. 465.1 LEC). Como dice la STS 22 de diciembre de 2015 (Roj: STS 5448/2015), *"(e)n nuestro sistema procesal el juicio de segunda instancia es pleno y en él la comprobación que la Audiencia Provincial*

hace para verificar el acierto o desacierto de lo decidido por el Juez de Primera Instancia es una comprobación del resultado alcanzado, en la que no están limitados los poderes del tribunal revisor en relación con los del Juez de Primera Instancia".

CUARTO.- Extinción del contrato de arrendamiento por causa de necesidad. Artículo 9.3 Ley de Arrendamiento Urbanos .

El artículo 9 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, dedicado a la duración del contrato, en su número 3 regula la posibilidad de denegar la prórroga del contrato cuando concurre causa de necesidad:

"3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

El concepto de necesidad ha sido interpretado por la jurisprudencia en aplicación del artículo 62 de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1964. Por todas, cabe citar la STS 18 de marzo de 2010 "A los efectos de determinar el concepto de causa de necesidad, capaz de impedir la prórroga forzosa del arrendamiento y, en consecuencia, la resolución contractual, es doctrina pacífica y reiterada por esta Sala, tal y como ponen de manifiesto las propias sentencias citadas por la parte recurrente, que esta debe ser entendida como necesaria, 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".

Son numerosas las resoluciones de las audiencias provinciales que examina si concurre casusa de necesidad por el deseo de vida independiente del arrendador o pariente en primer grado. Esta misma sección trató la cuestión en sentencia 120/2010, 19 de abril:

En el presente caso se alega el deseo de vida independiente, acorde con el derecho a la intimidad personal y familiar «ex» art. 18 CE. Lo que debe acreditarse suficientemente es que tal deseo sea firme y serio, conforme a la realidad social. Como dice a citada SAP Barcelona, a nadie se puede obligar a vivir en una convivencia no deseada, por la razón -elemental- de que la independencia del hogar familiar es el modo normal de desarrollo y constituye la base de una buena organización social. Por ello, el deseo de desarrollar una vida independiente manifestado por persona adulta y en condiciones objetivas que le faculten para ello puede ser justa causa de necesidad a los efectos de denegación de la prórroga forzosa en un contrato de arrendamiento de vivienda en los términos previstos en los arts. 62.1 y 63 TRLA (STC 69/91 de 8 abril [RTC 1991\69]), y aunque no debe bastar la mera alegación, debiendo estarse a lo que resulte de cada prueba en concreto, debe partirse de la idea de que siempre que se exteriorice por las personas afectadas ese interés y cuando por la edad y por las circunstancias económicas se evidencia que puede llevar una vida autónoma e independiente, procederá la resolución, sin que sea necesario más acreditación, como por ejemplo una mala relación familiar o de otro tipo, no existiendo ninguna norma que obligue a una convivencia no deseada, independientemente del motivo que la genere, aunque se trate de parientes próximos.

Más recientemente, entre otras, señala la SAP Zaragoza, secc 5ª, 7 de julio de 2021:

CUARTO.- Este tribunal de apelación, respecto al concepto de "necesidad", viene sosteniendo que:

"En los casos de colisión entre el derecho del inquilino a mantener la ocupación de la vivienda que haya sido objeto de arrendamiento y el del propietario a recuperarla con la alegación de causa de necesidad, más concretamente por la de necesitarla un hijo que desea de tener vida independiente, que es el caso que se enjuicia, prevalece ésta segunda conforme a la interpretación sin duda mayoritaria que las Audiencias Provinciales vienen haciendo del artículo 62,1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, como es de ver a continuación, pues "El deseo de tener un hogar independiente es por sí sólo suficiente para justificar la causa de necesidad, sin que resulte precisa la prueba o demostración de una convivencia difícil o incómoda en el seno familiar"

Aún cuando esta causa de necesidad "No debe ser confundida con la mera convivencia o comodidad, o con el simple deseo o capricho, debiendo concurrir para la resolución del contrato de arrendamiento una necesidad verdaderamente objetiva determinada por las circunstancias y perfectamente probada" (Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca de 3 de julio de 1995, RGD 7612), y "Requiere acreditar que la persona que siente tal deseo se encuentra en condiciones físicas, sociales y económicas que le aseguren la vida independiente pretendida, pues de lo contrario hay que calificarla como de necesidad fingida" (Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 251, de 26 de abril de 1996, RGD 10758), dado que "Se ha de demostrar un propósito serio y viable, lo cual tampoco puede entenderse en el sentido de que deba juzgarse en esta vía sobre lo acertado o conveniente de este proyecto, sino sencillamente determinar si el propósito es razonable" (Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 112 (sic), de 13 de noviembre de 1997, RGD 4969). Pero esta Jurisprudencia menor también tiene declarado que "El deseo de independizarse del hogar paterno por parte de una hija soltera, mayor de edad, es causa legítima de necesidad, en base a una interpretación de las normas jurídicas de acuerdo con el espíritu y talante social de la época" (Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 6ª, de 17 de marzo de 1994, RGD 1103), "Toda limitación a la extensión normal del derecho de propiedad y libre disposición de los bienes por sus titulares debe ser objeto de interpretación restrictiva" (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 139, de 7 de julio de 1997, RGD 1192), ya que "Necesitando la vivienda arrendada un hijo de la propietaria para que constituya su domicilio familiar, prevalece el interés del propietario frente al del arrendatario, máxime en el caso de contratos en que por transcurso del tiempo ha llegado a romperse el equilibrio entre las prestaciones de las partes" (Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 12, de 15 de septiembre de 1997, RGD 1344), o por último también que "El hecho de que económicamente sea todavía dependiente de los padres, no puede impedirlo ni erigirlo para ejercitar su derecho".

QUINTO.- La S.A.P. Barcelona, secc. 13ª, 53/2021, de 8 de febrero razona al respecto que al no existir un concepto legal de "necesidad", debe entenderse no lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo, debiendo ponderar el fin que se trata de conseguir con la ocupación y la naturaleza del medio para conseguir ese fin. Teniendo en cuenta que la línea divisoria entre necesario y superfluo evoluciona con el tiempo (art. 3-1 C.civil). De forma que atender a las circunstancias del caso no supone valorarlas de forma estricta, de manera que resulte ilusoria la causa de resolución, sino en modo acorde a las circunstancias del caso en relación con la realidad social. Y, en caso de concurrir necesidad de arrendador y arrendatario, la de éste debe ceder ante el derecho más amplio que constituye el dominio. Sin que proceda establecer comparaciones entre "necesidades" de arrendador y arrendatario no previstas en la ley. Y, en todo caso, las segundas supeditadas a las primeras (Ss. T.S. 13-5-1963 y 12-3-1965).

Aplicación al supuesto enjuiciado.

No se discute por las partes ni la previsión contractual, ni la existencia del requerimiento previo para acordar la resolución por denegación de la prórroga forzosa. Nada se discute sobre el contenido del requerimiento.

La aplicación del concepto indeterminado de necesidad en cada caso no es una cuestión sencilla, debiendo valorarse conforme la realidad social del momento y las concretas circunstancias que concurran en el supuesto enjuiciado.

En el presente caso, valorando la prueba practicada, entiende la Sala que el deseo del hijo de los actores de tener una vida independiente de sus padres es razón suficiente para entender acreditada la necesidad a los efectos de aplicar la excepción a la prórroga prevista en el artículo 9 LAU. No desconoce la Sala que la sola manifestación del deseo de vida independiente puede no ser suficiente para apreciar el concepto de necesidad, ya que ese deseo de vida independiente debe ser firme y serio, siendo un claro indicio la capacidad económica de quien desea ocupar el inmueble, que en el presente caso no concurre. No obstante, en el supuesto enjuiciado concurren otros indicios que permiten concluir que no se trata de un motivo superfluo. Así, de la declaración del hijo queda probado que residió en la localidad de Castellón hasta los 15 años, residiendo precisamente en el inmueble objeto de este litigio, por lo que no parece extraño que quiera residir en la localidad que ha sido su residencia durante un largo periodo de vida, habiendo manifestado en el acto de la vista que el traslado a Benicassim le supuso un perjuicio en su vida social. Igualmente queda probado que el hijo ha comenzado los estudios universitarios en la localidad de Castellón, habiendo alquilado una vivienda en dicha localidad con otros estudiantes, lo que pone de manifiesto la veracidad de su deseo de independizarse de la vivienda de sus

padres e intención de residir en la localidad de Castellón. La vivienda objeto de litigio esta sita en otra localidad. Es cierto que la localidad de Benicassim no dista mucho de Castellón, pero no existe razón por la que se pueda obligar al hijo de los actores a residir en otra localidad si su voluntad es independizarse de la residencia de sus padres, máxime cuando en dicha localidad cursa los estudios universitarios. Es obvio que el traslado a la universidad, así como el desarrollo de su vida social en Castellón, será más sencillo residiendo en la vivienda titularidad de sus padres en Castellón que en la localidad de Benicassim.

No excluye la estimación de la pretensión de los actores el hecho que el hijo, tras la interposición de la demanda, comparta con otros compañero una vivienda en alquiler, ya que precisamente eso es lo que se pretende evitar con el ejercicio de la acción, no pudiendo verse obligado los actores a abonar el alquiler de otra vivienda para su hijo cuando dispone una de su propiedad. La duración del contrato de alquiler suscrito por el hijo es cuestión ajena a la existencia de la necesidad. La realidad del alquiler lo que pone de relieve es la veracidad de la voluntad de independizarse.

Tampoco impide la estimación de la demanda, el hecho que el hijo no disponga de capacidad económica para atender a los gastos de la vivienda objeto de litigio, ya que, al igual que ocurre con la vivienda en la que reside actualmente, serán sufragados por sus padres. Es cierto que la jurisprudencia toma el dato de la capacidad económica para valorar la realidad del deseo de independencia, pero ello supone solo un indicio, sin que se pueda privar a un pariente directo de alcanzar la independencia por el solo hecho de carecer de recurso, cuando aquel de quien depende no muestra inconveniente en atender sus necesidades.

Del mismo modo, las dimensiones de la residencia de los actores no excluyen la apreciación de la excepción, no se discute que el hijo pueda vivir en el domicilio de sus padres, sino si existe una razón objetiva, y no un mero capricho, para fijar su domicilio en el inmueble arrendado al demandado.

Es cierto que la distancia a la universidad es menor en la vivienda actualmente alquilada que la que es objeto de este litigio, pero este no es el parámetro al que debe compararse. La comparación debe realizarse entre la vivienda en la que residía el hijo (sita en Benicassim) y la que es objeto de este litigio (Castellón).

El demandado, tanto en la fase de conclusiones como en el escrito de oposición al recurso, alega que no queda acreditado que los actores no dispongan de otras propiedades. En tal sentido, señala que los documentos aportados con la contestación a la demanda únicamente acreditan que dispone, al menos, de una propiedad en cada uno de los Registros citados. Tal alegación no puede ser asumida por la Sala, ya que el contenido del Registro es público y bien pudo el demandado acceder a los mismos para acreditar dicho extremo. De hecho, con la contestación aporta información catastral y nota simple de la propiedad sita en Benicassim. No fijando como hecho controvertido que dispusiera de otras viviendas distintas de la existente en Xeraco, la de Benicassim y la que constituye el objeto de este litigio. Otro tanto cabe afirmar respecto a la titularidad de viviendas a nombre del hijo. Alegado como motivo de extinción del contrato la necesidad de la voluntad de independizarse del hijo, corresponde al demandado, como hecho impeditivo, acreditar que dicho pariente en primer grado del arrendado dispone de otros inmuebles, lo que está a disposición del arrendatario acudiendo, como así ha hecho para los actores, al índice del Registro de la Propiedad.

Igualmente, reitera al oponer al recurso, como también hizo en la fase de conclusiones, que no queda acreditado que los actores y, en su caso, el hijo, residan en Benicassim, hecho que no se fijó como discutido en la audiencia previa, siendo el domicilio sito en Benicassim el que consta en el apoderamiento apud acta y en los requerimiento enviados (documento 4 de la demanda)

Como indica la parte recurrente, no se trata de valorar la situación del arrendador o pariente en primer grado en comparación con la del arrendatario, sino de determinar si existe la necesidad, lo cual es independiente de la situación y necesidades del arrendatario. El conflicto entre la necesidad de la vivienda entre el arrendatario y el arrendador o pariente en primer grado se resuelve a favor de estos últimos, conforme la normativa vigente.

Por último, no debe olvidarse que cualquier situación de fraude queda legalmente cubierta y garantizada por los derechos que expresa y específicamente reconoce al inquilino desahuciado el artículo 9.3 LAU.

En consecuencia, procede estimar el recurso, revocando la sentencia de instancia y en su lugar estimar la demanda, dando lugar a la resolución del contrato por causa de de necesidad

QUINTO.- Costas de la instancia

La parte apelante no impugna expresamente el pronunciamiento de costas, pero al solicitar la revocación de la sentencia con la estimación de la demanda, solicita la imposición de costas de la instancia a la demandada.

Señala el artículo 394 LEC "1. En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho"



Entiende la Sala que en el presente caso concurren serias dudas que justifican la no imposición de costas, ya que no es sencillo dotar de contenido al concepto indeterminado de necesidad, concurriendo en el caso circunstancias que permiten aplicar la excepción en la aplicación del principio del vencimiento.

SEXTO.- Costas de la apelación.

Respecto a las costas de la alzada la estimación del recurso de apelación determina que tampoco se efectúe expresa imposición, a tenor de lo establecido en el artículo 398-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable al presente procedimiento (arg. ex disposición transitoria segunda del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre) .

Por otro lado, deberá procederse a la devolución del depósito constituido para recurrir conforme lo previsto en el ap. 8 de la Disp. Ad. Decimoquinta de la LOPJ.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Estimamos el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D.

Dimas y D^a Maribel , contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Castellón, en fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 946 de 2023 y, en consecuencia, con revocación de la sentencia de instancia, estimamos la demanda, declarando resuelto el contrato de arrendamiento que une a las partes de fecha 1 de septiembre de 2020, sobre la vivienda sita en Castellón, DIRECCION000 ., condenando al demandado a abandonar la vivienda dentro del plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificase.

No se realiza expresa imposición de costas de ninguna de las dos instancias.

Devuélvase a la parte recurrente la cantidad consignada como depósito para recurrir al estimar el recurso de apelación.

Contra esta Sentencia puede interponerse dentro del plazo de VEINTE DÍAS contados desde el día siguiente a su notificación recurso de casación que habrá de fundarse en la infracción de norma procesal o sustantiva siempre que concurra interés casacional, con arreglo a las normas del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, recurso del que deberá conocer la Sala Civil del Tribunal Supremo, con arreglo a lo preceptuado en la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese la presente Sentencia y remítase testimonio de la misma junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.