Roj: **STS 4378/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:4378**

Id Cendoj: **28079110012026101651**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **17/09/2026**
Nº de Recurso: **1527/2025**
Nº de Resolución: **1442/2026**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.442/2026

Fecha de sentencia: 17/09/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1527/2025

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/09/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección 11.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 1527/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1442/2026

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 17 de septiembre de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Inversiones Inmobiliarias Tar, S.L., representada por el procurador D. Gerardo Muñoz Luengo, bajo la dirección letrada de D. Ignacio Palomar Ruiz, contra la sentencia n.º 617/2024, dictada el 16 de diciembre de 2024, por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 850/2023, dimanante de los autos de Juicio Verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo -250.1.1) n.º 782/2022 del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid.

Ha sido parte recurrida D.ª María Angeles , que tiene reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita, representada por el procurador D. Carlos Gómez-Villaboa Mandri, bajo la dirección letrada de D. Julio Palomero Peralta.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 29 de abril de 2022, el procurador D. Gerardo Muñoz Luengo, en nombre y representación de Inversiones Inmobiliarias Tar, S.L., interpuso una demanda de juicio verbal en ejercicio de acción de desahucio por expiración del plazo legal, frente a D. Victorio e ignorados ocupantes residentes en el inmueble sito en la DIRECCION000 de Madrid, a fin de que:

«[...] tras los trámites legales oportunos, se acuerde su traslado por si conviniere a la demandada formular contestación en el plazo de diez días, y tras la prosecución del presente procedimiento por el cauce legalmente dispuesto, con la celebración de vista si a ello hubiere lugar atendidas las peticiones que pudieren efectuar las partes, sea dictada Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

» 1.- Declare resuelto el contrato de arrendamiento, por expiración del plazo legalmente establecido, suscrito el 4 de julio de 1935, sobre, la vivienda DIRECCION000 -Madrid. sin que proceda su tácita reconducción, y subsidiariamente se resuelva por incumplimiento de la cláusula cuarta del mismo, al haberlo cedido/ subarrendado contraviniendo lo pactado.

» 2.- Condene a la parte demandada a dejar libre v expedita la mencionada vivienda a disposición de la actora. bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal y con expresa advertencia de considerar bienes abandonados todos los introducidos que permaneciesen en la vivienda arrendada en el momento del lanzamiento.

» 3.- Condene a la parte demandada al pago de las rentas futuras debidas con posterioridad a la presentación a la demanda, si las hubiere, y hasta el abandono efectivo del inmueble, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad abonada. (DOC n.º 5).

» 4.- Se condene al pago de las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

» Que conforme a lo autorizado por el artículo 437.3 y corroborado por el 549.3, ambos de la L.E.C., interesamos expresamente," para el caso de ser dictada resolución estimatoria de nuestra pretensión, SE EJECUTE LA SENTENCIA SIN NECESIDAD DE ULTERIOR PETICIÓN, procediéndose al lanzamiento de la demandada y cuantos ocupantes hubiere en la vivienda en la fecha y hora que se fije por el Juzgado y sin que sea preciso plazo de espera para materializar el lanzamiento, conforme dispone el apartado 4 del indicado precepto, con expresa advertencia de considerar bienes abandonados todos los introducidos por la parte arrendataria que permaneciesen en la habitación arrendada en el momento del lanzamiento.»

2.La demanda se turnó al Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid y se registró como Juicio Verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo -250.1.1) n.º 782/2022. Por decreto de 15 de julio de 2022 se acordó admitir a trámite la demanda y emplazar a la parte demandada para que en el plazo de diez días hábiles se personase en las actuaciones, la contestara y se pronunciara sobre la pertinencia de celebrar vista. Tras designación por el turno de oficio, la procuradora D.ª Gloria Arias Aranda, bajo la dirección letrada de D.ª Cristina García Jiménez, presentó escrito de contestación a la demanda fechado el 24 de octubre de 2022, en el que tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, se oponía a la demanda y solicitaba que se dictara sentencia que desestimase íntegramente todos los pedimentos de la misma, con expresa imposición de costas a la parte actora. Por diligencia de ordenación de 21 de junio de 2023, una vez acreditado el fallecimiento de D. Victorio el día 4 de junio de 2023, se acordó que asumiera la sucesión procesal su esposa, D.ª María Angeles . Cumplimentados en debida forma los pertinentes trámites procesales con el resultado que obra en las actuaciones, quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid dictó la sentencia n.º 289/2023, de 21 de septiembre de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

» Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda de desahucio por EXPIRACIÓN DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, presentada por INVERSIONES INMOBILIARIAS TAR, SL contra María Angeles y acordar:

»1- Debe estar y pasar por la declaración de RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR FINALIZACIÓN DE PLAZO y al desalojo de la finca sita en la DIRECCION000 de Madrid, con apercibimiento de que se procederá a su lanzamiento en caso de no hacerlo de forma voluntaria. Se reconoce concluido el contrato por expiración del plazo del mismo.

» 2- Imponer las costas ocasionadas en el presente procedimiento al demandado.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por D.ª María Angeles . Se formuló oposición por la representación procesal de Inversiones Inmobiliarias Tar, S.L. que interesó la desestimación íntegra del recurso y la confirmación de la sentencia de instancia, con condena en costas a la recurrente.

2.La resolución del recurso de apelación interpuesto correspondió a la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número 850/2023 y, tras seguir los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 617/2024, de 16 de diciembre de 2024, cuyo fallo dispone:

«[...]FALLAMOS

»Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Dª María Angeles (sucesora de D. Victorio) contra la sentencia núm. 289-23 de fecha 21 de septiembre de 2023, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 86 de Madrid, en autos núm. 782-22, de los que este rollo dimana, y en su virtud, debemos REVOCAR y REVOCAMOS dicha resolución y, en su lugar, acordar DESESTIMAR la demanda interpuesta por la representación procesal de INVERSIONES INMOBILIARIAS TAR S.L., absolviendo a la demandada Dª María Angeles (sucesora de D. Victorio) de los pedimentos contra ella formulados, con expresa imposición de las costas de la primera instancia a la actora.

» Y todo ello sin imposición de las costas de esta alzada a ninguna de las partes.

» La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de Julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.La representación procesal de Inversiones Inmobiliarias Tar, S.L., interpuso recurso de casación por infracción de normas sustantivas y concurrir interés casacional al amparo de lo establecido en los artículos 477.2 y 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso de casación en dos motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMERO. Infracción del artículo 62.3 en relación con el artículo 114.11 ambos de la Ley de Arrendamientos Urbanos LAU 1964. Interés casacional por oponerse a doctrina del Tribunal Supremo. La norma infringida por la secc. 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en la sentencia que se impugna es el artículo 62.3 en relación con el artículo 114.11 de la LAU 1964. El problema jurídico que se plantea: La sentencia recurrida, partiendo de los hechos declarados probados, afirmando que el titular arrendatario no residía en la vivienda desde octubre de 2019 y que lo hizo en una residencia de ancianos motivado por su estado de salud, entiende que no es de aplicación la excepción prevista en el artículo 62.3 LAU 1964 por tratarse de una larga temporada de desocupación y, en consecuencia, estima el recurso de apelación planteado de contrario, revocando la sentencia recurrida, desestimando la demanda interpuesta.»

«[...]SEGUNDO. Infracción del artículo 62.3 en relación con el artículo 114.11 ambos de la LAU 1964. Interés casacional por existir jurisprudencia contradictora en sentencias de Audiencias Provinciales. En cuanto a la infracción de la norma sustantiva, esto es, el artículo 62.3 en relación con el 114.11 LAU 1964, nos remitimos íntegramente a lo, expuesto en el anterior motivo. Si bien, para el hipotético supuesto de que el Tribunal Supremo no considere admisible o bien acertada la justificación del interés casacional del presente recurso por oposición a la doctrina del Tribunal Supremo, entendemos que deberá estimar este recurso por, existir

interés casacional, debido a la ^existencia de jurisprudencia' contradictoria de las 'audiencias provinciales, lo que ha supuesto unas graves consecuencias para la decisión del litigio.»

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella. Por auto de 6 de mayo de 2026 se acordó la admisión del recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida personada para que en el plazo de veinte días formalizara por escrito su oposición, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. Carlos Gómez-Villaboa Mandri en nombre de D.ª María Angeles , en el que solicitaba la desestimación del recurso de casación interpuesto, con imposición a la recurrente de las costas causadas.

3.Por providencia de 30 de junio de 2026 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 8 de septiembre de 2026, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.Inversiones Inmobiliarias TAR, SL interpuso una demanda de juicio verbal en ejercicio de una acción de desahucio por expiración del plazo legal contra D. Victorio , quien se había subrogado en el contrato de arrendamiento que su padre había concertado el 4 de julio de 1935, así como contra los ignorados ocupantes del inmueble arrendado. Según se indica, la subrogación tuvo lugar el 5 de abril de 1976, tras el fallecimiento de su padre el 28 de marzo de 1976.

La entidad demandante alegó haber tenido conocimiento de que el demandado llevaba más de un año residiendo en otro domicilio, concretamente en una residencia de personas mayores, y de que, al menos, dos «familiares/conocidos» habitaban la vivienda arrendada sin título ni autorización para ello».

2.El Sr. Victorio se opuso a la demanda. Alegó que, cuando se produjo la subrogación del contrato a su favor, ya estaba casado y tenía un hijo, por lo que la propietaria conocía que la vivienda se destinaría a domicilio familiar, tanto para él como para su familia, integrada por su cónyuge y sus hijos, con quienes seguía residiendo en ella.

Señaló que era cierto que permanecía temporalmente en una residencia, pero explicó que, tras sufrir una isquemia cerebral y recibir el alta hospitalaria, se le había reconocido un grado III de dependencia, lo que le permitía permanecer en una residencia durante los periodos en que necesitaba reposo y cuidados para su recuperación. No obstante, sostuvo que esta circunstancia no le impedía poder regresar a su domicilio cuando no precisaba dichos cuidados, puesto que en él residían su mujer y su hijo Doroteo , quienes se encargaban de atenderlo.

Añadió que la vivienda nunca había permanecido desocupada, ya que tanto su mujer como su hijo habían residido siempre en ella junto con él, al haberse destinado a domicilio familiar desde la subrogación del contrato de arrendamiento, el 5 de abril de 1976. Por ello, sostuvo que no cabía considerar que la vivienda estuviera desocupada por el mero hecho de que, de forma ocasional y por causas justificadas, como sus enfermedades, hubiera tenido que ausentarse para ingresar en hospitales o residencias con el fin de recibir tratamiento y recuperarse. Añadió que, durante esos periodos, su esposa y su hijo habían continuado residiendo en el domicilio familiar.

3.La sentencia de primera instancia estimó la demanda interpuesta y declaró resuelto el contrato de arrendamiento litigioso por expiración del plazo «al llevar [el arrendatario] más de seis meses dentro del periodo de un año sin residir en el inmueble» y no tener, por tanto, derecho a la prórroga legal.

El juzgado justificó la decisión con el siguiente razonamiento:

«Si analizamos la prueba practicada en el plenario, la declaración del hijo del fallecido es esclarecedora dado que indica que ellos mismos solicitaron plaza en el centro de mayores, plaza pública subvencionada que le fue asignada, donde residió hasta su fallecimiento.

»El padre tenía una situación de dependencia desde antes de su ingreso en el centro, desde 2019 y en el certificado del centro se indica que llevaba en el mismo desde octubre de 2019.

»A fecha de demanda dos años y medio.

»El centro de mayores que se documenta por la demandada, en el que estuvo el finado vemos que es una residencia de mayores, un centro de residencia, un lugar que determina el nuevo domicilio de alguien y no podemos hacer una analogía con un ingreso hospitalario, como se desprende del relato del hijo del demandado ante este certificado.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

»Tampoco se aporta por la demandada mayor prueba del estado del fallecido, ni sobre si era posible su estancia en la vivienda para poder determinar si estamos en un causa justa o no.

»Pero en todo caso, lo que queda probado es que el titular del contrato de alquiler no residía en la casa desde hacia mucho tiempo.

»Sorprende que la ahora demandada remitiera una carta el 3 de julio de 2023 pretendiendo una prorroga en el contrato cuando su marido llevaba fallecido un mes y cuando llevaba sin vivir en la vivienda más de dos años.

»Debo estimar ante la carga probatoria las pretensiones de la actora dado que la entrada en una residencia conlleva un cambio de domicilio y mas cuando se produce por un tiempo tan prolongado. No estamos ante un mero ingreso puntual o prolongado pero con finalidad de retorno, sino que lo razonable es esperar que sea una situación que como dice el hijo del finado, se agrave y empeore.

»Entiendo que estamos ante un contrato de renta antigua que puede tener detrás de las posiciones de las partes una intención más económica que jurídica, pero en un caso de renta ordinaria bajo la misma regulación, la resolución seria la misma que aplico. El arrendatario ha salido del domicilio con la previsión de no volver. El agravamiento previsible y razonable de su estado era conocido por sus familiares.

»Y en todo caso habiéndose rebasado y con mucho el límite sobre el que se pretende la resolución del contrato que eran seis meses» (sic).

4.Con diferente criterio, la sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, revocó la sentencia recurrida y desestimó la demanda.

La Audiencia Provincial justificó la decisión con el siguiente razonamiento:

«[...] es cierto que el titular arrendatario, no residía en la vivienda desde octubre de 2019 y que lo hizo en una residencia de ancianos en la que ingresó de manera voluntaria, si bien motivado por su estado de salud, que aconsejaba unos cuidados adecuados a todo ello, situación que lógicamente se ha prolongado y convertido en permanente hasta su fallecimiento, estando ya en curso este proceso, por lo que no puede aplicarse la excepción prevista en el reiterado artículo 62.2 LAU 1964 en el sentido de que la misma obedezca a justa causa, puesto que no puede aplicarse de forma global a las largas temporadas de desocupación originadas por situaciones en que pudiera precisarse una atención o cuidados médicos prolongados».

5.La entidad demandante ha interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Alegaciones de la recurrida. Decisión de la sala

1. *Planteamiento del recurso.*

El recurso, por interés casacional, se funda en dos motivos en los que se denuncia la infracción del art. 62.3 en relación con el art. 114.11 LAU de 1964, así como la vulneración de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo -en el primero- y la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales -en el segundo-.

La recurrente alega que «se admite como justa causa de desocupación una enfermedad de carácter transitorio, que no imposibilite al arrendatario de modo permanente la ocupación de la vivienda. Lo que no ocurre en el presente supuesto de hecho; esta parte ha acreditado, y así lo consideró la primera instancia, que como consecuencia de la enfermedad del arrendatario fue ingresado en una residencia de ancianos hasta su fallecimiento; el tiempo que no ocupó la vivienda arrendada ascendió a dos años y medio hasta la interposición de la demanda (el fallecimiento fue posterior a la misma). Por tanto, no constituye justa causa de desocupación al no tratarse de una enfermedad transitoria, sino que le imposibilitó de modo permanente la ocupación de la vivienda; no desempeñó el destino corriente y normal de una morada, en el que desarrollar las funciones propias del vivir cotidiano. Para el arrendatario, la vivienda nunca volvió a cumplir su destino; todo ello conforme la doctrina jurisprudencial consolidada del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, pues de no entenderse así se llegaría al absurdo de hacer definitiva una situación que es contraria a la propia naturaleza del contrato arrendaticio, y sería contrario al propio espíritu de la norma».

2. *Alegaciones de la recurrida*

La recurrida se opone al recurso. Alega que «el ingreso del arrendatario en una residencia se produjo por motivos de salud, como consecuencia de una situación clínica que aconsejaba cuidados adecuados, no por voluntad de abandonar su domicilio familiar ni por pérdida del vínculo residencial con la vivienda arrendada» y que el hecho de que «el arrendatario falleciera posteriormente mientras se encontraba en la residencia no permite concluir, sin más, que su enfermedad fuera desde 2019 terminal, irreversible o definitivamente

incompatible con el retorno al domicilio familiar». Añade, que la doctrina recogida en la sentencia de esta Sala 1936/2025, de 22 de diciembre, resulta plenamente aplicable en el presente caso.

3. Decisión de la Sala: desestimación del recurso de casación

Lo que denuncian los motivos, con base en diferentes modalidades de interés casacional -oposición a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, el primero, y existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, el segundo-, es la infracción del art. 62.3 en relación con el art. 114.11 LAU de 1964. La cuestión controvertida consiste en determinar si, a los efectos del artículo 62.3.º LAU 1964, debe considerarse desocupada una vivienda cuando el arrendatario ha dejado de residir físicamente en ella, durante un periodo superior a seis meses en el curso de un año, como consecuencia de su ingreso en una residencia de mayores por razones de salud, pero la vivienda ha continuado ocupada por su esposa y su hijo, integrantes de su unidad familiar, y ha mantenido de forma ininterrumpida su destino como domicilio familiar.

La recurrente sostiene que el ingreso del arrendatario en una residencia de mayores, prolongado desde octubre de 2019 hasta su fallecimiento, constituye un supuesto de desocupación sin justa causa, al haberse convertido en permanente el impedimento para regresar a la vivienda. Invoca, en apoyo de su tesis, la doctrina jurisprudencial conforme a la cual no existe justa causa cuando el impedimento para ocupar la vivienda es permanente, pues lo contrario permitiría perpetuar una situación contraria a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, este planteamiento parte de identificar la ausencia física del arrendatario con la desocupación de la vivienda, sin atender suficientemente a las circunstancias que singularizan el supuesto enjuiciado.

En efecto, el arrendatario no abandonó la vivienda por razones de conveniencia personal, ni decidió trasladar voluntariamente su domicilio a otro lugar desvinculándose de la vivienda arrendada. Su ingreso en la residencia vino motivado por su estado de salud, tras haber sufrido una isquemia cerebral, que aconsejaba la prestación de cuidados adecuados. No consta, por tanto, que al producirse dicho ingreso existiera una voluntad de abandonar definitivamente el domicilio familiar, sino que la ausencia vino determinada por una necesidad asistencial.

Es cierto que la estancia en la residencia se prolongó y terminó adquiriendo carácter permanente hasta el fallecimiento del arrendatario. Pero esta circunstancia, aun siendo relevante, no puede examinarse de forma aislada ni conducir automáticamente a considerar desocupada la vivienda, prescindiendo del destino que el inmueble mantuvo durante todo ese tiempo.

En este sentido, resulta particularmente significativo que la vivienda no quedara vacía ni fuera destinada a una finalidad distinta de la servir de domicilio familiar. Por el contrario, continuó ocupada por la esposa y el hijo del arrendatario, quienes ya integraban su unidad familiar y permanecieron en ella durante todo el periodo controvertido. La vivienda siguió cumpliendo, por tanto, la función de domicilio familiar que se le había atribuido desde la subrogación del contrato de arrendamiento, producida en 1976, sin que conste una alteración de ese destino.

La continuidad de la ocupación por los integrantes de la unidad familiar no constituye, por sí sola, una razón suficiente para excluir la aplicación del artículo 62.3.º de la LAU de 1964, cuyo tenor se refiere a la ocupación de la vivienda por el arrendatario. Sin embargo, sí representa una circunstancia relevante para determinar si, atendiendo a las particularidades del caso, la ausencia de aquel puede equipararse a la desocupación de la vivienda que contempla el precepto.

La causa de denegación de la prórroga forzosa por desocupación pretende evitar que el arrendatario mantenga el contrato cuando la vivienda ha dejado de cumplir su destino en los términos legalmente exigidos. Pero esta finalidad no conduce necesariamente a considerar desocupado el inmueble por el solo hecho de que el arrendatario, debido a una enfermedad que exige cuidados asistenciales, haya tenido que permanecer en una residencia, cuando el domicilio arrendado continúa siendo efectivamente la vivienda de su familia.

La interpretación contraria supondría atribuir carácter determinante a la imposibilidad física del arrendatario de permanecer en la vivienda, con independencia de las circunstancias que la motivaron y de que el inmueble continuara desempeñando su función de vivienda familiar. De este modo, una situación de necesidad asistencial podría producir, por sí misma, la pérdida de la prórroga forzosa, aun cuando no hubiera existido una decisión de abandono del domicilio familiar y la vivienda hubiera seguido ocupada por la esposa y el hijo del arrendatario.

Tampoco cabe oponer a esta conclusión, sin más, la doctrina de la sentencia 490/2011, de 27 de junio, sobre la inexistencia de justa causa cuando el impedimento para ocupar la vivienda es permanente. Dicha doctrina, establecida además en un caso referido a un local de negocio destinado a bisutería, no dispensa de determinar

previamente si concurre el supuesto de desocupación previsto en el artículo 62.3.º de la LAU de 1964. Una cosa es que la permanencia del impedimento pueda excluir la justa causa cuando la vivienda ha quedado desocupada en el sentido legalmente relevante, y otra distinta que esa permanencia permita prescindir de la continuidad de la ocupación y del destino familiar del inmueble en unas circunstancias como las aquí examinadas.

No se trata, por tanto, de afirmar que cualquier ingreso prolongado en una residencia de mayores constituya justa causa de desocupación, ni de sostener que la mera presencia de familiares en la vivienda impida siempre apreciar la causa de denegación de la prórroga. Se trata de reconocer que, en este caso, concurren conjuntamente circunstancias que impiden equiparar sin más la ausencia física del arrendatario a la desocupación jurídicamente relevante: el ingreso por motivos de salud, la ausencia de una voluntad inicial de abandonar el domicilio familiar, la continuidad de la ocupación por su esposa y su hijo y la persistencia ininterrumpida del destino que el inmueble había tenido desde la subrogación contractual.

Esta conclusión no implica desconocer que la situación asistencial del arrendatario se prolongó hasta su fallecimiento, sino evitar que esa circunstancia, considerada aisladamente, determine la resolución del contrato sin ponderar que la vivienda continuó cumpliendo la función a la que había sido destinada y permaneció integrada en la vida familiar del arrendatario.

En consecuencia, procede desestimar el recurso de casación, al no resultar suficiente la prolongada ausencia física del arrendatario para apreciar, en las particulares circunstancias del caso, la desocupación de la vivienda determinante de la pérdida de la prórroga forzosa prevista en el artículo 62.3.º de la LAU de 1964.

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso casación procede imponer las costas generadas por dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).

F A L L O

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

:

Desestimar el recurso de casación interpuesto por Inversiones Inmobiliarias TAR, SL contra la sentencia dictada por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, con el n.º 617/24, el 16 de diciembre de 2024, e imponer las costas generadas por dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ