



Roj: **SAP PO 2390/2023 - ECLI:ES:APPO:2023:2390**

Id Cendoj: **36038370012023100534**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pontevedra**

Sección: **1**

Fecha: **25/10/2023**

Nº de Recurso: **440/2023**

Nº de Resolución: **518/2023**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPII, Vilagarcía de Arousa, núm. 2, 31-03-2023 (proc. 74/2021),
SAP PO 2390/2023**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00518/2023

Modelo: N10250

C/ ROSALIA DE CASTRO NUM. 5

Teléfono: 986805108 **Fax:** 986803962

Correo electrónico: seccion1.ap.pontevedra@xustiza.gal

Equipo/usuario: MA

N.I.G. 36060 41 1 2021 0000275

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000440 /2023

Juzgado de procedencia: XDO.1A.INST.E INSTRUCIÓN N.2 de VILAGARCIA DE AROUSA

Procedimiento de origen: OR6 ORDINARIO ARRENDAMIENTOS-249.1.6 0000074 /2021

Recurrente: Margarita

Procurador: MARIA LUISA RENDO COUTO

Abogado: FERNANDO RUA GAYO

Recurrido: Matilde

Procurador: ERNESTO VAZQUEZ-REY FARTO

Abogado: JAIME PAZ URSA

Ilmos. Magistrados

D. Francisco Javier Menéndez Estébanez

D. Manuel Almenar Belenguer

D. Jacinto José Pérez Benítez

**LA SECCIÓN PRIMERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, CONSTITUIDA POR LOS
MAGISTRADOS EXPRESADOS CON ANTERIORIDAD,**

HA DICTADO

**EN NOMBRE DEL REY****LA SIGUIENTE**

SENTENCIA Nº 518/2023

En Pontevedra, a veinticinco de octubre de dos mil veintitrés.

Visto el rollo de apelación seguido con el núm. 440/2023, derivado del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia pronunciada en el juicio ordinario (resolución contrato de arrendamiento) seguido con el núm. 74/2021 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Vilagarcía de Arousa, siendo apelante la demandada **DÑA. Margarita** , representada por la procuradora Sra. Rendo Couto y asistida por el letrado Sr. Rúa Gayo, y apelada la demandante **DÑA. Matilde** , representada por el procurador Sr. Vázquez-Rey Farto y asistida por el letrado Sr. Paz Ursa. Es ponente el magistrado **D. Manuel Almenar Belenguer**, que expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 31 de marzo de 2023, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Vilagarcía de Arousa pronunció en los autos originales de juicio ordinario de los que dimana el presente rollo de apelación, sentencia cuya parte dispositiva, literalmente copiada, decía:

" Estimando parcialmente la demanda formulada por Dña. Matilde , representada por el Procurador Sr. Vázquez-Rey Farto contra Dña. Margarita , representada por la Procuradora Sra. Rendo Couto, DEBO DECLARAR y declaro resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la CALLE000 , nº NUM000 en DIRECCION000 de fecha 1 de enero de 2019 y DEBO CONDENAR y condeno a la demandada Dña. Margarita a estar y pasar por dicha declaración y a abandonar y devolver el inmueble arrendado, dejándolo libre y a la entera disposición de su propietaria, bajo apercibimiento que de no verificar de inmediato el desalojo del inmueble se procederá a su lanzamiento judicial.

Debo DESESTIMAR la pretensión de condena de la demandada al pago a la demandante de la cantidad de 640 euros.

Sin imposición de las costas."

SEGUNDO.- Notificada la referida sentencia a las partes, por la representación de la demandada Dña. Margarita se interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2023 y en el que, tras alegar los hechos y razonamientos jurídicos que consideró de aplicación, terminaba suplicando que se tenga por interpuesto, en tiempo y forma, el referido recurso, y, previos los trámites legales, se dicte sentencia por la que, estimando el mismo, se revoque íntegramente la de instancia, condenando a la parte demandante al pago de las costas de primera instancia, así como las correspondientes a esta alzada.

TERCERO.- Admitido a trámite el recurso, se dio traslado a la parte demandante que, en virtud de escrito de 6 de junio de 2023, se opuso al mismo e interesó su desestimación, con imposición de costas a la parte apelante, tras lo cual, con fecha 19 de junio de 2023, se elevaron los autos a esta Audiencia para la resolución del recurso, turnándose a la Sección Primera, donde se acordó la formación del oportuno rollo y se designó ponente al magistrado Sr. Almenar Belenguer, que expresa el parecer de la Sala.

CUARTO.- En la sustanciación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales que lo regulan.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.- Planteamiento de la cuestión debatida.**

1.- En el presente procedimiento se ejercita por Dña. Matilde , en su calidad de titular de la vivienda sita en la CALLE000 núm. NUM000 , de DIRECCION000 , una acción de resolución de contrato de arrendamiento y recuperación de la vivienda arrendada por necesidad del arrendador, al amparo del art. 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, frente a Dña. Margarita , con base en los siguientes hechos:

1º Dña. Matilde es propietaria del inmueble ubicado en la CALLE000 NUM000 , de DIRECCION000 , adquirido en virtud escritura de compraventa formalizada en fecha 29 de febrero de 2008, ante la notaria de DIRECCION000 , Dña. María Isabel Fitera García.

2º En fecha 1 de enero de 2019, la demandante, que a la sazón residía con su pareja en Alicante, debiendo desplazarse recurrentemente a Inglaterra, donde había hecho su vida profesional, suscribió un contrato de



arrendamiento que tenía por objeto la referida vivienda, con Dña. Margarita , con un plazo de duración de un año, prorrogable hasta cinco años, estipulando una renta de 320 €/mes, pagaderos por mensualidades anticipadas, mediante transferencia bancaria.

3º A principios de 2020, la actora cesó la convivencia con su pareja en Alicante, razón por la que, al no disponer de ninguna otra vivienda en que instalarse, precisó la arrendada, por ser la única que tiene en propiedad, lo que puso en conocimiento de la arrendataria, que se negó a abandonar el inmueble.

4º Tras un primer burofax, remitido en fecha 19 de febrero de 2020, por el que le requería para que dejase la vivienda, al tener necesidad de ella la propietaria por haberse roto la relación de convivencia que mantenía con su pareja, al que la demandada hizo caso omiso, la demandante volvió a ponerse en contacto con ella, reiterando su petición de que desalojase el inmueble, a lo que aquélla accedió a cambio de una cantidad, alcanzando ambas partes un acuerdo por el que la arrendadora procedió a la devolución del importe correspondiente a dos mensualidades de renta.

5º Sin embargo, dicho acuerdo fue incumplido por la demandada, toda vez que ni abandonó el piso, ni procedió tampoco a restituir las cantidades que se le habían abonado, ante lo cual la actora envió un nuevo burofax en fecha 17 de noviembre de 2020, con resultado igualmente infructuoso, por lo que solo cabe recurrir a la vía judicial para que se le restituya en la posesión del inmueble y se proceda a restituir la cantidad entregada.

2.- La demandada Dña. Margarita , sin cuestionar el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, se opone a la demanda por no concurrir lo requisitos legalmente exigidos en el art. 9.3 LAU, a saber:

1ª No es cierta la supuesta necesidad que se invoca como causa para recuperar la posesión de la vivienda, ni se aporta ningún principio de prueba que acredite que la actora, tras haber roto su relación sentimental, necesita ocupar la vivienda arrendada para destinarla a residencia permanente para sí, ni tampoco la necesidad de esa vivienda en concreto por no disponer de otra que le pueda servir a idéntico fin.

2ª Al contrario, lo cierto es que la arrendadora comunicó en su momento a la demandada su intención de enajenar el inmueble, a lo que esta parte hubo de responder que tal causa no era motivo de extinción del contrato con arreglo a la legislación vigente, y a su vez, tuvo que requerir a la arrendadora para que cesara en su actitud de hospedamiento, como ha sido su modo de actuar hasta la fecha.

3ª Se niega la existencia de cualquier pacto para el abandono de la vivienda. La actora devolvió las transferencias correspondientes a las mensualidades de septiembre y octubre de 2020 en un intento de extinguir unilateralmente la relación arrendaticia, como parte de ese hospedamiento sistemático a la demandada, que volvió a abonar dichas rentas, para evitar una demanda de desahucio por impago.

4ª Se admite la recepción del burofax que la actora aporta, no así su contenido. En todo caso, la vía del burofax referenciado no fue la única empleada por la actora para exigir a la demandada que dejara el inmueble, antes al contrario, ha recurrido a la remisión de DIRECCION001 amenazantes emitidos por su hijo, ha llevado a cabo reiteradas visitas no consentidas ni con amparo legal alguno al inmueble arrendado, y ha procedido a insultarle reiteradamente en presencia de su hija menor y tratar de impedirle que accediera la vivienda arrendada, de donde se desprende una actitud claramente intimidatoria, tendente a amedrantar a la arrendataria para que abandone el inmueble.

3.- Centrado así el debate, la sentencia de instancia trae a colación la normativa aplicable y los presupuestos exigidos para ejercer la facultad resolutoria y de recuperación de la finca, esto es, (i) el transcurso de un año desde la celebración del contrato, (ii) la comunicación al arrendatario de que el arrendador tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas; y (iii) la referida comunicación deberá hacerse al menos con dos meses de antelación. Requisitos que, en el supuesto enjuiciado, considera que concurren puesto que, **primero**, del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1 de enero de 2019 se infiere había transcurrido el primer año de duración del arrendamiento; **segundo**, consta la remisión a la arrendataria de un burofax, con las mismas pretensiones objeto de la presente demanda, en fecha 19 de noviembre de 2020, que fue entregado a la demandada el 24 de noviembre de 2020, además de una comunicación anterior remitida por un letrado, en nombre de la demandante, de fecha 19 de febrero de 2020, en la que se informa a la arrendataria que " Dña. Matilde necesita ocupar la vivienda ya que carece de otra vivienda en DIRECCION000 ", requiriéndola para que dejase la vivienda arrendada libre en el plazo de dos meses, sin que la impugnación de su contenido pueda prosperar conforme a los arts. 217, 326 y 376 de la LEC, a lo que se añade que la misma existencia de los supuestos actos de hospedamiento revela que la demandada desde hace más de dos años es perfecta conocedora del deseo de la propietaria de la vivienda de extinguir el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de enero de 2019. para poder habitar ella en la vivienda; y, **tercero**, la parte actora, de 75 años de edad, ha acreditado la causa de necesidad alegada, ya que la información aportada y la prueba testifical ponen de manifiesto que el único inmueble propiedad de Dña. Matilde es la vivienda arrendada, donde se



encuentra empadronada desde 2008, así como que no tiene familiares con los que residir en DIRECCION000 y que, desde el año 2020, se encuentra residiendo transitoriamente en casa de una amiga a la espera de recuperar su vivienda, por lo que la solicitud " *en modo alguno puede considerarse como superflua o caprichosa, siendo razonable entender que concurre causa de necesidad justificada y por ello, la pretensión de condena a la demandada a dejar libre y expedita la vivienda a disposición de la actora debe prosperar*".

4.- Acto seguido, la sentencia aborda la segunda pretensión, relativa al pretendido acuerdo verbal de restitución de la vivienda a cambio de una contraprestación, que consistiría en el importe de dos mensualidades de renta, correspondientes a los meses de septiembre y octubre de 2020 (640,00 €). Después de valorar la prueba documental aportada por ambas partes, concluye que el citado acuerdo verbal, cuya demostración incumbe a la actora ex art. 217 LEC, no ha quedado acreditado. No solo no se prueba que las devoluciones que constan en el extracto bancario obedeciesen a la existencia de un acuerdo entre las partes ni que la arrendataria adeude cantidad alguna en concepto de renta a la demandante; tampoco el hecho de haber alcanzado las partes un acuerdo consistente en entregar a la arrendataria la cantidad que es ahora reclamada a cambio de que desalojase la vivienda, parece conciliarse con el efectuar las devoluciones de renta en dos mensualidades diferentes, en lugar de no percibir la renta durante dos meses o transferir la cantidad acordada de 640 € en un solo pago, antes bien, es concorde con la versión de la demandada el hecho de reflejar el extracto que, tras la devolución el 02/09/20 de los 320 € que habían sido transferidos a la arrendadora por " Inés ", ese mismo día, " Inés " volviese a ingresar los 320 € de renta mensual.

5.- En consecuencia, la sentencia estima parcialmente la demanda, declara resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda de fecha 1 de enero de 2019 y condena a la demandada a estar y pasar por dicha declaración y a abandonar y devolver el inmueble arrendado, dejándolo libre y a la entera disposición de su propietaria, bajo apercibimiento que de no verificar de inmediato el desalojo del inmueble se procederá a su lanzamiento judicial.

6.- Disconforme con esta resolución, la demandada Dña. Margarita interpone recurso de apelación, bien que circunscrito al pronunciamiento de resolución contractual. Bajo la rúbrica de " *infracción de los arts. 217 y 218 LEC, respecto a las exigencias del art. 9.3 LAU* ", afirma que no se ha acreditado la realidad de la causa de necesidad invocada, que resulta vaga y genérica, limitándose el órgano *a quo* a presumir su existencia con base en unos elementos con relevancia relativa, como son la edad de la demandante -que no es relevante-, la información ofrecida por el Punto Neutro Judicial -que no demuestra de forma absoluta que no disponga de otra vivienda, ya que sus hijos residen fuera y se desconoce si poseen inmuebles que viniera ocupando su madre-, el padrón de la demandante -resulta lógico que la actora se muestre domiciliada en un bien de su propiedad, sobre todo si se desplaza con frecuencia-, y el testimonio de Dña. Leonor -que mantiene una relación de amistad manifiesta con la demandante-. Por el contrario, sí que ha quedado probada la intención de la actora de desalojar a la demandada con única finalidad de enajenar el piso, lo que evidencia su mala fe, materializada no solo en los actos intimidatorios por parte de la actora y quien dice ser su hijo, sino también al defender un supuesto acuerdo entre ambas partes, que trató de simular mediante las transferencias realizadas.

SEGUNDO.- La necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares ex art. 9.3 LAU .

7.- Como es sabido, el art. 9 apartado 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción vigente al tiempo de la celebración del contrato (1 de enero de 2019), aplicable de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, establecía:

" No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada 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. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario 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, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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."

8.- El precepto condiciona el ejercicio de la facultad de resolución implícita del contrato y recuperación de la vivienda alquilada a tres requisitos: (i) la debida justificación de la situación de necesidad real y permanente del arrendador de poder disponer de la vivienda para destinarla a residencia permanente, bien del mismo bien de los parientes que se relacionan; (ii) que haya transcurrido el primer año desde la celebración del contrato; y (iii) que la comunicación se realice al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar.

9.- Como se acaba de exponer, en esta alzada ya no se discute el que la pretensión de resolución y recuperación de la finca arrendada se produjo transcurrido más de un año desde la celebración del contrato, ni que se comunicó a la arrendadora con una antelación de más de dos meses, sino que la controversia se ciñe a la demostración de la causa de necesidad habilitante de la potestad de poner fin al contrato y recuperar la finca arrendada.

10.- El citado precepto, como su precedente (cfr. art. 62 del texto refundido de la Ley de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre), incluye, como elemento esencial de esta excepción a la prórroga, el concepto de necesidad, que, ante la ausencia de una fórmula legal y dada variedad de posibles supuestos, ha sido definido por la jurisprudencia en términos flexibles, entendiéndose por necesario lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente, para conseguir un fin lícito y útil. En esta línea, la STS 60/1955, de 17 de febrero, con ocasión de conocer una acción en la que se planteaba como presupuesto de la necesidad el que el arrendador residía en una finca que distaba 4 kilómetros de la ciudad en la que realizaba la mayor parte de sus gestiones y en la que radicaba la vivienda arrendada que reclamaba, declaró (en referencia a la normativa anterior):

" [...] es doctrina de esta Sala, proclamada entre otras sentencias en la de 8 de marzo de 1948 , que a los fines de los artículos 76 y 77 de la ley de Arrendamientos Urbanos ha de entenderse por necesario no sólo lo forzoso, impuesto por causas ineludibles, sino como opuesto a lo superfluo, y en grado superior a lo conveniente, para conseguir un fin útil, o sea, lo equidistante entre lo obligado "estricto sensu" y lo que es una mera conveniencia."

11.- La STS 912/1964, de 4 de diciembre, se pronuncia en los mismos términos:

" [...] si por necesidad ha de entenderse, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, no lo forzoso, obligado o por causas ineludibles, sino como lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin lícito y útil, hay que reconocer que la declaración de necesidad que hace la sentencia recurrida..."

12.- Doctrina que, poco más tarde, se reiteraba en la STS 694/1966, de noviembre:

" [...] tiene fijada esta Sala, la doctrina, con criterio normativo para fijar el alcance de la necesidad, que por necesario se entiende no lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin útil, es decir que por necesario ha de entenderse, lo equidistante entre lo obligado en estricto sentido y lo que es una mera conveniencia."

13.- En definitiva, según destaca la doctrina científica, la demostración de la necesidad de ocupar la vivienda exige poner de manifiesto la existencia de esa concreta finalidad o destino ulterior, acreditando la concurrencia de cualesquiera circunstancias objetivas de índole personal, familiar o económica de las que se derive una situación de razonable y relativa necesidad para el arrendador, capaz de satisfacerse a través de la ocupación de la vivienda litigiosa, que aparece así como un simple medio de lograr ese particular fin, lícito y útil. Constituye una situación equidistante entre lo obligado y la mera conveniencia, de manera que sin caer en el antojo no llegue a ser forzoso, obligado, absolutamente preciso o impuesto por causas ineludibles, sin que pueda establecerse un solo concepto de necesidad en términos absolutos, sino que habrá de examinarse las concretas circunstancias concurrentes en cada caso concreto.

14.- De ahí que, ante la imposibilidad de comprender en una fórmula todos los casos posibles de necesidad, el legislador optara en la regulación anterior por establecer un juego de presunciones, sin perjuicio de que, en aquellos otros casos en que se demostrara su existencia, pudiera ser estimada la pretensión de denegación de la prórroga legal, teniendo en cuenta el concepto que de la propia necesidad viene dando la jurisprudencia, en los términos antes reseñados, como lo *" opuesto a lo superfluo, o, incluso, lo conveniente para conseguir un fin útil"*. Así, tras especificar la obligación del arrendador de justificar la necesidad de la ocupación, se presumía dicha necesidad cuando la persona para la que se reclame la vivienda (i) habitando fuera del término municipal en que se encuentre la finca, necesitare domiciliarse en él, (ii) residiendo en la misma población en que radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares, resultare insuficiente la vivienda que ocupe, (iii) en el



caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté situada la finca, y (iv) cuando, domiciliado en el lugar en que se hallare la finca, por causas absolutamente ajenas a su voluntad, se vea obligado a desalojar la vivienda que habitare (art. 63.2 TRLAU). Por el contrario, se presumía, salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad, cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiera desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del familiar de éste para quien se reclame (art. 63.3 TRLAU).

15.- En el supuesto enjuiciado, la demandante alega como causa de necesidad el hecho de que, a raíz de la ruptura sentimental con la persona en unión de la cual residía en Alicante, se vio obligada a regresar a la vivienda de su propiedad, sita en DIRECCION000 y en la que tenía su anterior domicilio, al no disponer de ninguna otra.

16.- La revisión de la prueba documental y testifical practicadas en la instancia nos lleva a considerar plenamente justificada la necesidad de ocupar el inmueble por los argumentos expuestos por la Juzgadora a quo y que esta Sala comparte. De entrada, con el escrito de demanda se aporta una escritura pública de compraventa, formalizada en fecha 29 de febrero de 2008 y en virtud de la cual Dña. Matilde , en estado civil de viuda, compró la vivienda en cuestión a D. Teodosio , por un precio de 150.000 €, para " ser su primera VIVIENDA HABITUAL" (cfr. la copia de la escritura pública, y, en particular, las cláusulas primera y segunda - doc. 1-). Y, con arreglo a la información proporcionada tanto por el Instituto Nacional de Estadística sobre el domicilio padronal, como por la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre el domicilio fiscal, la demandante figura empadronada en la referida vivienda desde aquella fecha, 29 de febrero de 2008 (cfr. los datos proporcionados por ambos organismos en el marco de la solicitud realizada al Punto Neutro Judicial).

17.- Ciertamente es que dichas circunstancias no demuestran por sí solas la necesidad, sino tan solo el derecho de propiedad y la voluntad de Dña. Matilde de que la mencionada vivienda constituyera su domicilio a todos los efectos legales. Pero no lo es menos que, por una parte, la consulta realizada a través de la Sede Electrónica del Catastro, registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, revela que, como titularidad de la demandante Dña. Matilde , únicamente aparece un inmueble, de naturaleza urbana y radicado en la CALLE000 NUM000 , de la localidad de DIRECCION000 , que coincide con la vivienda arrendada; si tenemos en cuenta que la inscripción de los inmuebles en el mismo es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la Propiedad, y que los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos (arts. 3.3 y 11 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), fácilmente se puede deducir, primero, que Dña. Matilde es titular catastral de la repetida vivienda; segundo, que no hay en el registro catastral ningún otro inmueble a su nombre, al menos, en lo que se refiere al territorio nacional; y, tercero, que existe la presunción legal de que no es propietaria de otra vivienda o finca urbana o rústica .

18.- Por otra parte, en el acto del juicio, la testigo Dña. Dña. Leonor , después de reconocer la relación de amistad que mantiene con la demandante, explicó que " ella ahora está conmigo, de momento, momentáneamente, porque yo tengo familia, no tengo sitio, y a veces tiene que dormir en el sofá cuando yo tengo a mi hija y a mi familia, no tengo sitio, somos ocho...; ella vino en el año después que alquiló a la señora, y después no tenía donde ir, vino para darme tres meses para recuperar su piso; ella vino a mi, que no tenía donde dormir, y la recogí; me pesó haberlo hecho porque...; ella no tenía donde dormir; yo esperé un mes o dos para ver si recuperaba su piso; eso fue en el 19, desde aquella...; pero yo, cuando tengo a mi familia, que viene seguido, tengo a mi hijo, que perdió también la casa, está conmigo mi nieto, mi marido está enfermo, yo estoy enferma, y ahora estoy obligatoriamente durmiendo con él, no podemos dormir juntos (xq) él tiene problemas de riñón y de coock, yo tengo problemas de corazón, y duermo sola, estoy aguantando a mi amiga por pena, mientras no recupera su piso, está es la verdad; Matilde no tiene otro piso donde ir, ella aquí no tiene familia, no tiene nada; (preguntada si en otros lugares tiene familia) no tiene familia aquí, no tiene casa no tiene dinero, tiene los hijos fuera, antes vivía aquí, en el piso " .

19.- En estas condiciones, si nos encontramos con una presunción legal de inexistencia en España de otros inmuebles distintos del arrendado, si Dña. Matilde residía y estaba empadronada en el mismo hasta que se trasladó a Alicante a vivir con su pareja; si consta acreditado que, tras la ruptura sentimental, a finales de 2019 o principios de 2020, la demandante regresó a DIRECCION000 , donde, a falta de otra vivienda, una amiga le permitió alojarse en su casa el tiempo necesario hasta que pudiese recuperar la propia, de favor o a título de mera liberalidad; y si esa situación, precisamente debido a la ausencia de otra solución habitacional y a la judicialización del conflicto, se ha prolongado hasta hoy, casi tres años después..., de todo ello cabe fundadamente inferir que ha quedado debidamente probada la causa de necesidad, entendida no tanto como conveniencia sino como la respuesta a una necesidad vital como es la de disponer de un lugar donde residir.



20.- La recurrente argumenta que no se ha probado que la actora no disponga de otra vivienda, o que no pueda irse a vivir con sus hijos, sin que la declaración prestada por la testigo Sra. Leonor sea suficiente a tales efectos, dada la relación de amistad que les une. Sin embargo, dichos motivos decaen ante la prueba practicada, que, como se ha dicho, acredita que Dña. Matilde no es propietaria de otra finca habilitada para vivienda, sus hijos no residen en esta localidad y lleva alojada así tres años en la residencia de una amiga, compartiendo techo y haciendo una vida en común ajena a la independencia a la que aspira y a la que tiene derecho en cuanto titular de una vivienda que cubre sus necesidades. El argumento de que puede vivir en compañía de sus hijos carece de fundamento porque, primero, no parece ésa su voluntad; segundo, no consta que sea la voluntad de sus hijos; tercero, tampoco consta el lugar en que se ubican y las características de habitabilidad, funcionalidad y espacio de las viviendas de estos últimos...; y, tercero, en última instancia, lo mismo podría predicarse respecto de la demandada, es decir, la posibilidad de compartir piso con sus parientes o un tercero, máxime cuando, a diferencia de la actora, no s titular del piso arrendado. Procede, pues, desestimar el recurso de apelación.

TERCERO.- Costas procesales.

21.- En materia de costas procesales, la desestimación del recurso de apelación comporta la imposición a la recurrente de las causadas en esta alzada (art. 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

LA SALA

DISPONE

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Dña. Margarita , representada por la procuradora Sra. Rendo Couto, contra la sentencia pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Vilagarcía de Arousa en fecha 31 de marzo de 2023, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución en sus propios términos, con imposición a la recurrente de las costas procesales de esta alzada.

Así por esta sentencia, juzgando definitivamente en la instancia, lo pronuncia, manda y firma la Sala constituida por los Magistrados expuestos al margen.