

## 7. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Burgos.

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ

### I. Derecho civil

1. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD NO AMPARADA EN PRESUNCIÓN LEGAL: *Para dar prevalencia, en la necesidad surgida entre arrendador e inquilino, a la que el primero siente sobre la vivienda ocupada por el segundo, no amparada en presunción legal alguna —número 2.º del artículo 63 de la L. A. U.—, es necesario de todo punto su cumplida justificación.* (Sentencia de 30 de julio de 1965; desestimatoria.)

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONCEPTO DE NECESIDAD: *No ha de quedar limitado a 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; a lo que se acomoda el actor al pretender dar acomodo digno y adecuado a su familia, no obligada a vivir en espacio escaso e insuficiente, cuando puede disponer de medios propios para resolver su necesidad.*

AUMENTO DE NECESIDADES FAMILIARES: CASUÍSTICA: *De la composición familiar del actor, edades de sus miembros y espacio ocupado actualmente, insuficiente para lograr un normal desenvolvimiento del hogar familiar, surge la necesidad de ocupación de mayor espacio por aumento de sus necesidades familiares, no en el sentido de aumento de número de miembros, sino por su desarrollo, que obliga a la separación de los hijos de diferente sexo, dado su difícil acomodo en otras habitaciones —no dedicadas habitualmente a dormitorio— de reducidas dimensiones.*

SELECCIÓN: FLEXIBILIDAD EN LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 64 DE LA L. A. U.: *El artículo 64 de la L. A. U., no puede ser objeto de una aplicación automática, rígida e inflexible, sino que la vivienda seleccionada ha de ser la adecuada para resolver las necesidades del arrendador, pues ningún fin útil obtendría si fuera obligado a ocupar dentro de la propia casa pisos en plantas diversas, no contiguos horizontal ni verticalmente, dividiendo la familia entre los mismos, lo que contradice los principios de unidad y dirección familiar, cuando ésta viene constituida por miembros sometidos a la patria potestad.* (Sentencia de 12 de agosto de 1965; desestimatoria.)

3. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: NO PROCEDE: *Subrogada la hermana de la recurrente, vigente la Ley de 1956, en la titularidad arrendaticia de la vivienda, por muerte de la madre común, la nueva subrogación pretendida no puede ampararse en el artículo 58 de la L. A. U., y la resolución contractual decretada judicialmente no infringe precepto legal alguno, sino que se acomoda a lo dispuesto en el artículo 59 y Disposición transitoria 8.ª del propio Cuerpo legal.* (Sentencia de 21 de agosto de 1965; desestimatoria.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: TRASLADO DE RESIDENCIA DEL MARIDO DE LA ACTORA: ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: *Concertado por la actora el contrato arrendaticio de la vivienda objeto de resolución, cuando su esposo e hijos vivía en Briviesca por razón del trabajo de su marido, la acción resolutoria ejercitada al trasladarse la familia a esta ciudad, con motivo de haber obtenido el marido un puesto de trabajo mejor remunerado, no puede calificarse lo sea con abuso de derecho, pues queda justificado no tenga otra vivienda en la localidad la recurrida, el traslado del domicilio no ha sido un acto arbitrario o de simple conveniencia, sino que es convertir en realidad lo que como proyecto futuro se les representó en el ambiente rural al adquirir la vivienda, con la finalidad útil de lograr para la familia la promoción económica, social y cultural, tan deseada para todos.* (Sentencia de 3 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FRAUDE DE LEY: BUENA FE: *La anomalía que supone el que, el actor como pleno propietario, sin obligación legal ni contractual alguna, libre y voluntariamente, ceda el usufructo del piso por él ocupado, y se constituya sin más en situación de precario buscada de propósito, no puede amparar la pretensión resolutoria que postula, ya que la necesidad invocada ha sido preparada y buscada con el fin, bien cierto y real, de poder denegar la prórroga al inquilino recurrido, no pudiendo la buena fe dar cobijo a tan anormal pretensión, ejercitada en fraude de Ley, para lograr una denegación de prórroga, que de no haberse voluntariamente constituido el recurrente en tal situación no obtendría.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CONVIVENCIA NO DESEADA: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *Acogidos por el actor en su propio piso, de gran amplitud, en el año 1952, sus padres y fallecido el varón, no convive el actor con su madre, sino ésta con él, no pudiendo ampararse la resolución pretendida en dicha situación, máxime al ser la madre de edad avanzada y necesitada de cuidados, y haber denegado la misma a otro inquilino la prórroga por la misma causa.* (Sentencia de 13 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA APTA PARA SER OCUPADA, DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS, EN EL PLAZO DE SEIS MESES ANTERIOR A LA DEMANDA: PRESUPUESTO DE ANALOGÍA: *El distinto emplazamiento, distribución, habitaciones y servicios impiden la relación de semejanza precisa para que pueda operar con eficacia resolutoria la causa 5.ª del artículo 62, en relación con la 1.1.ª del artículo 114 de la L. A. U.* (Sentencia de 15 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

NOTA: Puede verse en la Sentencia de la misma Sala de 9 de marzo de 1962, la finalidad perseguida por el legislador al dar entrada en el Derecho positivo a dicha causa resolutoria, así como la interpretación que ha de darse a dicho presupuesto de «analogía». (ANUARIO, 1963, tomo XVI, fascículo 1.º, página 269, sentencia número 6.)

7. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR CESIÓN O SUBARRIENDO: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *Conocida por el arrendador la residencia habitual del demandado en población distinta a la en que está sita la vivienda reclamada, y la comunicación por el último al primero que actuaba en la contratación como representante voluntario de sus hijas para quienes efectivamente se concer-*

*taba el arrendamiento, y quienes realmente, como facultad esencial conferida por el contrato, han ejercitado el uso exclusivo de lo arrendado, no existe causa resolutoria —por cesión o subarriendo—, al ocuparse el piso por quien efectivamente es su arrendatario. (Sentencia de 18 de septiembre de 1965; desestimatoria.)*

8. LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN: *La condición de local de negocio viene determinada por razones cualitativas, consistentes en su aplicación a actividad industrial o mercantil lucrativa y consiguiente apertura al público, más que en apreciaciones cuantitativas, como parece sugerir el recurrente por sus constantes referencias al utillaje, mano de obra y volumen productivo de la empresa en litigio.*

LOCAL DE NEGOCIO: NO PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: *Otorgado el contrato en el año 1939, antes de que el actor deviniera propietario de la finca, sobre un local que entonces dejaba de ser destinado por su dueño a vivienda, previas las adaptaciones correspondientes y desprovisto de los servicios propios de aquella, dedicándose desde entonces, sin que viviera nunca allí su arrendataria, a un negocio de «modas» femeninas, de cierta significación, abierto y anunciado al público, con pago de la correspondiente contribución, no cabe pueda ser asimilado a vivienda en la que se ejerce una «pequeña industria doméstica». (Sentencia de 20 de septiembre de 1965; desestimatoria.)*

NOTA: Véase la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1957, sobre el concepto de «pequeña industria doméstica».

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RECLAMACIÓN DE VIVIENDA SITUADA EN LUGAR DISTINTO DEL DE TRABAJO: *A los efectos del artículo 63, número 2.º, apartado 1.º, de la L. A. U., ha de entenderse como un único término municipal el que de hecho forman dos administrativamente distintos, cuando por su situación geográfica y comunicaciones forman una sola agrupación.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FRAUDE DE LEY: *La circunstancia de que los padres de la actora intentaran resolver el contrato hoy objeto de litis, y al ver que no podía prosperar su pretensión, por ser propietarios de otra vivienda deshabitada, recurrieran a la donación a la hija, como medio de soslayar la dificultad, incide en aplicación al caso de la doctrina sustentada en el artículo 9.º de la Ley, no por abuso de derecho, como erróneamente indicó el juzgador de la apelación, sino porque el órgano jurisdiccional deberá rechazar imperativamente y de oficio cuantas pretensiones constituyan medio para eludir una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de Ley, situación pretendida por la actora y su familia. (Sentencia de 21 de septiembre de 1965; desestimatoria.)*

NOTA: Véanse sobre términos municipales limítrofes las sentencias de la Sala de 26 de abril de 1963 y 20 de junio de 1964, ANUARIO, 1963 y 1964, fascículo 3.º, sentencias números 4 y 1, páginas 962 y 764, respectivamente.

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: EXISTE NECESIDAD AUNQUE EN EL PLAZO ENTRE EL REQUERIMIENTO Y LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA SE OCUPE OTRA VIVIENDA PROPIEDAD DEL ACTOR QUE ES OCUPADA POR OTRA HIJA CASADA

SIN HOGAR PROPIO: CASUÍSTICA: *Concurriendo necesidad tanto en la hija del actor que por contraer matrimonio necesita hogar independiente, como en otra que hace tiempo lo contrajo y se encuentra en las mismas condiciones, la circunstancia de que ésta última ocupe, en el plazo transcurrido entre el preaviso y la presentación de la demanda, una vivienda que se desocupa voluntariamente, no enerva la necesidad de la vivienda que fue objeto de denegación por el requerimiento a favor de la primera, al no haber sido provocada por el actor dicha situación, siendo lógico que aprovechara la ocasión de desocupación surgida para amparar la situación de su otra hija, que era la única que entonces había contraído matrimonio; sin que sea de aplicación al supuesto discutido lo dispuesto en el número 3.º del artículo 63 de la L. A. U., que contempla un caso distinto al de autos, ya que se refiere al piso que quede vacante con anterioridad a la negativa de la prórroga y aquí el desalojo es posterior.* (Sentencia de 28 de septiembre de 1965; estimatoria.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: JUSTA CAUSA: *Acreditado que el arrendatario es viudo y sin familiares que con él convivieran en el piso, y que por hallarse enfermo se trasladó a Madrid a casa de una hija, donde se agravó, de modo que está sometido a un régimen de absoluto reposo, no ha lugar a la resolución contractual, por aplicación al caso de la doctrina legal reiterada, apreciándose la «justa causa», consistente en hechos que estén ausentes de voluntariedad y de conveniencia exclusivamente, pues obvia afirmar que la enfermedad, circunstancias familiares y agravación de aquella fuera del domicilio impidiendo al demandado regresar a éste, son eventos totalmente ajenos a su voluntad.*

ABUSO DE DERECHO: *Alegado el abuso de derecho como causa de pedir, al no haberse apoyado en él la sentencia recurrida, no puede aducirse en el remedio extraordinario su errónea aplicación.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

12. REPARACIONES NECESARIAS ORDENADAS POR AUTORIDAD COMPETENTE: NO SON A CARGO DE LA PROPIEDAD LAS EJECUTADAS CON POSTERIORIDAD A DEJAR SIN EFECTO LA ORDEN ADMINISTRATIVA QUE LAS IMPUSO: *Si bien la realización de las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda arrendada, en estado de servir para su uso convenido, es obligación del arrendador y corren a su cargo; cuando por ser ordenadas por la Autoridad, puede el arrendatario, conforme previene el artículo 110 de la L. A. U., realizar por sí las mismas, puede reembolsarse de su importe, siempre y cuando esté en vigor la orden de realización, no si la imposición de Autoridad hubiese quedado, por las razones que fueren, sin efecto.* (Sentencia de 15 de octubre de 1965; estimatoria.)

13. ABUSO DE DERECHO: CONCEPTO: *Consiste el abuso de derecho - como institución de equidad para la salvaguardia y tutela de intereses que no alcanzaron protección jurídica - en su ejercicio en concurrencia con móviles ilegítimos que pudiera determinar la conducta del titular del derecho, bien consistan en la intención de dañar o en una utilización anormal o anti-social del mismo derecho, no adecuado a su espíritu o finalidad, lo que se*

*traduce en el uso excesivo, injusto o impropio del derecho.* (Sentencia de 29 de octubre de 1965; estimatoria.)

NOTA: Confrontar la doctrina del Tribunal Supremo sentada en las sentencias de 4 de octubre de 1961 y 9 de marzo de 1960, y las de la Sala de 22 de marzo y 27 de junio de 1963, las últimas publicadas en ANUARIO, 1963, fascículos 2.º y 3.º, números 7 y 8, páginas 613 y 963, respectivamente.

14. PRESUNCIÓN CONTRARIA A LA NECESIDAD DEL NÚMERO 3.º DEL ARTÍCULO 63: REQUISITO DE ANALOGÍA: SU PRUEBA: CASUÍSTICA: *La presunción contraria a la necesidad, a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 63 de la Ley Locativa, requiere ineludiblemente circunstancia de analogía entre la finca reclamada y la desocupada, extremo no acreditado y que corría a cargo de la parte demandada, pero que no puede inferirse de un piso sito en un bajo de la casa, y el tercero de tipo abuhardillado, no solo por su diferente estructura, sino por su situación a diferente altura, que si en otro caso sería de relativa o escasa importancia, en el presente la adquiere en gran medida, si se tiene en cuenta que la enfermedad origen de la necesidad prohíbe al paciente toda clase de actividad y ejercicio, y la ocupación de una vivienda sita en un tercer piso, conllevaría la subida y bajada de escaleras, actividad perniciosa en grado sumo para enfermo de corazón, máxime al ser de avanzada edad.* (Sentencia de 29 de octubre de 1965; estimatoria.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO OBSTA A LA MISMA QUE EL ACTOR HABITE UNA CASA DE GRANDES DIMENSIONES DEDICADA AL HOSPEDAJE: *Denegada la prórroga de una vivienda, por necesitarla un hijo del actor que ha contraído matrimonio, no enerva la necesidad la circunstancia de que el actor habite con sus hijos un piso, con suficientes y amplias habitaciones dispuestas en función del negocio o industria de hospedaje, y no con destino para dar vivienda a sus propios hijos.*

ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: *Acreditada la necesidad, como causa eficaz para la denegación de la prórroga legal, no puede atribuirse a mala fe el ejercicio de la acción resolutoria, o a que el mismo fue ejercitado abusivamente.* (Sentencia de 30 de octubre de 1965; desestimatoria.)

## II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBLIO: *El artículo 133 de la L. A. U. solo hace referencia al remedio por razón de infracción de Ley, no de quebrantamiento de forma.* (Sentencia de 12 de agosto de 1965; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: *La inacreditación del pago de la renta, o la falta de consignación de la misma para ponerse al corriente en su pago, deviene en la firmeza de la resolución criticada, con anulación de las actuaciones practicadas desde el momento de interposición indebido de la impugnación.* (Sentencia de 31 de agosto de 1965; declarando firme la sentencia recurrida y nulas las actuaciones practicadas a partir del momento de interposición del recurso.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU FORMALIZACIÓN: *Al no especificarse en el recurso el concepto de la infracción que se denuncia y la referencia al precepto concreto infringido, no puede ser examinado el recurso, por llevar consigo no sólo la destimación de todos y cada uno de los motivos enunciados genéricamente, sino de la impugnación.* (Sentencia de 14 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

NOTA: Véase la correspondiente a sentencia número 3, apartado II, Derecho Procesal, publicada en el fascículo 3.º, ANUARIO, 1965.

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *Es revisable en suplicación, respecto a la calificación jurídica del objeto locado, concurra o no error en la prueba, si en la interpretación de los hechos probados se parte de una noción teórica inexacta sobre la institución en controversia.* (Sentencia de 20 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *El ámbito del recurso impide sean alegados y conocidos dentro del mismo temas procesales o adjetivos, sin relación inmediata y directa con derecho alguno reconocido en la Ley Locativa, no pudiendo ser materia de este singular recurso de fondo, limitado por el artículo 132 al examen y conocimiento de los «vicios in iudicando», no «in procedendo».* (Sentencia de 21 de septiembre de 1965; desestimatoria.)