

8. 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: REQUISITOS PARA SU ESTIMACIÓN: *La necesidad del propietario, articulada como causa denegatoria de la prórroga obligatoria, exige la concreción y determinación de las causas motivadoras de la necesidad, que no basta exponer en forma abstracta, y la modificación de las circunstancias que hasta el momento de la denegación existían, provocadoras de una situación real de necesidad de vivienda, que hasta ese momento no se habían producido.* (Sentencia de 18 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

NOTA: Véase la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1961.

2. ABUSO DE DERECHO: CUESTIÓN NUEVA: *No hecha alusión en la demanda, contestación, ni en las sentencias de primera y segunda instancia, a la doctrina del abuso de derecho, recogida en el artículo 9.º de la L. A. U., no puede fundarse el recurso en la errónea aplicación del mismo, al no haber sido aplicada, positiva ni negativamente referida doctrina, ni a instancia de parte, ni de oficio, siendo ilícito además tratar de cuestión nueva, no suscitada en su momento oportuno.* (Sentencia de 22 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

3. SELECCIÓN PREVIA: FINALIDAD: INTRASCENDENCIA CUANDO SE TRATA DE VIVIENDA ÚNICA DEL EDIFICIO: LEGISLACIÓN ACTUAL: *La finalidad perseguida por el legislador, al exigir como requisito previo a la acción promovida al amparo de la causa denegatoria de prórroga por necesidad, que el arrendador notifique fehacientemente al inquilino afectado la necesidad en que se halla de habitar la vivienda, sus causas y la razón por la que le ha elegido expresamente, manifestando las circunstancias de prelación concurrentes en los restantes inquilinos, no es otra que el arrendatario notificado tenga conocimiento suficiente de la exacta situación jurídica en que se encuentra y pueda oponerse a la pretendida necesidad del arrendador o al orden de prelación expuesto en la notificación, por lo que es intrascendente la falta de selección cuando se trate de vivienda única del edificio, ya que únicamente procede tener en cuenta la prelación entre los inquilinos de diferentes pisos de una misma finca, lo que indudablemente trascendió a la mente del legislador, y así, al redactar el artículo 64 de la L. A. U. de 1956, adicionó su precedente de 1946, con el párrafo 3.º, que en la redacción actual dada por la Ley de 11 de junio de 1964 nuevamente suprime por la redundancia que entrañaba a la vista del*

párrafo 1.º que, expresamente, emplea el vocablo «por pisos» al referirse a las fincas en que es necesario el requisito selectivo. (Sentencia de 22 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

NOTA: Véanse Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 1955 y 28 de febrero de 1956.

Otra Sentencia de la Sala de 20 de diciembre de 1965, sin abordar el problema, teniendo en cuenta que en dicho caso el requerimiento previo se había producido antes de la entrada en vigor de la Ley de 11 de junio de 1964 —texto refundido de 24 de diciembre de 1964—, por juego de la Disposición Transitoria 2.ª, aplicó la legislación precedente de 1956, con el mismo resultado práctico.

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO PREVIO: CONTESTACIÓN AMBIGUA: SUS EFECTOS: *La contestación ambigua dada por el inquilino al requerimiento previo, oponiéndose a la pretensión causada por el actor, con la fórmula de «por considerarla sin lugar», no hace más que definir su oposición, desleal y, por tal, recusable, y que no puede quedar enmarcada en el supuesto que prevé el párrafo 3.º del artículo 65 de la Ley locativa de «exposición de causas en que funde su oposición», y al no hacerlo así, se incide en el último inciso o final de referido precepto, que sanciona al inquilino que así actúa, reduciendo el plazo que el actor ha de observar para promover la resolución contractual por denegación de prórroga desde el año normal a los seis meses, a la vez que la indemnización a la mitad de la que pudiera corresponderle.* (Sentencia de 22 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

5. ANALOGÍA: INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 8.º DE LA L. A. U.: *La analogía que prescribe el artículo 8.º de la L. A. U. se refiere exclusivamente a aquellos casos en que el problema discutido no aparezca expresamente regulado por algún precepto de dicha Ley locativa.* (Sentencia de 13 de enero de 1966; desestimatoria.)

6. ABANDONO FORZOSO DE VIVIENDA: APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 68 DE LA L. A. U.: *No puede tacharse de abandono voluntario de vivienda, el desalojo precedido de la denegación de prórroga practicada por la propiedad del modo previsto en el artículo 65 de la L. A. U., circunstancia que priva de espontaneidad e imprime coercibilidad al acto de desocupación que realizó la arrendataria, la que, por tanto, se halla amparada por el artículo 68 del propio cuerpo legal, si el arrendador incurre en el supuesto que dicho precepto prevé.*

7. OCUPAR Y HABITAR: DIFERENCIA ENTRE DICHOS VOCABLOS: *El vocablo ocupar, según su acepción gramatical, es tanto como tomar posesión de una cosa, mientras que habitar significa tanto como fin del uso de una vivienda, por lo que ambos vocablos no pueden reputarse sinónimos.* (Sentencia de 13 de enero de 1966; desestimatoria.)

NOTA: Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1956.

8. ABUSO DE DERECHO: APLICABILIDAD DE OFICIO: REQUISITOS PARA SU CONCU-

RRERENCIA: *Si se entiende el abuso del derecho —como defiende parte de la doctrina científica— como un concepto jurídico aplicable de oficio, para su apreciación es necesario que la anormalidad de la acción se deduzca de las premisas de hecho que establece la sentencia recurrida o de las pruebas que, en este caso, puede analizar la Sala de Suplicación. (Sentencia de 13 de enero de 1936; desestimatoria.)*

9. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: NO ENERVA EL DERECHO ÍNSITO A LA PROPIEDAD, LA CIRCUNSTANCIA DE EXISTIR UNA "OFERTA DE VENTA", QUE ÉSTA "SUB IUDICE" EN PROCEDIMIENTO DECLARATIVO: *La legitimación de la propiedad, eficiente para promover la resolución contractual, no puede quedar enervada por la existencia de una "oferta de venta" —que está "sub iudice" en procedimiento declarativo—, ya que de la oferta o promesa de venta sólo se siguen derechos de carácter personal, sin trascendencia actual sobre la posesión de la finca. (Sentencia de 24 de enero de 1966; desestimatoria.)*

NOTA: Sobre la naturaleza jurídica de la "oferta o promesa de venta" y derechos que de la misma se derivan pueden consultarse las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo y 21 de diciembre de 1946, 17 de mayo de 1948 y 12 de noviembre de 1963.

10. REVISIÓN DE RENTA: DECLARACIÓN A HACIENDA: DIFERENCIA DEL ACTUAL ARTÍCULO 103 DEL 133 DE LA L. A. U. DE 1946: *Así como el artículo 133 de la L. A. U. de 1946 exigía en forma rigurosa que las declaraciones de los arrendadores de las rentas percibidas se hicieran, en caso de elevación, dentro de los plazos establecidos en las leyes fiscales, el 103 de la vigente Ley omite tal exigencia y sólo trata de que la adecuación se cumpla efectiva y realmente en el momento de presentación de la demanda, como se infiere de la expresión de renta declarada inferior a la percibida, sin que por ello la omisión de la declaración en el momento de contratar y el hecho de haber percibido durante algún tiempo renta superior a la efectivamente declarada pueda dar lugar nada más que a las sanciones fiscales correspondientes, sin que la demora en cumplimiento de requisitos fiscales pueda producir efecto civil alguno, que una Ley Civil, como la de Arrendamientos, no puede sancionar. (Sentencia de 31 de enero de 1966; desestimatoria.)*

II. Derecho procesal:

1. RECURSO DE SUPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: CONSIGNACIÓN INSUFICIENTE: *La obligación impuesta por el artículo 148 de la L. A. U., para poder recurrir el inquilino en los procesos que lleven aparejada ejecución, se extiende al pago o consignación legal, no sólo de la renta contractual, sino de la que viniere pagando a la iniciación del litigio, incluidos incrementos legales y demás cantidades asimiladas, por lo que la consignación de la primera, sin hacerlo de las restantes cantidades, deviene en insuficiente, y motiva la firmeza y ejecutoriedad de la sentencia impugnada, y nulas las actuaciones posteriores a la misma. (Sentencia de 27 de noviembre de 1965; decla-*

rando firme la sentencia impugnada y nulas las actuaciones posteriores a la misma.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: TÉCNICA PROCESAL: *Con idéntico contenido que las sentencias de la Sala de 3 de diciembre de 1964 y 19 de junio de 1965, publicadas en Anuario 1965, fascículos 1.º y 3.º, sentencias números 1 y 6, páginas 361 y 819. (Sentencia de 22 de diciembre de 1965; desestimatoria.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *El recurso basado en infracción de doctrina legal, como extraordinario que es, necesariamente tiene que perecer al no citar el recurrente cuál sea la doctrina de tal naturaleza que supone vulnerada. (Sentencia de 13 de enero de 1966; desestimatoria.)*