

### 3. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Zaragoza

Año 1961

A cargo de JULIO BONED SOPENA  
Juez de 1.º Instancia e Instrucción

#### I. Derecho civil

1. ARRENDAMIENTOS SUJETOS A LA LAU: *No es asimilable a local para Casino o Círculo de recreo, el solar, cubierto en parte, que se destina exclusivamente a festivales de carácter fundamentalmente benéfico, no limitados a la temporada de fiestas del barrio, puesto que no se dedica al esparcimiento o recreo de unos asociados, sino que puede ser aprovechado por el público en general y así lo evidencia la existencia de taquillas en las puertas de acceso. (Sentencia de 18 de enero de 1961; desestimatoria.)*

2. LOCALES ASIMILADOS A VIVIENDAS: *Lo es el solar, en parte cubierto, arrendado a la Comisión de Fiestas de un barrio para destinarlo exclusivamente a festivales de carácter fundamentalmente benéfico, no limitados a la temporada de fiestas. (Sentencia de 18 de enero de 1961; desestimatoria.)*

3. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: *No existiendo más que dos viviendas en la casa, de las cuales una resulta más adecuada para albergar a la familia del actor, a menos que se realicen obras de alguna importancia pecuniaria, la selección debe recaer sobre la otra. (Sentencia de 27 de enero de 1961; desestimatoria.)*

4. DESAHUCIO POR NECESIDAD: JUBILACIÓN NO SOLICITADA DENTRO DEL AÑO DEL REQUERIMIENTO: *Siendo la causa de necesidad alegada el haber dejado de prestar servicios en una empresa privada, no se cumple con lo dispuesto en el artículo 65 de la LAU si, aparte tener cumplidos los sesenta y cinco años, la actora deja transcurrir el año, a partir del requerimiento, sin solicitar la jubilación. (Sentencia de 4 de mayo de 1961; estimatoria.)*

5. DESAHUCIO POR NECESIDAD: CONCURRE LA CAUSA DESDE EL MOMENTO EN QUE, DENTRO DEL AÑO DEL PREAVISO, PUEDE PEDIRSE LA JUBILACIÓN —SIN QUE SEA PRECISO SE HAGA EFECTIVA LA PETICIÓN— Y ELLO ENTRAÑE LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA QUE SE OCUPABA POR RAZÓN DEL DESTINO DESEMPEÑADO: *Hecho el requerimiento, por un año de preaviso, en 7 de agosto de 1959, a contar desde el 1.º de marzo de 1960 y presentada la demanda en 25 de octubre de 1960, es indudable que no ha transcurrido el año dentro del cual —y estando el actor en edad de pedir la jubilación— la puede solicitar. Y como el concepto de necesidad ha de determinarse y apreciarse por el Juezador atendiendo, en cada caso, a su peculiaridad, es obvio, como dicen las Sentencias del T. S. de*

28 de noviembre de 1947 y 14 de mayo de 1948, que bastará a tal fin que, por los razonamientos aducidos y por los elementos de prueba aportados, pueda aquél abrigar la convicción de que no se trata de un mero deseo caprichoso, sino de una verdadera precisión impuesta por la realidad y las circunstancias de las cosas, con finalidad lícita y útil, máxime si, como sucede, se justifica a los solos efectos de apoyar el actor su tesis, que ha presentado la solicitud de jubilación dentro del plazo de preaviso. (Sentencia de 25 de febrero de 1961; desestimatoria.)

6. DESAHUCIO POR NECESIDAD: CARGA DE LA PRUEBA: *Sentada por el actor la afirmación de que es propietario de tres pisos en un inmueble de los cuales uno es ocupado por él y los otros por el demandado y un tercero con familia más numerosa; hecho el requerimiento, con la antelación precisa, haciéndose constar estos extremos y que precisa la vivienda para un hijo suyo que ha encontrado colocación y debe residir en la ciudad con su familia; ofrecida la indemnización legal sin que el requerido formulara oposición, en principio, debe prosperar la demanda, mientras el demandado no alegue y pruebe que no son ciertos los hechos sentados de contrario.* (Sentencia de 22 de febrero de 1961; estimatoria.)

7. DESAHUCIO POR NECESIDAD: DECRETO DE 22 DE JULIO 1958, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PRESTAMOS A LOS INQUILINOS: NO ES APLICABLE POR HABERSE ADQUIRIDO EL SOLAR SOBRE EL QUE SE EDIFICÓ LA VIVIENDA FUERA DEL PLAZO DEL ARTÍCULO 1.º: *Si el terreno sobre el que se construyó la vivienda, lo adquirió el demandante el 11 de julio de 1952 y el requerimiento pidiendo para sí la misma, por necesidad, se hizo el 7 de julio de 1959, es claro que el lapso de tiempo transcurrido excede, con exceso, del plazo fijado en el artículo 1.º del citado Decreto, por lo que la omisión del precio en el requerimiento carece de virtualidad y consecuencias jurídicas.* (Sentencia de 25 de febrero de 1961; desestimatoria.)

8. IRRENUNCIABILIDAD DEL DERECHO DE RETORNO DEL INQUILINO A LA VIVIENDA QUE DESALOJÓ: VALOR DEL CONTRATO POR EL QUE, ACCEDIENDO AL REQUERIMIENTO, LA INQUILINA DA POR TERMINADO EL ARRIENDO, ENTREGA LAS LLAVES Y CEDE CUANTOS DERECHOS LE PUEDAN ASISTIR DIMANANTES DE AQUÉL, A CAMBIO DE LA INDEMNIZACIÓN LEGAL: *No debe perderse de vista que el desalojo de la vivienda por parte de la arrendataria, convenido en dicho contrato, se llevó a cabo como consecuencia del requerimiento de resolución contractual verificado por el propietario y que la indemnización de dos años de renta como contrapartida, es la legal. Y por ello nunca podía renunciar, conforme al artículo 6.º de la LAU, a derechos que entonces no habían nacido, pues su origen dependía de la ocupación o no de la vivienda, por su destinatario; y al haberlo entendido así el Juegado no infringió, sino que aplicó rectamente, dicho precepto legal.* (Sentencia de 28 de enero de 1961; desestimatoria.)

9. COMIENZO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE RETORNO DEL INQUILINO A LA VIVIENDA: *Si la ocupación depende de haber quedado anteriormente desocupada la vivienda, mal podía entrar en ella la hija del propietario, para quien se pidió la resolución del contrato, encontrándose, como se encontraba, viviendo allí el hermano de la inquilina. Por eso el plazo de desocupación ha*

de contarse, no desde la fecha del contrato —el 29 de octubre de 1958— por el que la inquilina, accediendo al requerimiento, daba por terminado el arriendo, recibiendo en compensación la indemnización de dos años de renta, sino desde que efectivamente quedó el piso desalojado en 3 de enero de 1960. Y como la demanda inicial se presentó el 30 de junio siguiente, es evidente que se hizo dentro del plazo del artículo 68. (Sentencia de 28 de enero de 1961; desestimatoria.)

10. DERECHO DE RETORNO DEL INQUILINO: VALOR DEL PRINCIPIO JURÍDICO DE QUE «NADIE PUEDE IR CONTRA SUS PROPIOS ACTOS»: INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL CUANDO SE TRATA DE EJERCITAR DERECHOS DERIVADOS DE LA LAU, AUNQUE ESE EJERCICIO IMPLIQUE LA RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO GENERADOR DE OBLIGACIONES RECÍPROCAS: *No infringe el principio jurídico de que «nadie puede ir contra sus actos» la inquilina que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 68 de la LAU, intenta recuperar la vivienda, aunque hubiera pactado, con anterioridad, con el propietario dar por rescindido el arrendamiento a cambio de una indemnización, pues no hace sino ejercer un derecho independiente del contrato, que nace de la Ley, a virtud de hechos posteriores. Y por ello, aun cuando incumpliese ese convenio, por no dejar desalojado el piso dentro de los seis meses del requerimiento —pues quedaba dentro un hermano de la arrendataria— no puede decirse que el Juezador haya infringido el artículo 1.124 del Código Civil, ya que dicho incumplimiento no le priva de ejercer las acciones derivadas de la Ley.* (Sentencia de 28 de enero de 1961; desestimatoria.)

11. ELEVACIÓN DE RENTAS: VIVIENDAS BONIFICABLES: *Si al firmarse los contratos se hizo constar a los inquilinos que «si por la Comisaría del Paro o por la Superioridad se dictaba alguna disposición modificativa del alquiler, estos alquileres se atemperarían a lo dispuesto por la Superioridad», insertándose la condición de que «este contrato queda sujeto a las modificaciones que pudieran establecerse, en lo sucesivo, por la legislación en el régimen administrativo de las viviendas acogidas a los beneficios de casas para la clase media», es claro que la renta que se fijó en los contratos, en 31 de diciembre de 1948, fue provisional hasta que por la Comisaría Nacional del Paro se hiciera la calificación definitiva de bonificable en 26 de abril de 1949. Y habiéndose fijado en esta calificación las rentas máximas a percibir, que son las reclamadas en autos, no es dable admitir la infracción del artículo 1.258 del Código Civil, rectamente aplicado, puesto que la renta, aunque pactada de una manera expresa, lo era solamente a título provisional.* (Sentencia de 25 de mayo de 1961; desestimatoria.)

12. NECESIDAD: CONCEPTO: *Es incuestionable que el concepto «necesidad» es de ámbito y contenido meramente jurídicos, pero su derivación y consiguiente apreciación tienen su basamento en supuestos de hecho, que constituyen el pedestal sobre el cual ha de levantarse y en definitiva se elabora para darle la atribución y consecuencia jurídicas que la Ley prevee, en conexión con el contenido contingente y variable que ese vocablo encierra, como enseña la jurisprudencia del Tribunal Supremo.* (Sentencia de 14 de julio de 1961; desestimatoria.)

13. NECESIDAD: CULTIVO DIRECTO Y PERSONAL DE FINCAS RÚSTICAS EN LUGAR DISTINTO AL DOMICILIO: *No es realmente experimentada la necesidad «strictu sensu» por los actores, quienes después de mantener por un periodo prolongado el cultivo directo y personal de las fincas rústicas sitas en F..., con domicilio en M... tratan de obtener la resolución del contrato de arrendamiento de una finca urbana de su propiedad en F ..., que viene disfrutando el demandado, sólo desde el año 1958.* (Sentencia de 14 de julio de 1961; desestimatoria.)

## II. Derecho procesal.

1. MOMENTO EN QUE DEBE ACREDITARSE EL PAGO DE RENTAS EN LA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS: *Se cumple con lo prevenido en el artículo 1.566 de la LEC, cuando la interposición del recurso de apelación y la justificación de haberse hecho el pago de las rentas, se verifica en dos escritos distintos, presentados con dos días de diferencia entre sí, antes de dictarse la providencia de admisión, la que lo fue en tiempo reglamentario, a partir del primero de dichos escritos.* (Sentencia de 15 de abril de 1961: desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO DEBE ADMITIRSE POR EL JUEZ «A QUO» SI EL RECURRENTE NO CONSIGNA NI ACREDITA TENER SATISFECHAS LAS RENTAS PENDIENTES AL MOMENTO DE LA INTERPOSICIÓN: *Si el recurrente es el inquilino, la sentencia lleva aneja la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda y el subsiguiente desalojo y el recurso es de los comprendidos en el capítulo XII de la LAU, al no cumplirse con la obligación impuesta por el artículo 148, no debió admitirse aquél; por lo que, en consecuencia, procede se declare nul admitido y firme la sentencia suplicada y al no existir en la Ley especial trámite de instrucción ni ningún otro en que así pueda declararse, sino que, por el contrario, el artículo 132, párrafo 4.º, no admite dentro de la actuación de la Audiencia, otra resolución que la sentencia definitiva, es en ésta donde así debe resolverse.* (Sentencia de 3 de junio de 1961; estima indebidamente admitido el recurso de suplicación y declara firme la sentencia recurrida.)

3. COSTAS EN CASO DE ABSOLUCIÓN EN LA INSTANCIA: *Al acogerse las excepciones de falta de personalidad, de acción y de legitimación, sin hacerse pronunciamiento sobre el fondo del asunto, debe entrar en juego el criterio de la temeridad, tanto en las instancias como en el recurso de suplicación.* (Sentencia de 25 de enero de 1961; estimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES PROCESALES: EXCEPCIONES DE FALTA DE PERSONALIDAD, DE ACCIÓN Y DE LEGITIMACIÓN: *Teniendo el actor y su esposa la condición jurídica de catalanes, el régimen legal que debe presidir el matrimonio, de no existir capítulos matrimoniales en otro sentido, es el de separación; y como la mitad de la casa pertenece a la esposa a virtud de adjudicación judicial, resulta patente su carácter de parafernial, no pudiendo accionar sobre ella más que la mujer; por lo que al demandar exclusivamente el marido —sin decir lo hiciera por sí y en nombre de su cónyuge— y no existiendo división ni en cuanto al dominio ni a la posesión, que permitiera*

accionar a cada uno con independencia, se da la excepción de falta de acción y personalidad.

Tampoco es viable la tesis de que entre marido y mujer existe una comunidad de bienes en cuanto a la casa y lo que pida uno de ellos beneficia a la comunidad, estando legitimados ambos, pues en el presente caso cada copartícipe tiene el dominio y administración de su parte y, en todo caso, sería preciso que quien pidiera lo hiciera para la comunidad, no en particular y sobre la totalidad de la finca, ya que entonces se incurriría en falta de legitimación. (Sentencia de 25 de enero de 1961: estimatoria.)

5. JUICIO DE DESAHUCIO POR NECESIDAD: CUESTIONES EXTEMPORÁNEAS: No se puede discutir en juicio de desahucio por necesidad la nulidad de una donación de tres pisos verificada por el actor, en favor de dos de sus hijos, opuesta por el demandado, al objeto de intentar demostrar no haberse acreditado la necesidad, por el juego del artículo 63 número 3, pues no se trata de procedimiento adecuado para hacer dicha declaración, ni se han traído al mismo a los beneficiados con la donación. (Sentencia de 22 de febrero de 1961; estimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: En el recurso de suplicación, salvo el caso de fundarse en la errónea aplicación del abuso de derecho, no pueden ser objeto de nuevo análisis los distintos elementos probatorios que, por las partes se hayan aportado a los autos, como medios considerados «ad hoc» para la justificación de sus respectivas pretensiones; pero si abarca el examen de la conjunción armónica o perfecta adecuación de la norma jurídica, en conexión con los supuestos de hecho objeto de apreciación judicial, determinando, en consecuencia, la procedencia o improcedencia de la acción entablada. (Sentencia de 14 de julio de 1961: desestimatoria.)

7. COSTAS: TEMERIDAD: CONCURRE: En el recurrente que alega como único motivo de suplicación, la carencia de fijación en la demanda de la cuantía litigiosa, siendo así que, en otrosí, debidamente firmado por Letrado y Procurador, después del cuerpo del escrito y antes de las diligencias de presentación y reparto, se expresa ser la cuantía la de 17.695 pesetas, con 80 céntimos. (Sentencia de 10 de julio de 1961: desestimatoria.)