

5. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Burgos

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ,
Magistrado

I. Derecho civil.

1. SUBROGACIÓN «MORIS CAUSA»: FALTA DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: INAPLICABILIDAD DEL DECRETO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1956 Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA 8.^a DE LA LAU: *Fallecida la inquilina el 11 de noviembre de 1961, y transcurridos noventa días sin efectuarse en forma la notificación fehaciente a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 58 de la L. A. U. vigente, deviene en aplicación la causa resolutoria undécima del artículo 114, sin que lo sea el Decreto de 28 de septiembre de 1956, que hace referencia al párrafo 2.º de la disposición transitoria 8.^a, al no áurse el problema de derecho intertemporal que la última contempla.* (Sentencia de 29 de julio de 1963; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: DAÑOS: CASUÍSTICA: *Del hecho de haber proporcionado el dueño la fregadera, azulejos y un marco, no puede inferirse una autorización para obras de gran envergadura no sólo en la casa, sino referentes también a una construcción anexa, con su secuela de daños y denuncia subsiguiente, salvo riesgo de enervar normalmente toda posibilidad de resolución de contrato por obras inconsentidas.* (Sentencia de 7 de agosto de 1933; desestimatoria.)

3. COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA: FUNDAMENTO: *La competencia en los procesos especiales arrendaticios, está señalada por la actividad que en las viviendas arrendadas o locales alquilados se desarrolla, atendiendo con ello el legislador a la mayor trascendencia que supone la resolución de un contrato, o de cuestiones que le pueden afectar, en el que además de satisfacerse la necesidad de alojamiento que la vivienda representa, sirve para obtener la satisfacción de otra necesidad inherente a la persona, cual es la de obtención de los medios económicos que la actividad industrial o profesional supone.*

SITUACIÓN DE HECHO DETERMINANTE DE LA COMPETENCIA EN LOCALES DE NEGOCIO Y VIVIENDA CUALIFICADA POR EL EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD PROFESIONAL: *Si bien en los contratos de arrendamiento de local de negocio, la determinación de la competencia, obedece a la situación fáctica originaria o existente al tiempo de la celebración del contrato, de acuerdo con la voluntad de las partes y características del objeto locado; cuando lo sea de vivienda cualificada por el ejercicio de una actividad profesional, la Ley no defiere la competencia*

a tal momento originario, sino a la situación de hecho realmente existente al tiempo de plantearse el litigio, como lo demuestra la expresión «*ejerza*» utilizada en el artículo 122 de la L. A. U. (Sentencia de 10 de agosto de 1963; desestimatoria.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ARRENDADORA USUFRUCTUARIA QUE A SU VEZ ES PROPIETARIA DE OTRAS VIVIENDAS QUE NO SATISFACEN LAS NECESIDADES DEL DESCENDIENTE PARA QUIEN SE RECLAMA EL OBJETO LOCADO: *La circunstancia de que la actora sea simple usufructuaria de la vivienda que por necesidad de un descendiente reclama, y a la vez sea propietaria —con plenitud de dominio— de otros pisos, no obsta a la viabilidad de la acción ejercitada, cuando acontece que las últimas no pueden satisfacer la necesidad propia de la persona para quien se reclama, ya que lo interesante es que la postulada realice plenamente el fin denegatorio. Otra interpretación pugnaría con el sentido gramatical del párrafo 3.º del artículo 64 de la L. A. U. (Sentencia de 20 de agosto de 1963; desestimatoria.)*

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONVIVENCIA NO DESEADA: CASUÍSTICA: *Careciendo el actor del título de arrendatario de la vivienda que ocupa con su propia familia y cuñada, a nombre de quien se giran los recibos de renta, por lo menos desde el año 1957, dicha situación procede calificarse como de simple convivencia, sin que la misma varíe el elemento subjetivo de la relación arrendaticia por la atribución que suponga y se haga de la vivienda a efectos del uso de determinados servicios o suministros, y la que nadie está obligado a mantener por no venir irrupción por norma alguna y no ser deseada, lo que acredita la realidad de la necesidad, base de la pretensión denegatoria de prórroga. (Sentencia de 22 de agosto de 1963; desestimatoria.)*

6. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: CONSENTIMIENTO EXPRESO POSTERIOR A LAS MISMAS PARA OTRAS OBRAS QUE SUPONEN LA PRESTACIÓN DE CONFORMIDAD PARA LAS PRIMERAS: *No discutido el hecho de que las obras realizadas, origen de litis, lo fuesen en el año 1953, ni que las mismas alterasen la configuración de la vivienda arrendada, ante el hecho cierto de que el arrendatario conoce, al menos de forma exterior, la apertura de huecos, hecho visible que no puede escapar a la percepción de quien vive en la proximidad del edificio en que dichas ventanas se abren, la firma por el arrendador del documento de 17 de septiembre de 1956, en el que se autorizaba a la sociedad arrendataria a la realización de obras de superior importancia, hasta el punto que podían modificar totalmente la primitiva configuración del inmueble, es evidente que ello supone la prestación del consentimiento necesario a las alteraciones anteriores efectuadas por el arrendatario, lo que implica una tácita autorización ratificatoria. (Sentencia de 24 de agosto de 1963; desestimatoria.)*

7. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CONVIVENCIA QUE NO CONSTITUYE SUBARRENDAMIENTO: INVERSIÓN DE PRUEBA: CASUÍSTICA: *Acreditado que con la*

inquilina habitan el piso litigioso su hijo M. y la esposa de éste, la circunstancia del parentesco íntimo de los terceros que sin consentimiento del arrendador conviven con la arrendataria obsta a la presunción de subarriendo elaborada por la jurisprudencia, y, por consiguiente, no relevado el actor de la carga de probar el tiempo y precio cierto que integran los requisitos del subarriendo —o el desplazamiento de la titularidad locativa del inquilino hacia otras personas, en la hipótesis de cesión—, tiene la obligación de justificar tales extremos para que el hecho «sub iudice» pierda el carácter de mera convivencia y pueda ser tenido del impronto de subarriendo o cesión. (Sentencia de 31 de agosto de 1963; desestimatoria.)

8. COMPETENCIA: TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO REALIZADA BAJO EL SIGNO DE UNA LEGISLACIÓN AUTORIZANTE: *Si bien, por regla general la competencia viene determinada por la calidad originaria del contrato, como evidentes razones de seguridad exigen, para evitar que la actuación unilateral e irregular del arrendatario altere la natural atribución del litigio; cuando la transformación de la vivienda en local de negocio se ha realizado bajo el signo de una legislación autorizante, las disposiciones sobre competencia de la Ley actual deben necesariamente entenderse referidas a todos los establecimientos que eran válidamente locales de negocio en el momento de su entrada en vigor. (Sentencia de 2 de septiembre de 1963; estimatoria.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: VIVIENDA SOLICITADA PARA UN ASCENDIENTE: SELECCIÓN: NO NECESIDAD DE LA MISMA, CUANDO EL ACTOR CARECE DE OTRA VIVIENDA, AUNQUE SUS HERMANOS SEAN PROPIETARIOS DE OTRAS ARRENDADAS: CASUÍSTICA: *No existiendo norma alguna que obligue a los hijos a dar vivienda a los padres, ni que conceda a éstos derecho a reclamarla, sino tan sólo la que otorga al arrendador la facultad de negar la prórroga por necesidad de sus ascendientes, es indudable que, no puede el inquilino exigir el concurso de todos los hijos, que sean arrendadores de distintos pisos, en el caso de que uno de ellos ejercite lo que es meramente facultativo, ni tampoco la realización de la selección previa, ante el evento de inquilinos más modernos y de menos familia ocupantes de las viviendas propiedad de alguno de los hermanos del actor, ya que el artículo 64 de la L. A. U. únicamente indica la prelación entre arrendatarios de las viviendas de que conste una misma finca urbana del mismo arrendador, al constar acreditado que el actor no tiene más vivienda apta de servir de habitación que la reclamada, ya que no puede calificarse como tal la edificación que prescribe obras de transformación o adaptación, a quien nadie está obligado.*

DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: *Queda acreditada la necesidad postulada por el actor, al convivir con él su madre, la que carece de hogar propio e independiente, ya que nadie está obligado a sostener convivencia no deseada, y menos exigirsele justificación de una imposibilidad de hecho, o del deseo de iniciar otra con alguno de sus restantes hijos, puesto que la convivencia lejos de venir impuesta por un precepto, la propia Ley trata de evitar. (Sentencia de 5 de septiembre de 1963; estimatoria.)*

10. FINALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: *El arrendamiento, en cuanto al arrendatario concierne, tiene por objeto la obtención de una vivienda que sirva a las necesidades de alojamiento, pero si el arrendatario tiene constituida una familia, tal necesidad se extiende a todos y cada uno de sus miembros, teniendo todos ellos igual derecho que el cabeza de familia a la ocupación de lo arrendado, aunque centrándose la titularidad en el arrendatario, constituyendo unos y otros en dicha vivienda el hogar familiar.*

SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: CASO DE CONVIVENCIA DEL SUBROGADO EN LA VIVIENDA CON DOS AÑOS DE ANTELACIÓN AL FALLECIMIENTO DEL TITULAR Y AUSENCIA TRANSITORIA DE LA INQUILINA PARA VISITAR A UN HERMANO QUE SE PROLONGÓ POR MÁS DE DOS AÑOS POR ENFERMEDAD QUE LA ACARREÓ LA MUERTE: CASUÍSTICA: *Acreditado en autos que la inquilina doña A. Z. el 11 de diciembre de 1958, emprendió viaje a Méjico con el fin de visitar a unos familiares, dejando en la vivienda todos sus muebles, enseres y ropas, continuando en el uso de la misma su hijo F. P. el que, desde antes ya lo hacía así, formando con su madre la familia propia; la circunstancia de que el propósito meramente transitorio de ausencia fuese alargado y prolongado durante más de dos años a consecuencia de enfermedad que impidió su regreso y originó últimamente el óbito de la inquilina, sin que durante su permanencia en el extranjero constituyese hogar propio e independiente y sin cesar de ser arrendataria del piso litigioso, pasándose los recibos a su nombre, aunque pagados por su hijo que siguió viviendo y ocupando el objeto locado, no es óbice alguno para que cumplidos los requisitos de los artículos 58 y 59 de la L. A. U. el hijo pueda subrogarse en el contrato locaticio. (Sentencia de 5 de septiembre de 1963; estimatoria.)*

11. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS DOMÉSTICOS QUE NO CONSTITUYEN SUBARRIENDO: CASUÍSTICA: *La presencia en la vivienda litigiosa de doña B. U., antigua sirviente de la casa, necesariamente acompañada hoy por su esposo, cuando el demandado don M. M., médico jubilado, de setenta y siete años y viudo, no puede ser ya asistido, circunstancial o definitivamente, por su hija, requerida por sus propias obligaciones conyugales, en forma alguna puede definirse como subarriendo de vivienda, sino como arrendamiento de servicios, concretamente de servicio doméstico, una de cuyas prestaciones naturales, siempre ajena a la nota de especulación sobre la vivienda, característica del subarriendo de inmuebles, es el acogimiento del arrendatario en la familia y domicilio donde presta sus servicios. (Sentencia de 14 de septiembre de 1963; desestimatoria.)*

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: CASUÍSTICA: *Si bien la simple permanencia de algunos muebles y efectos no puede significar una ocupación, que se da cuando es efectiva la presencia del inquilino y familiares para satisfacer las necesidades de la vida doméstica, dicha desocupación queda justificada al haberse tenido que abandonar la vivienda a raíz del siniestro acaecido el 4 de septiembre de 1962, ya que a consecuencia del*

incendio las dependencias arrendadas resultaron inhabitables, situación en que actualmente se encuentran por omisión de las reparaciones que son de cargo de la parte arrendadora, a quien la Ley obliga inexcusablemente al haberse demostrado que no pueden subsumirse en el concepto legal de obras de reconstrucción que resulta del artículo 118 de la L. A. U. (Sentencia de 29 de octubre de 1963: desestimatoria.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: CASO DE FALLECIMIENTO DEL HIJO, PARA QUIEN SE SOLICITÓ LA VIVIENDA EN EL REQUERIMIENTO PREVIO, ANTES DE LA PROMOCIÓN DE LA DEMANDA, SUBSISTIENDO SU ESPOSA E HIJO: CASUÍSTICA: *Reclamada la vivienda para que la ocupe un descendiente del actor y su familia, compuesta en el momento del requerimiento previo por el mismo, su esposa y un hijo común, residentes desde que contrajeron matrimonio en la localidad en donde está ubicada la vivienda, conviviendo con un pariente próximo por carecer de hogar propio e independiente, procede estimar acreditada la necesidad, ya que no existe norma legal que imponga convivencia no deseada, aunque el domicilio en donde se encuentra acogida la nueva familia tenga amplitud suficiente para la vida de todos en común; y sin que sea óbice, el que, durante el transcurso de tiempo existente entre el preaviso y presentación de la demanda falleciera el padre de familia, hijo de la actora, y que en la postulación judicial se pretendiera el objeto locado para la viuda e hijo, puesto que los últimos siguen constituyendo la misma familia independiente, y con las mismas necesidades que la que formaban con su marido y padre fallecido, y para quien, globalmente, se hizo el requerimiento previo. (Sentencia de 29 de octubre de 1963.)*

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: VIVIENDAS EXTERIORES E INTERIORES: CASUÍSTICA: *Fundada la denegación de prórroga en las características del piso reclamado, diferentes a las de los pospuestos, aquel exterior y los últimos interiores —como tal ha de considerarse el último, abuhardillado, que carece de balcones y tiene ventilación por una claraboya y sólo ventanas al exterior por la parte zaguera, o sea, por donde las tienen los restantes interiores—, siendo el negado el único que satisface las necesidades pretendidas, no es preciso hacer constar en el requerimiento las personas que lo ocupan, cuando expresamente se indican las que viven en los pospuestos, y por ello cumplidos los requisitos contenidos en los artículos 64 y 65 de la L. A. U. (Sentencia de 14 de noviembre de 1963: desestimatoria.)*

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *No la constituye a los efectos del artículo 132 de la L. A. U., con carácter vinculativo para el Tribunal, las sentencias dictadas en recurso de suplicación por otras Audiencias Territoriales. (Sentencia de 29 de octubre de 1963: desestimatoria.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACION DE RENTAS PARA RECURRIR: SUPUESTO DE ARRENDATARIO EN REBELDÍA: OCUPANTE DE LA VIVIENDA RECURRENTE: *La interposición del recurso de suplicación sin acreditación del pago o consignación de las rentas vencidas y no satisfechas, conculca lo prescrito en el artículo 148 de la L. A. U. y deviene en la nulidad de las actuaciones practicadas a partir de la presentación por el recurrente del escrito impugnatorio, así como firme y ejecutoria la sentencia de instancia; tesis aplicable al caso en que, demandado el primitivo arrendatario, también lo sea el ocupante real de la vivienda, dándose lugar en la instancia a la resolución locativa pretendida por el actor, con la rebeldía del primero y presencia del segundo (quien interpone el recurso de suplicación), en virtud de estimar acreditada la cesión ilegal postulada, ya que advenido al uso de la vivienda por derivación del primitivo arrendatario, le alcanzan todas las obligaciones del último, máxime al venir al proceso como parte y consecuencia de la ocupación real de la vivienda discutida. (Sentencia de 29 de noviembre de 1963: declarando nulas ciertas actuaciones, así como firme y ejecutoria la resolución impugnada.)*