

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ  
Magistrado

### I. Derecho civil

1. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: PENSIONISTA: CASUÍSTICA: *Si bien, el término "pensionista" comprende, tanto a los empleados públicos (civiles o militares) como a los privados en situación pasiva, no puede predicarse lo mismo del individuo que, continuando en activo, percibe jornal por el trabajo que desarrolla, si bien disminuido en un tercio aproximadamente del haber normal en razón a su incapacidad parcial permanente, cuya disminución salarial es completada por la Caja Nacional de Accidentes del Trabajo, en razón a no ser la pensión su exclusivo o principal modo de subvenir a sus necesidades, razón por la que el artículo 64 de la LAU otorga el privilegio selectivo.*

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 2 de febrero de 1961, ANUARIO 1962, fascículo 2.º, sentencia número 1, página 577.

ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *No concurre abuso de derecho en la conducta del arrendador al reclamar la vivienda para una hija que ha contraído matrimonio y tiene su residencia en la propia localidad, pues queda amparado por la presunción del número 3.º, párrafo 2.º del artículo 63 de la LAU, y es doctrina legal que no puede estimarse el referido abuso cuando se acredite la necesidad de ocupar la morada reclamada. (Sentencia de 9 de diciembre de 1963; estimatoria.)*

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN: PRUEBA EN CONTRARIO: CASUÍSTICA: *Acreditado en la sentencia impugnada que la arrendadora, desde mucho antes de su destino oficial en la ciudad de V., de hecho residía en dicha localidad, primero en el domicilio de sus padres y al fallecimiento de éstos en el de su hermano, queda inoperante la presunción de necesidad que deriva del párrafo 2.º, número 1.º del artículo 63 de la LAU. (Sentencia de 9 de diciembre de 1963; desestimatoria.)*

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: INTERPRETACIÓN DEL VOCABLO "FAMILIAR": CASUÍSTICA: *A efectos de selección por "familiares" han de comprenderse no sólo los beneficiarios del derecho de subrogación reseñados en el artículo cincuenta y ocho de la LAU, que son los relacionados con el inquilino por el vínculo de la patria potestad o el deber de alimentos, sino también, otros parientes necesitados de asistencia física moral o económica del inquilino, lo que es tanto como incluir en la expresión "comunidad familiar" a todas las personas que unidas al inquilino por lazos de parentesco —consanguíneos, de afinidad o civil— conviven bajo el mismo*

*techo de manera estable y permanente; circunstancias no concurrentes en el caso de autos en que conviven en el piso litigioso con la inquilina y su hijo otro matrimonio y su familia, sin que ni a unos y otros les una lazo de parentesco alguno, por lo que no infringe el artículo 64 de la LAU la sentencia que no computa a los últimos a los efectos selectivos. (Sentencia de 16 de diciembre de 1963; desestimatoria.)*

NOTA: Véanse sentencias de la misma Sala de 26 de abril de 1962 y 20 de julio de 1963, ANUARIO 1963, fascículos 1.º y 3.º, sentencias números 11 y 15, páginas 271 y 965, respectivamente.

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO LA DESVIRTÚA EL HECHO DE QUE "HACE AÑOS" SE HUBIERA OFRECIDO AL FAMILIAR PARA QUIEN SE RECLAMA LA VIVIENDA OTRA EN EL LUGAR DE TRABAJO: CASUÍSTICA: *El hecho de que "hace años", se hiciera al familiar para quien se reclama la vivienda el ofrecimiento de un piso en el lugar de trabajo, no es bastante para estimar que su situación actual sea provocada, ya que con posterioridad se han venido reiterando infructuosamente a la Empresa peticiones de vivienda en el lugar donde la reclamada está sita.*

NECESIDAD: NO CONCURRE SI LA ACTORA TIENE A SU DISPOSICIÓN VIVIENDA ADECUADA A SATISFACER LAS NECESIDADES DEL FAMILIAR PARA QUIEN SE RECLAMA SITA EN EL MISMO EDIFICIO QUE LA LITIGIOSA: CASUÍSTICA: *Acreditado que en la planta baja del edificio en que está sita la vivienda reclamada, hay otra deshabitada desde el mes de mayo de 1962, careciéndose de elementos probatorios que hicieran suponer que sus condiciones no la hacen adecuada para satisfacer las necesidades de los hijos de la actora, que es completamente independiente del local de negocio radicado en la parte delantera, en cuyo arrendamiento no está integrado, y en la que durante el transcurso de los años y hasta época reciente han vivido varias familias con hijos, sirviéndose de la misma como hogar familiar, incluso para la familia de la arrendadora, hay sobrados motivos para estimar inexistente la necesidad alegada como causa resolutoria del vínculo arrendaticio. (Sentencia de 10 de enero de 1964; estimatoria.)*

5. SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA": CONVIVENCIA DE CÓNYUGE: AUSENCIA TEMPORAL POR INTERNAMIENTO EN CASA DE SALUD Y ENFERMEDAD MENTAL: CASUÍSTICA: *Establecido por J. A. H. su domicilio y hogar en el piso de autos de la villa de G., mientras su esposa E. V. V., por razón de esquizofrenia parcial, se encontraba recluida en el Manicomio Provincial de H., donde fue dada de alta por ensayo el 30 de octubre de 1962, reanudándose la vida en común en la vivienda litigiosa, hasta que transcurridos mes y medio de convivencia, el marido y titular arrendatario, en razón a la referida enfermedad, la internó en el Hospital A. C., falleciendo el marido seis meses después de ingresada, y regresando la cónyuge al hogar establecido por su difunto marido, al exigirse por el artículo 58 de la LAU como requisito para que se opere la subrogación respecto al conyuge la mera convivencia sin exigencia de plazo de antelación a la fecha del fallecimiento del inquilino, a diferen-*

cia de otros parientes que exige sea habitual y con dos años de antelación, en el presente caso bastó el mes y medio de convivencia, intervalo de sanidad que tuvo la cónyuge durante el establecimiento del hogar familiar en la vivienda cuestionada, para que surta sus efectos la subrogación pretendida, y si la vida en común no pudo tener mayor prolongación material no fue debido a causas imputables a los cónyuges, sino a motivos y causas justificadas, que imposibilitan admitir que entre los cónyuges se quebrara esa simple y mera convivencia. (Sentencia de 15 de enero de 1964; desestimatoria.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRECARIOS INGRESOS DE LA PERSONA NECESITADA: CERCANA VEICINDAD DE LA CASA RECLAMADA PARA QUE VIVA UNA HIJA, DE LA EN QUE HABITA LA MADRE, ENFERMA Y QUE NECESITA DE SU ASISTENCIA: CASUÍSTICA: *De la situación de hecho acreditada en la sentencia recurrida, fluye indudablemente el concepto de necesidad que sirve de fundamento a la acción, si se tienen en cuenta los precarios ingresos de la persona necesitada, que parece ser tienen la nota de eventuales, de donde resulta que la merced arrendaticia que satisface por el piso que ocupa trastorna gravemente la economía familiar, aunque no origine una situación extrema; reforzando dicha tesis, el pesar las circunstancias concurrentes en el actor, cuya esposa padece las consecuencias de una enfermedad que ha mermado sensiblemente su capacidad para atender los trabajos domésticos, y que puede encontrar en la vecindad de su hija una asistencia que excede sin duda del grado de lo conveniente.* (Sentencia de 28 de enero de 1964; desestimatoria.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *Si en el requerimiento previo se dice que la necesidad de disponer de la vivienda, lo es para que sea habitada por el hijo del actor, su mujer y los hijos del matrimonio, para establecer su hogar en el piso en litigio, ya que desde que contrajeron matrimonio carecen de domicilio propio e independiente y vienen forzados a alojarse provisionalmente en casa de los padres de la esposa, no existe imprecisión en el requerimiento.*

IMPOSIBILIDAD DE INVOCAR EN LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA CAUSAS DE OPOSICIÓN NO UTILIZADAS AL HACERLO AL REQUERIMIENTO PREVIO: *El no alegar al contestar al requerimiento previo el defecto que fue invocado como opositorio en la contestación a la demanda, lleva consigo como sanción su repulsa, por extemporánea y ser reveladora de una falta de lealtad polémica en el arrendatario, contraria a la finalidad de la Ley, estimulante de la diligencia y sinceridad en el inquilino, para preparar y orientar la litis.* (Sentencia de 28 de enero de 1964; desestimatoria.)

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 9 de octubre de 1961, Anuario 1962, fascículo 2.º, sentencia número 19, página 583.

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: GUARDIA CIVIL JUBILADO: CASUÍSTICA: *Obligado el actor a desalojar la vivienda que ocupaba en la Casa Cuartel por su condición de Guardia Civil, al ser jubilado por edad, sin*

tener otro hogar del que pueda disponer por título que le confiera el derecho de su uso y disfrute que la ocupada por la demandada, queda acreditada la necesidad a que se refiere la presunción del número 4.º del artículo 63 de la L. A. U.; sin que se oponga a ello el hecho de que, circunstancialmente y hasta que pueda disponer de la de su propiedad, tenga por imperativo la necesidad material de compartir la vivienda arrendada por el marido de su hija, en la que solamente la mera tolerancia y parentesco le permiten morar. (Sentencia de 25 de febrero de 1964; desestimatoria.)

9. DERRIBO DE FINCA PARA EDIFICAR OTRA QUE CUENTE AL MENOS CON UN TERCIO MÁS DE LAS VIVIENDAS QUE EN AQUÉLLA HUBIERE: INCUMPLIMIENTO POR LA PROPIEDAD DEL COMPROMISO CONTRAÍDO ANTE EL GOBERNADOR CIVIL: RENTA A PAGAR POR EL INQUILINO PROCEDENTE DEL INMUEBLE DERRUIDO: CASUÍSTICA: Señalado por el Gobernador Civil el plazo de treinta meses para que se llevaran a cabo las obras de reedificación, se debe empezar a contar el mismo desde el 24 de septiembre de 1959, fecha en que el último ocupante desalojó el inmueble y, por lo tanto, expiró el 25 de marzo de 1962; sin que obste a ello el que el Ayuntamiento decidiera en 14 de noviembre de 1960 la forma de realizarse la construcción y que la Dirección General de la Vivienda señalara como límite de la terminación de las obras el día 1 de junio de 1963, ya que la parte arrendadora, de quien traen causa los demandados, se comprometió a la reedificación en el plazo antes indicado, y al terminar las obras realmente en 6 de diciembre de 1962, es claro que incumplió el compromiso y que la demora no puede ser imputable al Ayuntamiento, ya que el expediente de derribo tardaron en iniciarlo tres meses y diez días después del desalojo del último inquilino, y el expediente de nueva construcción cuatro meses y dieciocho días después de visado el proyecto por el arquitecto, dejando transcurrir por último, al menos, tres meses más en empezar la reedificación, pues aunque el Ayuntamiento había terminado el expediente de nueva construcción el 14 de noviembre de 1960, los actores compraron el solar el 15 de febrero de 1961, por lo que al declarar la sentencia criticada como renta a pagar por el inquilino, que ya lo fue en la edificación derruida, por el nuevo a ocupar según le corresponde, la que satisfacía en la primitiva, no infringe el artículo 87 de la L. A. U., en relación con el 78 del mismo cuerpo legal. (Sentencia de 23 de febrero de 1964; desestimatoria.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NACIDA CON ANTERIORIDAD AL CAMBIO VOLUNTARIO DE RESIDENCIA: CASUÍSTICA: Acreditado en autos como supuesto fáctico, el que la actora, dos años y medio antes del acto en que exteriorizó su intención de oponerse a la prórroga del contrato, desde B., donde vivía habitualmente, trasladó su residencia con carácter voluntario al pueblo donde actualmente tiene fijada habitación, el hecho de querer volver a B., con el propósito de reunirse y atender al hijo soltero, disponiendo de casa independiente, que de por sí es serio y digno de protección, no puede elevarse a la categoría de causa de necesidad, cuando no sólo no se ha probado que el hecho, base de la necesidad surgiera con posterioridad al voluntario cambio de residencia, sino que lo acreditado es suficiente para deducir lo contrario.

NECESIDAD: NO CONCURRE: *La educación del nieto de seis años, que necesita enseñanza primaria que puede procurarse en su residencia, donde convive eventual y transitoriamente con su abuela, puesto que tiene padres, no puede considerarse como causa de necesidad.* (Sentencia de 26 de febrero de 1964; desestimatoria.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CASUÍSTICA: *Se da el fin lícito y útil, superior a la mera conveniencia, no para conseguir comodidades o recreos, fundamento de la necesidad, en el actor que residiendo a varios kilómetros de la capital deniega la prórroga de vivienda sita en la misma, con el fin de trasladarse a ella con su familia, para lograr la educación de dos de sus hijas que con el fin de asistir a los centros docentes se trasladaban todos los días desde su domicilio a la capital, ya que con la denegación de prórroga se logra, no ya sólo no gravar innecesariamente la economía familiar del recurrente con gastos considerables para la obtención para sus hijas de medios formativos y profesionales, obligado para los padres en su función educativa, sino evitar los riesgos de un continuo traslado del campo a la ciudad; sin que pueda constituir obstáculo para la estimación de la necesidad invocada el que el actor cultiva sus fincas en forma directa y personal, pues nada impide lograrlo en forma directa simplemente o en igual forma, teniendo en cuenta que puede ser atendido conforme a las exigencias estacionales.* (Sentencia de 27 de febrero de 1964; desestimatoria.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO DE UN DESCENDIENTE: *Existe necesidad cuando el descendiente legítimo para quien se reclama la vivienda contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté ubicada la finca.* (Sentencia de 10 de marzo de 1964; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES PELIGROSAS, INCÓMODAS O INSALUBRES: *La resolución del contrato locativo en base a la causa 8.ª del artículo 114 de la L. A. U., requiere que se acredite la existencia de las actividades peligrosas, incómodas e insalubres, con entidad suficiente a constituir un ataque evidente, manifiesto, indudable y trascendental, como se deduce del término "notorio" empleado por el texto legal.* (Sentencia de 12 de marzo de 1964; desestimatoria.)

## II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *Al no limitar el artículo 132 de la L. A. U., y la función revisora del recurso de suplicación a los preceptos sustantivos de dicha Ley especial, y suplir sus deficiencias —conforme reiterada doctrina jurisprudencial: sentencias, entre otras, de 23 de febrero y 9 de julio de 1953— el Código civil, pueden sus normas ser objeto de estudio y resolución en el recurso extraordinario de suplicación, cuando lo sean con dicho carácter, conforme previene el artículo 16 del propio cuerpo legal.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1963; desestimatoria.)

NOTA: Véase la sentencia de la misma Sala de 14 de julio de 1961, Anuario de 1962, fascículo 2.º, sentencia número 3, página 585.

2. CAPACIDAD DE OBRAR: ESQUIZOFRENIA PARCIAL: *Para estimar incapaz a una persona por demencia o locura, se precisa se declare así, aunque sea en procedimiento sumario, debiendo ser su estado de enfermedad mental tal, que le prive del uso de razón y juicio, lo que no puede en modo genérico predicarse de una esquizofrenia parcial, que admite tal variedad de grados y situaciones, difícilmente encajables en la demencia como causa privativa de la capacidad de obrar.* (Sentencia de 15 de enero de 1964; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA Y FIN: *La naturaleza especial del recurso de suplicación, cuya finalidad primordial consiste en lograr la "uniformidad" territorial de la doctrina jurisprudencial, mediante "el control" de la aplicación del Derecho, no permite la denuncia en el mismo de supuestas infracciones de normas adjetivas ni formales ni de los defectos de la actividad judicial, al quedar limitado el remedio extraordinario por el artículo 132 de la L. A. U. a los llamados vicios «in iudicando», quedando fuera del mismo los "in procedendo".* (Sentencia de 27 de enero de 1964; desestimatoria.)

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 10 de octubre de 1961, ANUARIO 1962, fascículo 2.º, sentencia número 4, página 585.

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA Y ÁMBITO: *La naturaleza extraordinaria y especial del recurso de suplicación, impide la revisión de la apreciación probatoria realizada en la instancia, so pena de convertir el trámite en una tercera instancia, que iría en contra del designio del legislador al crearle, debiendo permanecer intangibles los hechos o acaecimientos del mundo físico que, y con relación a la necesidad, la determinan según la apreciación del juzgador de segundo grado, pudiendo únicamente censurarse la valoración que de los mismos ha hecho el Juzgado inferior con arreglo a las normas jurídicas o a máximas de experiencia.* (Sentencia de 28 de enero de 1964; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias dictadas en recursos de suplicación por otras Audiencias Territoriales, no tienen validez legal para fundamentar un recurso de suplicación ante la Sala, por cuanto no establecen doctrina legal y únicamente pueden servir como valiosa y meritoria información, pero sin vinculación posible, pues sólo las de ésta pueden ser atendidas en estos recursos extraordinarios, dada cuenta de su finalidad de mantener, en cuanto sea posible, un criterio y doctrina uniforme en el territorio para la interpretación de las normas que regulan las relaciones arrendaticias urbanas.* (Sentencia de 28 de enero de 1964; desestimatoria.)