

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ

I. Derecho civil:

1. AUMENTO DE RENTAS: IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN: IRRETROACTIVIDAD EN SUS EFECTOS: *El artículo 101, número 1.º de la L. A. U. al decir que «la facultad del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso tenga efecto retroactivo», sanciona por un lado la imprescriptibilidad del derecho a pedir los aumentos de renta que, en diversos preceptos, anteriores y posteriores a ella, fueron sucesivamente concedidos, y por otro la falta de retroactividad de los aumentos que sólo producen sus efectos, desde que son reclamados en legal forma.* (Sentencia de 18 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

NOTA: Dicha tesis no contradice lo normado en el artículo 1.966 del Código civil, que rige la prescripción de la acción de reclamar la renta en los arrendamientos, ya que dicho precepto solamente establece la decadencia del derecho a percibir el canon transcurridos cinco años desde que hubiese nacido la obligación de satisfacerle, sin que en ningún caso prescriba el derecho a percibir la renta que en virtud del contrato tiene el arrendatario que satisfacer.

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD SUBJETIVA Y OBJETIVA: SELECCIÓN: AGENTE COMERCIAL: CASUÍSTICA: *Si bien la propiedad acreditó necesitar la vivienda para ser ocupada por un descendiente legítimo, en razón a haber contraído matrimonio y su deber de residencia en la localidad en que está sita la finca, y consecuentemente la necesidad subjetiva del arrendador, no ocurre otro tanto con la necesidad objetiva del local ocupado por el inquilino, ya que éste ejerce la profesión de Agente Comercial Colegiado en la vivienda, satisfaciendo sus obligaciones fiscales, con una antelación que se remonta al año 1944, por lo que hay que considerarle comprendido en el último lugar del orden selectivo señalado en el párrafo primero del artículo 64 de la LAU, de donde resulta carece el actor de acción para denegar la prórroga del contrato inquilinario.* (Sentencia de 18 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *Acreditado que el demandado ocupa una vivienda con sus accesorios, en virtud de estipulación arrendaticia, el actor sólo puede exigir los locales accesorios si los necesitare para su vivienda, única necesidad justificativa de la resolución del contrato, respetando mientras tanto los estrictos términos de lo acordado, como es perfectamente justo y razonable, aunque a él también le conviniera disponer de ellos para aplicarlos a su propia explotación agrícola.*

ABUSO DE DERECHO: SUPUESTO NEGATIVO: *La ocupación por el demandado de los locales litigiosos en forma alguna supone una actuación meramente emulativa, sino una lógica consecuencia de su condición de labrador, aunque disponga de otros, en legítimo ejercicio de las estipulaciones libremente convenidas con los causantes del actor. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)*

4. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: EXCUSA DE DICHO REQUISITO: *Si bien la subrogación «mortis causa» no se produce «ope legis», sino a través del ejercicio de un derecho potestativo, estableciéndose la obligatoriedad de la notificación fehaciente para dar firmeza a la relación jurídica, la misma se excusa cuando conocido el fallecimiento del inquilino por el arrendador, no haya quedado más que un solo pariente con facultad de subrogarse en el contrato, pues entonces no es precisa la individualización ulterior de la relación arrendaticia.*

FUNCIÓN DE LA NOTIFICACIÓN: *La notificación fehaciente a que hace referencia al artículo 58 de la LAU, no tiende a establecer el conocimiento notorio del fallecimiento como hecho generador de la subrogación, sino a señalar como firme e indubitada la decisión de voluntad del que pretende subrogarse en el arrendamiento, esgrimiendo el hecho del óbito y amparándose en la facultad que el número primero de dicho precepto le concede, así como el conocimiento por parte del arrendador de dicha decisión.*

VALIDEZ DE LA NOTIFICACIÓN VERBAL: *Es válida la notificación verbal, pudiendo justificarse su realidad lo mismo por acta notarial o documento judicial antes de iniciada la litis que por las pruebas practicadas ante los Tribunales, ya que la fehaciencia no puede entenderse en otro sentido más que en el de «dar fé en juicio», y éste puede darse en cualquiera de las formas admitidas en Derecho.*

NOTA: Veáanse sentencias de la misma Sala de 14 de julio de 1961, 14 de abril de 1962 y 4 de abril de 1963 (ANUARIO 1962 y 1963, fascículos 2.º, 1.º y 3.º, sentencias números 14, 10 y 1, páginas 581, 271 y 961, respectivamente).

5. FRAUDE DE LEY: CASUÍSTICA: *Acreditado que el donante era titular arrendador de otras viviendas de características análogas adecuadas para satisfacer las necesidades del hijo donatario —incluso en la misma finca en que está situada la litigiosa—, y que la donación no ha respetado el orden de prelación que establece el artículo 64 de la LAU, es acertada la determinación judicial de privar al donatario demandante del derecho a oponerse a la prórroga del contrato por entender que envuelve aquella operación contractual una intención fraudulenta, ya que el cambio artificioso de la situación de hecho, con relieve para la selección, realizado con inmediata anterioridad al requerimiento previo y con la exclusiva o principal finalidad de alterar el orden legal, ha de considerarse realizado en fraude de Ley.*

FRAUDE DE LEY Y ABUSO DE DERECHO: DIFERENCIA: *Si bien el abuso de derecho y el fraude de Ley tienen una común inspiración, ciertas afinidades conceptuales, y en la materia arrendaticia el designio de contribuir —dice la Exposición de motivos de la Ley vigente— al saneamiento de las relaciones entre arrendadores y locatarios, no cabe, sin embargo, confundirlos, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1962 al interpretar el artículo 9 de la Ley locativa. (Sentencia de 9 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

6. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: HIJO ADOPTIVO: SEGUNDA SUBROGACIÓN: *Si en cuanto concierne al número de parientes que pueden suceder al subrogado en la vivienda, el criterio de la Ley es restrictivo, al excluir el artículo 59 de la LAU a los ascendientes y hermanos, no existe razón alguna para entender que los descendientes por adopción han de reunir distintas y mejores condiciones que los que pueden suceder al titular arrendaticio —para los que exige el artículo 58 que hayan sido adoptados antes de cumplir los dieciocho años—, requisito que por ello es aplicable a la segunda subrogación normada en el referido artículo 59. (Sentencia de 10 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CAUSA DE JUSTIFICACIÓN: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *Incide en la causa denegatoria de prórroga contractual el inquilino que desde el mes de abril de 1960 hasta el presente, por su condición de maquinista de la RENFE, tras cortos espacios de tiempo en otras localidades, se encuentra destacado en esta ciudad, sin ocupar la vivienda arrendada ubicada en M. de E.; sin que dicha situación tan prolongada pueda quedar enmarcada en el Decreto de 31 de octubre de 1958, que atendiendo a razones de temporalidad permite la existencia de causa justificativa de la no ocupación de la vivienda arrendada, y sin que en dicho conflicto de intereses pueda merecer mejor protección el inquilino que el propietario, cuando si el primero mantiene el no uso es por su propia y exclusiva conveniencia. (Sentencia de 25 de noviembre de 1964; estimatoria.)*

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INEXISTENCIA: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 9 DE LA LAU, REFORMADO POR LA LEY DE 11 DE JUNIO DE 1964: *Acreditado que la demandante, dueña de dos viviendas en el inmueble litigioso, en virtud de transacción que puso fin al juicio número 20 de 1953, obtuvo una de ellas alegando no ser preciso efectuar selección por necesitar que con ella habitasen sus padres en atención a su avanzada edad y delicado estado de salud, al pretender vivienda independiente para la madre, cuando ésta rebasa los ochenta años y, por tanto, se halla más necesitada de la solicitud y cuidado de la hija, que cuando hace once años consiguió la que ocupa lo fue en consideración a tal circunstancia, constituye una quiebra de las reglas de la buena fe que, conforme a la innovación introducida en el artículo noveno por la Ley de 11 de junio de 1964, debe presidir el ejercicio de los derechos arrendaticios. (Sentencia de 27 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

II. Derecho procesal:

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias dictadas por las diferentes Salas de lo Civil de las Audiencias Territoriales, si bien constituyen una información valiosa pudiendo servir de criterio orientador, no vinculan a las demás Salas en cuanto a la doctrina que sienten en las mismas.* (Sentencia de 16 de octubre de 1964; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA Y FIN: *El recurso de suplicación obedece, como dice el preámbulo de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955, a «la necesidad de buscar la unificación del criterio judicial», siendo una especie, como la denominan los tratadistas de «casación menor», que además de reforzar las garantías de los justiciables, persiguen la finalidad esencial de que, en los asuntos que por su materia no llegan al conocimiento del Tribunal Supremo, pueda existir, al menos en el Territorio correspondiente, un criterio común para los mismos supuesto, e idéntica interpretación jurídica de las normas arrendaticias urbanas.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: VICIOS «IN IUDICANDO»: *El recurso de suplicación no puede fundarse en trasgresiones de normas procesales, salvo cuando la norma de procedimiento guarde intensa relación con la cuestión de fondo, porque de otra forma sería ampliar el ámbito del recurso a supuestos distintos que los pretendidos por el legislador al establecerlo.* (Sentencia de 10 de noviembre de 1964; desestimatoria.)

NOTA: En la presente resolución se sigue la tesis mantenida por el Tribunal Supremo en la sentencia de 30 de noviembre de 1955.

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN DE ESCRITO INTERPONIENDO EL MISMO: BREVEDAD: *El escrito por el que se interpone el recurso debe ajustarse en su redacción a la «brevedad» que requiere el párrafo segundo del artículo 133 de la vigente LAU, sin alegación de «antecedentes» innecesarios al tener la Sala a la vista las actuaciones practicadas en primera y segunda instancia.* (Sentencia de 21 de octubre de 1964; desestimatoria.)