

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ
Magistrado

I. Derecho civil.

1. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: EXTINCIÓN DE USUFRUCTO: ONEROSIDAD PARA LA PROPIEDAD DEL CANON PACTADO: VALOR EN VENTA Y EN RENTA: CASUÍSTICA: *La circunstancia de que la renta convenida por la usufructuaria sea inferior en un veinticinco o treinta por ciento a las de otras dos o tres viviendas---que sirvieron de término comparativo---, no revela de una manera clara y ostensible que el canon arrendaticio sea notoriamente gravoso para la propiedad, al tratarse de viviendas en deficiente estado de conservación, en segundo período de avanzada vida y con primitivos y deficientes servicios, y no acreditarse que las comparadas tuvieran las mismas o similares circunstancias de capacidad, emplazamiento, antigüedad y estado de conservación; sin que el valor en venta pueda influir en la calificación de la renta como onerosa para la propiedad, ya que en la misma es elemento decisivo el valor del terreno o solar, el que no ha de tenerse en cuenta para señalar la merced arrendaticia, que sólo ha de fijarse en relación al uso o disfrute que se concede al inquilino. (Sentencia de 26 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: EXCLUSIÓN A LOS EFECTOS SELECTIVOS DE VIVIENDA DE LA QUE ES COPROPIETARIA MINORITARIA LA ACTORA: *Si bien todo copropietario puede ejercitar la acción denegatoria de la prórroga obligatoria, ello no obsta para que la Ley no incluya dentro de las que pueden ser objeto de selección la vivienda que dominicalmente pertenece a la actora en comunidad y séptima parte, al no acreditarse fehacientemente el asentimiento de la mayoría de los partícipes a la disposición por la minoritaria de la mencionada vivienda, que al estar ocupada, en el caso de que se incluyese en la selección, y fuese objeto de acción denegatoria, por quien es minoritaria en su condominio, no lo sería en concepto que diese lugar a su uso exclusivo, con título que garantizase la permanencia constante en la vivienda, sino que quedaría en situación precaria frente a los demás condóminos, los que en el ejercicio de una hipotética acción resolutoria fácilmente acreditarían su falta de asentimiento a la ocupación por la actora. (Sentencia de 3 de diciembre de 1964; desestimatoria.)*

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *La situación de pretendida ruina del caserío en que vive la actora, no es un hecho independiente de su voluntad, cuando siendo propietaria!*

del edificio en que habita no acredita la carencia de medios económicos suficientes para atender a la conservación del inmueble, lo que evidentemente no implica necesidad. (Sentencia de 3 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

4. SUBROGACIÓN "INTER VIVOS": FINALIDAD: NO IMPLICA ABANDONO POR EL CEDENTE DE LA VIVIENDA: *La subrogación contemplada en el artículo 24 de la LAU, modalidad de la cesión por razón de parentesco y convivencia, justificada por la idea --latente en otros preceptos locativos-- de que el arrendamiento afecta y crea expectativas a favor de los familiares que conviven con el inquilino, y que implica un cambio o novación del elemento subjetivo de la relación arrendaticia, pudiendo no tener más trascendencia que la jurídica, no lleva consigo el abandono de la vivienda por el cedente, quien puede continuar en ella como familiar conviviente.*

ABUSO DE DERECHO: NO CONCORRE: CASUÍSTICA: *La subrogación efectuada para dotar de vivienda a una hija del inquilino que proyecta en breve contraer matrimonio, no deja de ser seria y legítima, ni puede servir de base para calificar de anormal o excesivo el ejercicio que se hace del derecho subrogatorio, aun cuando el inquilino cedente tenga en expectativa la ocupación de otra vivienda adquirida por compra, que puede ser habitada por la hija y cubrir la necesidad sentida sin modificar la situación arrendaticia originaria, pero no sin riesgo para el inquilino de perder el derecho a la prórroga forzosa al situarse en el supuesto fáctico del número 5.º del artículo 62 de la Ley. (Sentencia de 5 de diciembre de 1964; desestimatoria.)*

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONVIVENCIA: NO CONCORRE: CASUÍSTICA: *No se vulnera por el juzgador de segundo grado el significado jurídico de la noción "necesidad", tal y como ha sido elaborada por la jurisprudencia, de que en los casos de convivencia entre parientes basta el simple deseo de disponer de hogar propio para que la necesidad sea estimada y proceda la resolución del contrato, cuando no cree que dicha causa alegada haya sido la razón determinante del litigio, como lo exterioriza en fundamentos justificativos de su criterio, en los que el Tribunal podría abundar, pero que por implicar apreciaciones sobre la prueba son extraños al ámbito del actual recurso. (Sentencia de 5 de diciembre de 1964; desestimatoria.)*

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: OCUPACIÓN ESPORÁDICA: *Al sentar la sentencia criticada la afirmación fáctica de que el arrendatario utiliza la vivienda solamente de una forma esporádica y encausar este uso en el número 3.º del artículo 62 de la LAU, no ofrece duda que efectúa dicho encaje legal por considerar que el uso del objeto locado lo ejerce el inquilino tan sólo de manera ocasional, eventual, intermitente y a intervalos, sin que la suma de la ocupación de tal modo realizada sea superior a seis meses en el curso de un año, e incluso colige que la situación habitual de la vivienda es de desocupación, por lo que al dene-*

gar la prórroga obligatoria, aplica rectamente el precepto que el recurrente reputa violado. (Sentencia de 22 de enero de 1965; desestimatoria.)

7. ELEVACIÓN DE RENTAS POR REPARACIONES NECESARIAS: INAPLICABILIDAD DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE TRES MESES ESTABLECIDO EN LA REGLA 5.ª DEL ARTÍCULO 101 DE LA LAU: *El párrafo primero del artículo 101 de la LAU, fundamental en materia de elevación de rentas o conceptos a la misma asimilados, que concede al arrendador la facultad de ejercitar o reclamar esas elevaciones "en cualquier tiempo", con la única limitación de que en ningún caso tengan efectos retroactivos, debe aplicarse al caso de elevación de los porcentajes de renta autorizado en el artículo 108 de la repetida Ley, pues los mismos tienen el carácter de asimilados a renta; sin que a dicha conclusión obste la remisión que el párrafo segundo del artículo 109 hace a las disposiciones de las reglas 2.ª y 5.ª del 101, ya que el plazo de caducidad de tres meses a que la última disposición se refiere lo es a las reclamaciones de las diferencias desde el día en que debieron ser satisfechas, pero no a aquellas otras acciones por las que se pretende cobrarlas para el futuro y sin efectos retroactivos.* (Sentencia de 25 de enero de 1965; estimatoria.)

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 18 de septiembre de 1964, publicada en el fascículo cuarto del tomo XVII del ANUARIO.

8. JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: INTERPRETACIÓN POR LOS TRIBUNALES: *Del contexto e intención de la Ley especial locativa no se desprende que la "justa causa" deba ser entendida y aplicada restrictivamente por los Tribunales, sino que debe ser estimada sin constricción o expansión algunas, atribuyendo así virtualidad jurídica a cuantas razones —y sólo a ellas—, en el desarrollo normal de las relaciones, se estimen bastantes para el no uso temporal de una vivienda, mediante una estrecha correlación entre régimen jurídico y vida cotidiana, pues tal es una de las funciones atribuidas a las cláusulas de equidad.* (Sentencia de 26 de enero de 1965; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPLICACIÓN; TÉCNICA PROCESAL: *Si razones de técnica procesal debieran conducir a la estimación del remedio suplicatorio en el supuesto de infracción legal, razones de economía procesal devienen en su rechazo en todos aquellos casos en que el fallo criticado tiene base suficiente en otros razonamientos, o en los que se estimen aplicables por el órgano jurisdiccional.* (Sentencia de 3 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

NOTA: Véase sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1946, en la que se basa la Sala, aplicando al recurso de suplicación el criterio sustentado para el de casación, de análogas características y fines similares.