

7. 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: ALEGACIÓN EXTEMPORÁNEA DE DEFECTOS OBSERVADOS EN EL PREAVISO: *Aunque la jurisprudencia tiene reiterado que el propietario debe razonar en el requerimiento previo el origen de la necesidad, si lo hace en el juicio y el inquilino no excepciona sobre dicho extremo —limitándose a discutir sobre la necesidad—, no puede posteriormente alegar el mismo, ya que al contestar al preaviso es el momento procesal oportuno, y la invocación posterior al periodo expositivo del proceso revela una falta de lealtad polémica en la conducta del arrendatario que conlleva la repulsa del alegato opositorio extemporáneamente efectuado.*

NOTA: Criterio reiterado por la Sala en innumerables sentencias, entre otras las de 9 de octubre de 1931 y 28 de enero de 1964 (Anuario 1962 y 1964, fascículos 2.º y 1.º, sentencias números 19 y 7, páginas 583 y 256, respectivamente).

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: *No es preciso que el matrimonio se celebre dentro del plazo de un año a partir del requerimiento previo, porque la necesidad surge desde que existe el estado formal y serio de contraerlo, máxime cuando se llevó a cabo durante la tramitación del proceso. (S. 24 de marzo de 1965; estimatcra.)*

NOTA: Doctrina coincidente con la sustentada por el Tribunal Supremo en las resoluciones de 15 de febrero de 1958 y 1 de julio de 1959.

2. SUBRÓGACIÓN «MORTIS CAUSA»: FINALIDAD: *El principio inspirador del artículo 58 de la LAU, al permitir la subrogación en la continuación del contrato locativo, no es otro que el aseguramiento de la continuidad del uso de la vivienda al familiar del inquilino que hasta su fallecimiento, y en los dos años anteriores, en concepto de pariente, convivía con el titular del contrato, haciendo uso del hogar familiar formado por el arrendatario, y que constituye para el subrogado el único hogar o morada.*

SUBRÓGACIÓN «MORTIS CAUSA»: CASUÍSTICA: *Si la vivienda ocupada por el inquilino fallecido, no constituyó el hogar familiar del recurrente en el lapso de dos años requeridos por la Ley, ya que tuvo otra morada, de la que era titular, por pertenecer a su marido e hijos, con los que legalmente convivía, aunque de hecho, y por prestar asistencia a su madre lo hiciese con asiduidad en la vivienda de ésta, desaparece la finalidad inspiradora del artículo 58 de la LAU, al no tener necesidad de la vivienda, por el hecho de tener otra con su propia familia. (S. 29 de abril de 1965; desestimatoria.)*

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: OCUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS POR EL INQUILINO EN LA MISMA POBLACIÓN: CASUÍSTICA: *Del hecho acreditado —intangible en este remedio extraordinario— de que el arrendatario desde el 6 de marzo de 1963 —fecha de la cédula de habitabilidad del piso por él comprado— hasta el 28 del mismo mes— momento en que subroga a su hijo, el otro demandado, en el piso locado, y del que en dicha fecha sale del mismo, y por tanto, ocupa materialmente el piso arrendado y a la vez dispone del comprado, conforme a la doctrina sentada por esta Sala en sentencia de 19 de noviembre de 1959 —que equipara la disponibilidad a la ocupación—, se deduce la aplicación certera del supuesto cuarto del artículo 62 de la Ley locativa vigente, impeditivo de la prórroga forzosa del arrendamiento y por ende base resolutoria conforme a la 11.^a del artículo 114 de referida Ley.*

SUBROGACIÓN A FAVOR DE TERCERO LATENTE UNA CAUSA RESOLUTORIA: *La subrogación a favor de un tercero del objeto locado, en momento en que la causa resolutoria está latente, aunque no haya sido ejercitada, no impide al arrendador actuar su pretensión, mientras no prescriba, afectando la resolución a los ocupantes posteriores de la vivienda, que no pueden subrogarse en un contrato resuelto. (S. 3 de mayo de 1965; desestimatoria.)*

NOTA: Único criterio posible para no dejar sin efecto todos los derechos del arrendador, como ya dijo la Sala en sentencia de 16 de abril de 1965.

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DECLARACIÓN DE RUINA DE LA VIVIENDA OCUPADA POR EL ARRENDADOR: CASUÍSTICA: *Concurre la circunstancia de necesidad en el arrendador que ha sido condenado a desalojar la casa que ocupa como inquilino por declaración de ruina del edificio, estado que, adverbado en la instancia, no es debido a desidia del recurrido, sino a la acción del tiempo, de donde no se puede deducir, como arguye el recurrente, simulación, artificio o maquinación, sino causa real demostrativa de la necesidad.*

FALTA DE CITACIÓN DEL INQUILINO DEMANDADO EN EL EXPEDIENTE DE RUINA: *El expediente de declaración de ruina del edificio ocupado por el arrendador, no requiere la presencia del inquilino-demandado, ya que la Ley sólo exige, con referencia al inmueble ruinoso, la citación de los inquilinos y propietarios al tiempo de la iniciación del expediente. (S. 18 de mayo de 1965; desestimatoria.)*

5. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Tienen acción para ejercitar la resolución del contrato de arrendamiento el que tiene el dominio, el usufructo o cualquiera otro derecho real que le faculte para disponer del uso de la vivienda arrendada.*

CUALQUIER CONDUENÑO ESTÁ LEGITIMADO: *Cualquiera de los condueños puede poner fin al contrato de arrendamiento, sin que sea lícito al arrendatario discutir si tal acto es o no beneficioso para los otros condueños, pues a estos y no al inquilino, es a los que corresponde dilucidar si la resolución contractual les perjudica o no. (S. 3 de junio de 1965; desestimatoria.)*

NOTA: Véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1954, 18 de octubre y 18 de noviembre de 1955 y 16 de mayo de 1964.

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *Del hecho acreditado de que la arrendadora dispone en el pueblo de R. —donde convive con sus hermanos— de una casa apta para cubrir sus necesidades, aunque inhabitable actualmente por falta de reparaciones ordinarias sólo a su omisión imputables, al no haber acreditado fehacientemente la necesidad de trasladar su residencia a B. punto en donde radica la vivienda reclamada, no se deduce la necesidad base de la denegación, y sin que baste la alegación del deseo de vivir con independencia, indudablemente serio y digno de protección jurídica, ya que la alegación de defender unos intereses que no se determinan sin otros datos que proclamen una situación de verdadera precisión de la vivienda, inclinan a suponer que la pretensión resolutoria está movida por la conveniencia o la comodidad y no por una necesidad realmente sentida que es ante la que claudica la del inquilino. (S. 5 de junio de 1965; desestimatoria.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONCEPTO JURÍDICO: *La necesidad es un concepto jurídico que se obtiene sobre los hechos acreditados, operando sobre ellos los criterios que emanan de la norma legal o de máximas de experiencia.*

NECESIDAD: REQUISITOS: *Para que la necesidad pueda merecer la protección específica que tiene la LAU ha de responder no sólo a una motivación seria, legítima y probada, sino que ha de venir fundada en hechos o circunstancias que presenten visos de permanencia, ya que una necesidad transitoria, merece mejor el nombre de comodidad o conveniencia, y no puede invocarse con éxito frente a la auténtica necesidad del inquilino.*

NECESIDAD: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *Del hecho acreditado de que el demandante, soltero, reside en L., en tanto en cuanto duren las obras de construcción de una vivienda, no puede deducirse la necesidad requerida en la Ley para denegar la prórroga forzosa del contrato locaticio. (S. 11 de junio de 1965; desestimatoria.)*

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: DERECHO TRANSITORIO: *El número 3.º del artículo 64 de la LAU y la doctrina legal mantiene que cuando se dispone de una sola vivienda en una finca determinada, aunque el arrendador disponga de otra arrendada en finca distinta, no está obligado a efectuar la selección prevenida en dicho artículo, porque la denegación puede ejercitarla respecto de la vivienda situada en cualquiera de ellas, sin que la reforma de la Ley de 11 de junio de 1964, que modificó dicho precepto pueda entrar en juego, ya que así lo proviene la Disposición Transitoria segunda, al haberse ejercitado extrajudicialmente el derecho reconocido en el precepto modificado, antes de la vigencia de la nueva redacción dada al mismo. (S. 19 de junio de 1965; desestimatoria.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *Acreditado en la sentencia impugnada que la actora en 4 de mayo de 1963,*

cuando ya tenía decidido su regreso a España, celebró con su hermana —hoy recurrida— contrato de arrendamiento de vivienda con reserva para la primera de uso de varias habitaciones y servicios comunes para su estancia en la casa cuando lo precisare, así como que desde entonces al 13 de agosto de igual año —fecha de celebración del acto conciliatorio, denegatorio de la prórroga—, no habían variado sus circunstancias familiares, ni intentado tan siquiera la convivencia que ella mismo convino con su hermana, opera la certeza de la falta de necesidad, contradiciendo con pretensión denegatoria sus actos propios, lo que deviene en repulsa de la demanda. (S 28 de junio de 1965; desestimatoria.)

10. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: EXTINGCIÓN DE USUFRUCTO: DERECHO TRANSITORIO: *Es aplicable la causa resolutoria número 12 del artículo 114 a contratos locativos formalizados durante la vigencia de la Ley de 1946, en virtud de las Disposiciones Transitorias 1.ª y 15.ª de la actual, si la extinción del usufructo tiene lugar con posterioridad a la entrada en vigor de la última.*

NOTA: La Sala mantiene dicho criterio, siguiendo la doctrina sustentada por el Tribunal Supremo en sentencia de 2 de marzo de 1963; no obstante, véase la sentencia de 28 de octubre de 1959 que sienta la doctrina de que, «Los contratos de arrendamiento otorgados, durante la vigencia de la Ley anterior, por un usufructuario se extinguen con la muerte de éste, sin que pueda pretenderse la aplicación de la legislación actual, toda vez que la nueva Ley no interpreta, sino que modifica la anterior».

ARRENDAMIENTO OTORGADO POR USUFRUCTUARIO: EXTINGCIÓN: ONEROSIDAD PARA LA PROPIEDAD DEL CANÓN PACTADO: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *Otorgado el arrendamiento por la madre de los hoy litigantes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 398 del Código civil, por la mayoría dominical que sobre la vivienda tenía, ya que aparte del diez por ciento que ostentaba en usufructo, tenía un cincuenta por ciento en plena propiedad, que la daba el carácter mayoritario sobre la suma de cuotas de los tres actores —treinta por ciento en total—, ya que la correspondiente al demandado, como interesado en la consecución del negocio arrendaticio, ha de sumarse a la participación de su madre, o en su caso, nunca podría computarse a las de sus tres restantes hermanos, es de ver la no aplicación al caso cuestionado de la causa 12.ª del artículo 114, al no ostentar el arrendador el carácter de usufructuario. (S 30 de junio de 1965; estimatoria.)*

11. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: DIFERENCIA DE LA RELATIVA A LAS VIVIENDAS Y A LOS LOCALES DE NEGOCIO: *A diferencia de lo que ocurre con relación a los locales de negocio en que la subrogación opera automáticamente por el hecho de la muerte del arrendatario, la subrogación al fallecimiento del inquilino de la vivienda, supone un mero derecho que puede hacerse efectivo en el tiempo y forma que previene el artículo 58 de la LAU, es decir, dentro de los noventa días siguientes al óbito del titular arrendaticio y mediante la notificación fehaciente al arrendador. (S. 3 de julio de 1965; estimatoria.)*

12. CALIFICACIÓN DE CONTRATO: RÚSTICO O URBANO: *Estipulado originariamente concierto arrendaticio para explotación agrícola de las fincas —caserio con sus pertenecidos—, aunque desplazado posteriormente el interés del arrendatario de la explotación rústica a la vivienda en sí misma por la progresiva modificación de las condiciones sociológicas, no es suficiente tal desplazamiento de interés para la modificación del concierto rústico en urbano, al no cumplirse ninguna de las razones objetivistas que señala el artículo 2.º, inciso 4.º de la LAU, en relación con el 2.º del Decreto de 29 de abril de 1959, que señala las necesarias, desde la perspectiva de los arrendamientos rústicos, para la posible transformación en urbanos a consecuencia de alteraciones habidas en el terreno arrendado. (S. 3 de julio de 1965; desestimatoria.)*

13. DENEGACIÓN DE PRUEBA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO: CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES: *Los plazos establecidos en los artículos 65 y 66 de la LAU, operan mecánicamente por obra de la Ley, sin necesidad de concesión expresa por el arrendador requirente en el preaviso en forma negocial.*

NECESIDAD: CONCURRE: CASUÍSTICA: *Se da la necesidad en el caso cuestionado, en que el actor reclama una vivienda, sita en la misma localidad y próxima a la que él habita, para que sea ocupada por su hija, marido y ocho hijos del matrimonio, para que desde ella pueda atenderle así como a su esposa, ambos de edad avanzada y aquejados de graves dolencias, al no ser posible obtener una atención remunerada de tercera persona, y no poderle exigir una convivencia con su hija y familia tan dilatada dada la diferencia de edad y circunstancias concurrentes. (S. 5 de julio de 1965; desestimatoria.)*

14. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE SUBARRIENDO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Para ejercitar acción resolutoria de un contrato de subarriendo es necesario que el actor acredite el carácter de inquilino subarrendador al tiempo de formular dicha pretensión, sin que baste la presentación de unos documentos de los que sólo se puede deducir la existencia del subarriendo, pero no que al incoarse el proceso el demandante ostente el carácter de inquilino.*

15. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: CONVIVENCIA HABITUAL: *Por convivencia habitual a los efectos del artículo 58 de la Ley Locativa no puede entenderse la constante y material permanencia del pretendiente de la subrogación con el inquilino en la vivienda arrendada, pues puede apreciarse aun cuando se adviertan ausencias temporales más o menos prolongadas siempre que obedezcan a motivos de naturaleza ocasional o excepcional y aparezcan debidamente justificados, circunstancias éstas que no impiden afirmar la existencia del «animus manendi» —intención de permanecer o quedarse en la vivienda—, elemento espiritual ineludible que el Tribunal debe deducir de la resultancia fáctica del proceso. (S. 10 de julio de 1965; desestimatoria.)*

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA JURÍDICA: FINALIDAD: *El recurso de suplicación, que además de reforzar las garantías de los justiciables, tiende esencialmente a lograr la uniformidad territorial de la jurisprudencia, mediante el control de la aplicación del Derecho efectuado por el Juezador de Instancia, siendo una especie, como le denominan los tratadistas, de «casación menor», es un remedio de carácter estrictamente formal.* (S. de 31 de marzo de 1965; desestimatoria.)

NOTA: Véanse sentencias de la misma Sala de 10 de octubre de 1961, 27 de enero de 1964 y 15 de abril de 1964, Anuario 1962, y 1964, fascículos 2.º, 1.º y 2.º, sentencias números 4, 3 y 4, páginas 585, 259 y 539, respectivamente.

Igual doctrina se sienta entre otras en Sentencia de 14 de julio de 1965.

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: LAS CAUSAS DE INADMISIÓN DEL RECURSO LO SON DE DESESTIMACIÓN: *La falta de pago o de consignación de la renta, que constituye causa de inadmisión del recurso, deviene en este trámite en causa de desestimación por aplicación del artículo 148 de la LAU.* (S. 31 de marzo de 1965; desestimatoria del recurso, declaran^{do} firme la sentencia impugnada y dejando sin efecto la providencia por la que se admitió el recurso a trámite y posteriores actuaciones.)

NOTA: La Sala en sentencias, entre otras, de 2 de febrero de 1962 y 29 de noviembre de 1963 (Anuario 1963, fascículos 1.º y 4.º, sentencias números 1 y 2, páginas 277 y 1289, respectivamente) siguió el mismo criterio, aunque con diferente técnica, anuló las actuaciones, llegando al mismo resultado práctico.

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN Y ABUSO DEL DERECHO: *No aplicada en la sentencia impugnada la doctrina del abuso del derecho, ni objeto de debate en la instancia, no puede plantearse extemporáneamente por primera vez en este remedio extraordinario que no constituye una tercera instancia.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA JURÍDICA: *El recurso suplicatorio, con un fin elevado, forma un sistema tendente a restablecer el imperio de la Ley, cuando ésta haya sido quebrantada en una sentencia, siempre en beneficio de aquella y del orden jurídico en general, aun cuando indirectamente por la vuelta al equilibrio legal, resulten también beneficiados los litigantes que resultaron perjudicados por la infracción jurídica.* (S. 31 de marzo de 1965; desestimatoria.)

4. COSTAS: TEMERIDAD: *Evidencia temeridad, el interponer el recurso extraordinario de suplicación, negando legitimación a la parte actora, cuando se la tenía reconocida, no sólo en el pleito anterior que le fue promovido por falta de pago, y en el que verificó consignación de las rentas que se hallaba adeudando, sino también en el hecho primero de la contestación a la demanda y al absolver la posición 1.ª de las que le fueron formuladas.* (S. 3 de junio de 1965; desestimatoria.)

5. NATURALEZA DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: PRUEBA: *La naturaleza extraordinaria del recurso no consiente —salvo en los casos de errónea aplicación de la doctrina del abuso del derecho— la modificación de las conclusiones probatorias de la instancia en términos de mayor rigor que los establecidos para el recurso de casación.* (S. 5 de junio de 1965; desestimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: TÉCNICA PROCESAL: *Si bien en pura técnica procesal pudiera entenderse que toda infracción legal debiera dar lugar al recurso, por razones de economía procesal y con criterio a la vez lógico y expeditivo, procede denegar el recurso en todos aquellos casos en que el fallo recurrido tiene base en otros razonamientos jurídicos de la sentencia impugnada.* (S. 19 de junio de 1965; desestimatoria.)

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 3 de diciembre de 1964 (Anuario 1965, fascículo 1.º, sentencia número 1, página 361).

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL MISMO: APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Formulada la impugnación en conexión con el artículo 1.692, inciso 7.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pretende extender excesivamente al recurso de suplicación, que dispone de su propia normativa, los preceptos propios de la casación; extensión que es aún menos admisible cuando el error intenta referirse a documentos generados en el transcurso del proceso, en el desarrollo de la actuación judicial en orden a la prueba, pues ello supondría una vía siempre expedita para su crítica, doblemente limitada en el artículo 132 de la LAU, porque sólo es admisible cuando el fallo se funde en «errónea aplicación del abuso del derecho», y no se extiende indiscriminadamente a todas las diligencias probatorias, sino a «las reglas legales para su estimación».* (S. 5 de julio de 1965; desestimatoria.)

8. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: OBLIGACIÓN DE CONSIGNAR EL PRECEPTO INFRINGIDO Y EL CONCEPTO EN QUE SE COMETE LA INFRACCIÓN: *Es doctrina reiterada de esta Sala —sentencias entre otras de 31 de marzo y 3 de mayo del actual año— la de que, en el escrito impugnatorio de la resolución dictada en apelación, ha de hacerse constar no sólo el precepto o preceptos infringidos, sino también el concepto en que se cometió la infracción.* (S. 14 de julio de 1965; desestimatoria.)

NOTA: En la sentencia citada de 31 de marzo se entiende: por violación, la contravención expresa al texto de la Ley; por interpretación errónea, el respecto de la norma aunque entendiéndola en contra de su espíritu; y por su aplicación indebida, el error de técnica, que parte del supuesto de que la norma no ha sido violada ni interpretada equivocadamente; o como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1963, «la violación (como concepto específico dentro del genérico de infracción), se refiere a la propia existencia y aspectos extrínsecos de la norma; la interpretación a la indagación del sentido o contenido intrínseco de la misma y la aplicación a la subsunción en ella de los hechos contemplados en el proceso». En esta interesante resolución el Tribunal Supremo, también distingue dos aspectos en el concepto violación, uno, simplemente negativo que implica el desconocimiento y subsiguiente inaplicación de la norma por parte del juzgador, y otro, positivo, en que la norma, si bien

es contemplada, se vulnera por diferentes motivos, anteriores e independientes de la indagación de su sentido íntimo.

9. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: VICIOS «IN IUDICANDO»: *Los temas procesales o adjetivos, sin relación inmediata y directa con derecho alguno reconocido en la Ley Locativa Urbana, no pueden ser materia de este singular recurso de fondo, limitado por el artículo 132 de referida Ley al examen y conocimiento de los llamados «vicios in iudicando», quedando fuera de su ámbito los «in procedendo». (S. 14 de julio de 1965; desestimatoria.)*