

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ

### I. Derecho Civil

1. OBRAS MODIFICADORAS DE LA CONFIGURACIÓN: EXCEPCIÓN A LA REGLA GENERAL RESOLUTORIA: *Del exámen del párrafo 2.º, número 7.º, del artículo 114 de la L. A. U. no se deduce que el mismo enmarque una subespecie o variedad de la causa resolutoria que en el precedente se sienta, sino que, por el contrario, prevé una excepción a la norma resolutoria por cambio de configuración, cuando las obras que la produzcan —sin afectar a la naturaleza y resistencia de los materiales constructivos de la finca— lo sean por cantidad inferior a tres mensualidades de renta, y el inquilino asegure la vuelta a su primitivo estado, mediante la entregá a la propiedad de la cantidad necesaria para su efectucción.*

OBRAS DE ESTABLECIMIENTO O MEJORA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS: *El párrafo 3.º, del número 7.º, del artículo 114 de la Ley Locativa Urbana —de nuevo cuño—, redactado conforme dispone la Ley de 11 de junio de 1964, contempla el único supuesto de obras que, modificadoras de la configuración, lo sean de establecimiento por primera vez o mejora de instalaciones o servicios, no conservativas o de reparación.*

OBRAS DE CONSERVACIÓN: *Por tales han de entenderse aquellas que se proponen el cuidado de la permanencia y subsistencia del inmueble en el tiempo, no sólo para el logro de la supervivencia o inmutabilidad física, sino también a procurar el mantenimiento de su idoneidad para el uso de que es objeto.*

OBRAS DE REPARACIÓN: *Contribuyendo a la misma finalidad que las de conservación, las de reparación tienden —con un propósito inmediato— a la subsanación de la deficiencia observada que precisa la realización de una obra determinada, a fin de que el uso de la finca lo sea con la pleni tud y normalidad con que antes lo era.*

OBRAS DE MEJORA: *Son las obras que, suponiendo adición o supresión de algún objeto o elemento de la edificación, tienden a proporcionar un incremento de las condiciones de utilidad o comodidad, y en caso de vivienda, de sus condiciones de habitabilidad.*

ELEVACIÓN DE RENTAS POR OBRAS: NO HA LUGAR: *Si las obras realizadas no lo fueron de mejora, sino simplemente reparativas o de conservación, y a la vez sufragadas por el inquilino, la propiedad no puede postular elevación de renta alguna. (Sentencia de 12 de febrero de 1966; desestimatoria.)*

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DERRIBO DE LA FINCA PARA CONSTRUIR OTRA CON MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS: DERECHO DE RETORNO: *El derecho de retorno únicamente implica la suspensión de los efectos del contrato locativo mientras duren las obras de demolición y reedificación.* (Sentencia de 23 de febrero de 1966; declarando firme la resolución recurrida y nulas las actuaciones practicadas a partir del escrito impugnatorio por falta de consignación de la renta)

NOTA: Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1965. En dicha resolución, clara y resueltamente, se sienta la tesis de que la decisión unilateral del arrendador de derribar la finca, por su propio interés, para edificar otra con mayor número de viviendas —con lo que también entonces resulta beneficiado el interés general—, y reserva en la finca reconstruida de viviendas o locales de negocio para reinstalarse los arrendatarios de la derruida, si éstos lo desean, si bien *técnicamente* extinguiría el primitivo contrato por pérdida del objeto, para dar lugar al nacimiento de otro nuevo, *en la práctica* ha podido decirse que se suspenden simplemente los efectos del anterior, porque en él se apoyan y de él derivan los recíprocos derechos y obligaciones, se parte de la renta anterior para modular la nueva, se hace referencia a las circunstancias del objeto de aquel contrato para determinar las características del nuevo local y, finalmente, la propia terminología legal no lo califica como una causa de extinción del contrato, sino de excepción a la prórroga y continúa llamando arrendatarios —artículo 82—, a los que propiamente no tienen este título, sino un *derecho expectante de reinstalación.*

3. «PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA»: *Ha de calificarse como tal aquella que es ejercida —en el hogar— personalmente por el inquilino, su cónyuge o parientes de uno u otro sexo, hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, y que constituya una ayuda o medio de vida para el sostenimiento familiar.* (Sentencia de 23 de febrero de 1966; desestimatoria.)

NOTA: Véanse las Sentencias de la misma Sala de 10 de octubre de 1961, 11 de mayo de 1962 y 20 de septiembre de 1965, publicadas en el ANUARIO DE DERECHO CIVIL, tomos XV, XVI y XVIII, fascículos 2.º, 1.º y 4.º, páginas 583, 272 y 1044, números 20, 14 y 8, respectivamente.

4. SELECCIÓN PREVIA: CASO DE VARIAS VIVIENDAS SITAS EN FINCAS DISTINTAS: *Es norma jurisprudencial aceptada unánimemente —aunque en la actualidad y después de la reforma introducida por la Ley de 11 de junio de 1964 se la haya privado de rango legal—, la de que el propietario con más de una finca arrendada en una misma localidad, puede ejercitar su derecho de denegación respecto de una vivienda situada en cualquiera de ellas, lo que no le exime del deber de selección si hubiera en la finca elegida varias que puedan ser medio adecuado para la satisfacción de sus necesidades.*

NOTA: La circunstancia de encontrarse las facultades dominicales muy mermadas en el ámbito de las relaciones arrendaticias por imperativos sociales —según se dice en la propia resolución—, incide en que no puedan recortarse hasta el extremo que el arrendador, por aplicación absoluta del criterio legal de selección, se viera forzado a residir en una zona o barrio en que padecieran sus intereses de índole social, profesional o económico, e incluso su propia comodidad.

Igual criterio se siguió en la sentencia de la misma Sala de 22 de diciembre de 1965 publicada en el fascículo 1.º del tomo XIX.

**SELECCIÓN PREVIA: ARRENDADOR PROPIETARIO DE DOS PISOS DADOS EN LOCACIÓN Y SITOS EN EL MISMO EDIFICIO, AUNQUE AMBOS CONSTITUYAN REGISTRALMENTE FINCAS INDEPENDIENTES:** *La circunstancia de que las dos viviendas arrendadas de un mismo propietario se encuentren ubicadas en la misma finca o edificio hace inevitable la selección, sin podérselas conceder el trato de finca independiente por el hecho de pertenecer a un edificio en régimen de propiedad horizontal, y ser insostenible mantener su individualidad porque cada una de ellas abra folio registral independiente, ya que el artículo 64 de la L.A.U. impone la obligación de seleccionar «en las fincas arrendadas por pisos».* (Sentencia de 5 de marzo de 1966; desestimatoria.)

5. **RESOLUCIÓN POR OBRAS: NO MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: CASUÍSTICA:** *Siendo el objeto del arrendamiento una casa —planta baja y piso— y terreno anexo de dos carros de cabida —unos trescientos veinte metros cuadrados—, y éste de aprovechamiento agrícola y pecuario, la finalidad arrendaticia no la constituye solamente el uso de la casa como vivienda, sino la utilización también para sus fines peculiares, singularmente los propios de un corral, en los que habitualmente —en un pueblo agrícola— se suelen tener aves domésticas, de donde se infiere que la construcción de un gallinero —de tipo superficial y sin cimientos— de algo más de dos metros cuadrados, ocupando una mínima parte del terreno arrendado, respecto del cual no constituye un cambio esencial y sensible, sino que se adecua con la naturaleza y destino de lo arrendado, no puede considerarse modifica su configuración.* (Sentencia de 12 de marzo de 1966; estimatoria.)

**NOTA:** Confrontar la doctrina de las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio y 5 de octubre de 1956, 13 de febrero y 30 de abril de 1959, y 10 de marzo de 1960.

6. **DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ENFERMEDAD QUE IMPIDE EL CULTIVO DEL FUNDO RÚSTICO LLEVADO EN LOCACIÓN Y QUE CONLLEVA EL DESALOJO DE LA CASA-HABITACIÓN OCUPADA: CASUÍSTICA:** *Del supuesto fáctico acreditado de que los actores, matrimonio sin hijos, de edad avanzada, aquejados ambos de enfermedad que les impide la realización de trabajos agro-pecuarios y que les impele a llevar un régimen de reposo relativo, evitando fríos y humedades, llevan en arrendamiento una finca rústica sita en término de V, con clima, como propio de la montaña, rigurosamente húmedo, viviendo en una pequeña casa, necesaria para la explotación del fundo, del que es aneja, lógicamente ha de deducirse, la imposibilidad de que sigan en las faenas propias de la agricultura, y como consecuencia tengan que cesar en la locación arrendaticia y en el uso y goce de la casa-habitación predicha, lo que les coloca en la necesidad de ocupar la finca urbana que, de su propiedad ocupa la demandada.* (Sentencia de 28 de marzo de 1966; desestimatoria.)

7. **SELECCIÓN PREVIA: PERSONAS A COMPUTAR: CASO DE SUBARRIENDO CONSENTIDO EXPRESAMENTE POR LA PROPIEDAD: A efectos de selección han de computarse la personas que convivan en la vivienda con el inquilino, cuando éstas lo sean en virtud de contrato de subarriendo consentido expresamente**

*por la propiedad arrendadora, que por tal concepto percibe un aumento de renta.*

NOTA: Caso distinto es el contemplado en la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1959, en que la inquilina ejercía en la vivienda la industria doméstica de hospedaje, y ninguna relación existía entre los huéspedes y la propiedad, que no podía quedar perjudicada por un acto ajeno de cesión a un tercero de varias habitaciones de la vivienda, sin contraprestación alguna a su favor.

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INSUFICIENCIA DEL PISO OCUPADO: CASUÍSTICA: *Acreditado que la hija para quien se reclama la vivienda ocupa con su marido y dos hijos de corta edad un piso de treinta y cuatro metros de superficie, descompuesto en cocina, dos habitaciones y trastero, pericialmente reputado insuficiente, se colige la necesidad física, natural y jurídica del piso reclamado, contiguo al que habitan, por ser éste medio vital para el desarrollo normal de las facultades humanas y de las relaciones de familia.*

NECESIDAD: CONCEPTO: *La necesidad es un concepto económico jurídico que alcanza por igual a cualquier ambiente de población y que sitúa aquélla entre los forzoso y conveniente.* (Sentencia de 31 de marzo de 1966; estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: ACTIVIDADES INMORALES COMETIDAS EN EL INTERIOR DE LA VIVIENDA POR EL SUBARRENDATARIO: CASUÍSTICA: *El inquilino debe responder de los escándalos y actividades inmorales que, durante muchos años seguidos, con su aquiescencia por inactividad sin tratar de poner remedio y fin a los mismos, produjeron los subarrendados; sin que a dicha tesis se pueda oponer el que el inquilino presentó demanda resolutoria del subarriendo por la causa octava del artículo 114 de la L. A. U., ya que la misma lo fue con posterioridad a la presentación del escrito inicial del proceso, objeto hoy de recurso.*

NOTA: En la presente resolución se aplica la doctrina jurisprudencial reiterada —sentencia, entre otras, de 12 de noviembre de 1957, 8 de noviembre de 1958 y 5 de mayo de 1960— de que hay que referir el pleito al momento de su incoación. (Sentencia de 1 de abril de 1966; estimatoria.)

10. FINALIDAD DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL: SU INTERPRETACIÓN: *El fin primordial de la legislación de alquileres es el resolver o atenuar la falta de alojamientos, debiendo por ello rechazarse toda interpretación que conduzca a entorpecer los propósitos legislativos, agravando, por el contrario, la crisis de viviendas.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: INEXISTENCIA: TRASLADO FORZOSO DE MILITAR: CASUÍSTICA: *Destinado el demandado con carácter forzoso a prestar sus servicios militares a la ciudad de Z. —donde ha venido disfrutando de alojamiento— en octubre de 1961, desde cuya fecha no ha ocupado la vivienda litigiosa más que al disfrutar permiso de verano, en Navidad y durante seis días en el mes de mayo, resulta evidente no se infringió en la sentencia recurrida el artículo 62,*

número 3.º de la vigente L. A. U., dado que el traslado forzoso en la carrera militar es un hecho normal y corriente, y la jubilación forzosa del mismo no ha de tener lugar hasta el 14 de noviembre de 1966, fecha en la que ya han transcurrido los cuatro años que, como justa causa en el traslado de los militares, señala el Decreto de 31 de octubre de 1958, plazo que incluso había transcurrido, cuando con fecha 16 de noviembre del pasado año, el referido arrendatario pasó a la situación de disponible en la plaza de S. (Sentencia de 5 de abril de 1966; desestimatoria.)

11. ABUSO DE DERECHO: CONCEPTO: INEXISTENCIA: *Para que se dé la existencia del abuso del derecho, requiere el artículo 9.º de la L. A. U., que la intención o propósito de la efectividad de un derecho sea sólo el causar un daño a otro interés jurídico no protegido y que no resulte provechoso para el agente que lo ejerce, sin que sea bastante el que resulte detrimento para otro, pues en toda colisión de derechos ha de resultar perjudicado el no protegido, o el que lo es en menor grado.*

NOTA: Confróntese la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1959.

12. «PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA»: *Partiendo de la noción jurisprudencial de «pequeña industria doméstica», que arranca de la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1957, es obvio que merece esta conceptualización legal la de transportes que el inquilino ejerce por sí mismo en la vivienda arrendada, sin valerse de asalariados, por llevar, en un buen orden valorativo, la idea de accesoriedad de la actividad industrial respecto del destino propiamente inquilinario, que es el supuesto contemplado en el inciso 1.º del artículo 4.º de la L. A. U. (Sentencia de 9 de abril de 1966; desestimatoria.)*

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONVIVENCIA NO DESEADA: *Es doctrina reiterada que nadie está obligado a mantener una convivencia no deseable ni deseada.*

NECESIDAD: NO EXISTE: *La circunstancia de que el actor mantenía la convivencia, en tiempo en que estaba a su disposición y desocupada la casa que voluntariamente entregó a su hijo, accediendo al requerimiento efectuado en la conciliación de 3 de febrero de 1963, unida a la inexistencia de alegación alguna y de elemento de prueba sobre suceso o acontecimiento que hubiera incidido en las relaciones que el demandante mantenía con la hermana con quien convivía durante el corto periodo transcurrido entre la entrega de la casa al hijo y la negativa de la prórroga de este contrato, hacen poner en entredicho la existencia y seriedad de la situación de necesidad que se invoca para oponerse a la subsistencia del arriendo. (Sentencia de 9 de abril de 1966; desestimatoria.)*

## II. Derecho Procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *Del juego y confrontación de los artículos 122, 130 y 132 de la L.A.U., y de la «ratio legis», aludida en la Exposición de Motivos de la Ley de 1955, expresiva de que el nuevo recurso —de suplicación— obedece a la necesidad de buscar la unificación del criterio judicial, se infiere, sin lugar a dudas, el no poderse revisar en dicho proceso especial y extraordinario leyes o preceptos extraños a la materia arrendaticia urbana, de suerte que pueden constituir su objeto, únicamente, preceptos sustantivos de la Ley especial o inmediatamente relacionados con ella; sin que su ámbito pueda extenderse a normas cuya superior interpretación y elaboración doctrinal competen al más Alto Tribunal de Justicia.* (Sentencia de 22 de febrero de 1966; desestimatoria.)

NOTA: Confrontar la doctrina sentada por la misma Sala en sentencias de 14 de julio de 1961 y 13 de diciembre de 1963, publicadas en ANUARIO, tomos XV y XVII, fascículos 2.º y 1.º, páginas 585 y 259, sentencias números 3 y 1, respectivamente.

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO INTERPUESTO RECURSO POR UNA PARTE NO CABE LA ADHESIÓN AL FORMULADO POR LA CONTRARIA: *Este recurso, por el carácter extraordinario que le distingue, no consiente la posibilidad de adhesión por la parte no recurrente, que sólo tiene abierto el camino de la impugnación en vía principal si la sentencia o alguno de sus particulares pronunciamientos le ha causado gravamen.* (Sentencia de 9 de abril de 1966; desestimatoria.)

NOTA: Idéntico criterio se siguió por la Sala en sentencia de 11 de mayo de 1963, publicada bajo el número 3, en ANUARIO, tomo XVI, fascículo 3.º, página 966.