

## II. SENTENCIAS DE SUPPLICACION

### 1. Selección de las sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Zaragoza

A cargo de Julio BONED SOPENA  
Magistrado

#### I.—Derecho civil.

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN QUE SE EJERCE UNA PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: *Hay que calificar de tal el contrato por el que los propietarios de un piso, con una configuración adecuada para servir de hogar a una familia, cedió su uso en 10 de septiembre de 1953 al demandado, para que lo destinara a vivienda y taller de reparaciones de máquinas de escribir, sin que tuviese a su servicio asalariado alguno hasta el 1.º de marzo de 1954, realizándose parte de tal trabajo fuera del taller, en el domicilio de los clientes, salvo las reparaciones de cierta importancia, pues además de la configuración hay que atender a que la vivienda es el elemento predominante y el motivo principal del contrato, sin que a ello obste que aquélla elevase la renta, conforme a lo autorizado para los locales de negocio.* (Sentencia de 3 de octubre de 1968; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD PEDIDA POR UN COMUNERO: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Si lejos de plantearse formalmente esta excepción con las peticiones inherentes a ella en la contestación a la demanda se reconoce la existencia de la comunidad indivisa y que la actora forma parte de ella, dicho como de pasada y quedando en el aire si se formula como verdadera excepción, resulta evidente que aparece como cuestión nueva en el recurso; mas, aunque así no fuera, de la naturaleza de las cosas se infiere que la necesidad de ocupación invocada como causa de pedir, no puede ser atribuida racionalmente más que a uno sólo de los comuneros para que la ocupe por sí mismo y su familia allegada.* (Sentencia de 24 de octubre de 1968; desestimatoria.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: COLISIÓN DE INTERESES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO: *Esta Sala tiene reiteradamente declarado, que en los casos de denegación de prórroga, por causa de necesidad, ha de supeditarse el interés del arrendatario al del arrendador, sin que quepa alegar contraposición entre la necesidad acreditada por éste con la que pudiera tener aquél, porque dicha contraposición es inoperante para el derecho al no gozar de protección legal.* (Sentencia de 3 de octubre de 1968; desestimatoria.)

4. NECESIDAD: SU PRUEBA: *El artículo 63 de la LAU establece dos grados de necesidad, uno favorecido con la presunción, y otro que como cuestión de hecho necesita prueba, pero en su apreciación rige el más amplio arbitrio judicial otorgado al juzgador no sólo por las reglas generales respecto a la prueba, sino por la misma disciplina arrendaticia, fuente de Derecho de primer grado, según el artículo 8 de la repetida Ley, y así se proclama en el Preámbulo de la Ley de Bases de 22 de diciembre de 1955, precedente de la actual en cuanto a este punto.* (Sentencia de 24 de octubre de 1968; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DERRIBO DEL INMUEBLE EN QUE HABITABA EL QUE RECLAMA LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: FRAUDE DE LEY: *No existe fraude de Ley cuando la prueba practicada claramente revela que ni el derribo del inmueble ni el desalojo de la vivienda que el actor ocupaba como inquilino fueran provocados por éste, quien se limitó a percibir una modesta gratificación por evitar un pleito e ir a ocupar la vivienda litigiosa de muy inferior categoría y superficie, ya que no es exigible imponer a quien alega tal causa de necesidad la carga de seguir todo un proceso para acreditar el carácter forzoso de su situación ante el desalojo inevitable.* (Sentencia de 7 de mayo de 1968; desestimación.)

6. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: ALCANCE DEL TÉRMINO «PENSIONISTA»: *Al no distinguir el artículo 64 de la LAU, los Tribunales no tienen por qué distinguir, ni tampoco por su redacción gramatical cabe estimar que dicho término se refiere únicamente a los de la Administración o del Movimiento, con exclusión de los laborales, puesto que para hacer esta distinción existen otros términos más adecuados —cual sería el de Clases Pasivas— para designarlos.* (Sentencia de 2 de febrero de 1968; estimatoria.)

7. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: CÓMPUTO DEL MIEMBRO DE UNA FAMILIA AUSENTE POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO MILITAR: *La sentencia recurrida da por probado que uno de los familiares que habita la vivienda que el recurrente pretende ser preferente en el orden selectivo, menor de edad y bajo la dependencia económica de sus padres, inquilino de la misma, se encuentra prestando el servicio militar, y, en su virtud, ha de computarse al mismo como miembro de la familia, en plano de absoluta igualdad con la familia de aquél, quien al ser el inquilino más moderno, ha de ser postergado en sus intereses por ministerio de la Ley y por las normas de la moral social, que nunca podría permitir la pérdida de un derecho por el cumplimiento de un deber legal, como lo es el servicio militar en defensa de la Patria.* (Sentencia de 3 de octubre de 1968; desestimatoria.)

8. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: ARRENDADOR PROPIETARIO DE MAS DE UN INMUEBLE: *La jurisprudencia anterior a la vigencia de la actual Ley Arrendaticia había ya establecido que no existía precepto alguno que impidiera al propietario de varias fincas, elegir entre cualquiera de ellas, la que juzgase más adecuada a la satisfacción de la necesidad por él sentida, doctrina que ha*

*sido incorporada a la Ley vigente.* (Sentencia de 3 de octubre de 1968; desestimatoria.)

9. DERECHO DE RETORNO DEL INQUILINO AMPARADO EN EL ARTÍCULO 68 DE LA LAU: *Como dicho precepto no define el concepto ocupación, ante la dualidad de interpretaciones de las partes, de que si basta con haber tomado posesión de la vivienda o es preciso hacer en ella de hogar, debe prevalecer esta última, no sólo por ser la más adecuada al espíritu de la Ley de Bases expuesto en su Preámbulo, sino por aplicación del principio de analogía, a la vista del artículo 81 referente al retorno en caso de demolición de la finca, que define como ocupación la instalación en la vivienda, que es hecho personal y permanente del ocupante.* (Sentencia de 12 de julio de 1968; estimatoria.)

10. DERECHO DE RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA: *La vivienda reclamada a de ser ocupada por quien y para el que se reclamó, y si su uso fue cedido a persona distinta —aunque sean sus padres— se falta al precepto contenido en el artículo 68 de la LAU.* (Sentencia de 4 de octubre de 1968; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR NO USO: CASUÍSTICA: *Si se declara probado que la arrendataria, viviendo en otro piso con sus familiares, acude al que es objeto de la denegación de prórroga dando alguna vuelta o cuando vienen otros familiares, sin hábito ni periodicidad alguna, eso no significa vivir ni habitar el piso reclamado con la continuidad y necesidad que implica la realización, si no de todas, al menos de alguna de las fases o manifestaciones de la vida de hogar.* (Sentencia de 26 de septiembre de 1968; desestimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: NO LA PRODUCEN LAS REALIZADAS PARA SUSTITUIR UNA COCINA DE CARBÓN POR OTRA DE GAS BUTANO: *Al no empujarse la cocina de gas en las paredes maestras del edificio, tal sustitución tiene un carácter de provisionalidad y las obras revelan una modificación tan insignificante que, como sientan las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1962; 9 de marzo de 1963 y 26 de junio de 1965, no tienen la entidad precisa para cambiar la configuración de lo arrendado, a los efectos de resolver el contrato.* (Sentencia de 13 de mayo de 1968; desestimatoria.)