

### 3. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Zaragoza

A cargo de Julio BONED SOPENA,  
Jefe de Primera Instancia e Instrucción

#### I. Derecho civil.

1. NECESIDAD: CONCEPTO: CONCURRE EN EL PADRE DEL NIÑO DE CORTA EDAD QUEEN HA DE RECORRER CIERTA DISTANCIA PARA ASISTIR A LA ESCUELA: *El término «necesidad» no puede ser objeto de fijación apriorística, sino que ha de tenerse en cuenta el concurso de las diversas circunstancias concurrentes para su apreciación, de modo que se orille aquello que pueda implicar una mera conveniencia o comodidad. En sentido estricto puede concebirse la necesidad, siguiendo la pauta marcada por el Tribunal Supremo, como lo que es preciso satisfacer para que el hombre continúe su existencia según su naturaleza individual y social, esto es, lo contrapuesto a lo superfluo. Y por ello no puede dejar de reconocerse que la distancia a que se encuentra la Escuela a la que tiene que asistir el hijo del actor, con grave riesgo para aquél, unido a su corta edad (once años) constituyen un supuesto de necesidad estricta, máxime teniendo en cuenta el carácter obligatorio de la enseñanza elemental. [S. 30 de septiembre de 1961; estimatoria.]*

2. NECESIDAD: CONCURRE EN QUIEN NO DESEA CONVIVIR CON FAMILIARES: *Concurre en la actora que se ha visto forzada por las circunstancias a ejercitar la acción resolutoria, y ante el temor de quedarse sin domicilio, pues si hasta la fecha ha convivido con su hija e hijo político, tal convivencia no puede imponérsele desde el momento en que los interesados han decidido separarse, por no haber precepto legal que obligue a la pervivencia de tal situación. [S. 21 de septiembre de 1961; desestimatoria.]*

3. NO CONSTITUYE NECESIDAD LA SATISFACCIÓN DE UN DESEO POR MUY INTENSO QUE SEA: *Un deseo no puede ser considerado como causa resolutoria, por muy intensamente que pueda operar en un sujeto; y, por tanto, si al óbito del marido de la actora, ésta pretende denegar la prórroga al arrendatario, por considerarse incurso en el caso 1.º del número 2 del artículo 63 de la LAU, aduciendo en el requerimiento que necesita vivir en Z..., por no poder sufragar con su pensión los gastos del piso de B... y, además, el natural deseo de trasladarse a Z..., donde residen sus hermanos, única familia cercana, no sólo no se justificó la necesidad estricta, sino que se expuso como razón determinante de la denegación, un deseo que, por muy intenso que*

*pueda ser, no produce el efecto de resolver el contrato. [S. 3 de octubre de 1961; estimatoria.]*

4. PRESUNCIÓN DE NO ACREDITAMIENTO DE NECESIDAD: NO CONCORRE SI LAS VIVIENDAS, DE PRESUNTAS CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS, SE ENCUENTRAN EN EDIFICIOS INDEPENDIENTES: *Cuando las viviendas de características análogas a las que se refiere el número 3 del artículo 63 de la LAU, se hallan en edificios que, no obstante estar unidos por razón de colindancia, constituyen o integran, material o formalmente, fincas independientes con acceso por vías públicas distintas, aunque la titularidad de las mismas corresponda a una misma persona; y ello no sólo como reflejo lógico del espíritu de la Ley, sino por revelar-se la «mens legislatoris» de una manera más acusada cuando establece, dentro de un mismo edificio, la distinción entre viviendas interiores y exteriores a los efectos de concretar la selección a unas y otras. [S. 11 de noviembre de 1961; desestimatoria.]*

5. JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: SU APRECIACIÓN POR LOS TRIBUNALES: NO CONCORRE POR EL HECHO DE SER SOLTERO Y PREFERIR VIVIR EN FONDA, EL DIRECTOR DE UNA SUCURSAL BANCARIA, CON RESPECTO AL PISO ALQUILADO PARA VIVIENDA SUYA O DE LOS DEMÁS EMPLEADOS: *La apreciación de lo que debe entenderse por justa causa de desocupación, al no aparecer definido en la Ley, se deja a la interpretación de los juzgadores y éstos deben considerar como tal, aquélla que justifique de una manera rotunda el incumplimiento del precepto que, sin la concurrencia de la misma, obligaría de una manera inequívoca.*

*No es justificable la no ocupación de un piso arrendado a una sucursal bancaria «por ser, en aquél entonces, soltero el Director y preferir vivir en fonda», pues aparte de que no es obstáculo la soltería para tener piso puesto y habitado, es evidente que pudo ser ocupado por otro empleado, como autoriza el contrato celebrado entre las partes, evitando así la desocupación. [S. 25 de septiembre de 1961; desestimatoria.]*

6. ABUSO DE DERECHO: NO CONCORRE: *Una exacta orientación del contenido jurídico de la teoría del abuso de derecho, a la luz de su interpretación jurisprudencial, no permite llegar a la conclusión del ejercicio abusivo del derecho que ampara al actor, quien teniendo a su libre disposición una vivienda cuando estaba proyectado el matrimonio de su hija, para la que pide la que es objeto de autos, la arrienda a un tercero, celebrándose el matrimonio dentro del plazo de los seis meses fijado en el artículo 63 de la LAU, yendo a convivir los cónyuges por el tiempo que restaba de dicho plazo, con los padres del marido; sino solamente de una discrepancia de intereses en la que debe prevalecer, por su carácter superior, el del propietario que solicita la denegación de la prórroga legal del arrendamiento en beneficio de un descendiente sobre el del inquilino, máxime cuando se dan las circunstancias requeridas por la Ley.*

*La interpretación conjunta de los artículos 63 núm. 3 y regla 3.ª del 64 de*

de la LAU unida a la justificación plena de la causa de necesidad alegada, excluyen la aplicabilidad del artículo 9, cuando, por otro lado, la posibilidad de su ejercicio en orden al tiempo, es facultativo del actor, y en todo caso siempre cuenta el arrendatario con la garantía del artículo 68. [S. 11 de noviembre de 1961; desestimatoria.]

7. SUBARRIENDO: RESOLUCIÓN: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Si no se dan las circunstancias que requiere el art. 10 de la LAU para que el subarriendo sea tenido como tal, y, en consecuencia, el Juez de apelación aprecia la falta de legitimación del actor, por no merecer el concepto de arrendatario, única persona que podía concertar el subarriendo, no procede la resolución.* [S. 3 de octubre de 1961; desestimatoria.]

8. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ILEGAL DE VIVIENDA: ARRENDATARIO POR SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» DEL PRIMITIVO INQUILINO: *Tanto los artículos 58, y 59 de la LAU como el precepto contenido en el 24 --que por su naturaleza excepcional a la regla general prohibitiva de la cesión o traspaso de viviendas, necesariamente ha de ser objeto de interpretación restrictiva-- imponen la condición inequívoca, para que se produzca la subrogación «mortis causa» o la cesión «intervivos», de la concurrencia en el cedente o transmitente que haya sido «parte» en el contrato de inquilinato cuyos derechos trata de atribuir.* [S. 28 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

9. NO ES SELECCIONABLE LA VIVIENDA QUE, AUN SIENDO OBJETO DE CONTRATO INDEPENDIENTE DEL DE UN HORNO CON PANADERÍA, VIENEN VINCULADOS ENTRE SÍ A TRAVÉS DE DOS TRASPASOS SUCESIVOS Y A VIRTUD DE LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA ADICIONAL DEL DOCUMENTO REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE AQUÉLLA: *Si el arrendamiento vigente de un horno con panadería y vivienda, construcciones superpuestas, sin comunicación exclusiva entre sí, deriva de traspaso y éste, a su vez, de otro anterior que se operó en cuanto a ambos locales como vinculados entre sí, hecho que robustece la estipulación del documento referente a la vivienda --en cuya cláusula adicional se consigna que su suerte ha de seguir la misma que el local mercantil --es obvio que el contrato locativo de ambas piezas urbanas en único--, al celebrarse el mismo día aunque se redactase en dos documentos y se pactasen dos precios, pues no se ha probado, ni alegado siquiera, que lo fuera en ocasiones distintas y con finalidades diferentes--con objeto mixto: una parte correspondiente a la industria y otra a la vivienda. Y aplicando el criterio de analogía, preceptuado en el artículo 8 de la LAU, habrá que calificarlo como un arrendamiento de local de negocio, por ser éste el elemento de mayor importancia (Artículo 2, 4), no siendo, por tanto, seleccionable la vivienda.* [S. 3 de octubre de 1961; desestimatoria.]

## II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE APELACIÓN: FALTA DE FIRMA DE LETRADO: *Es inconcuso la inadmisibilidad del recurso como derivación del carácter de «ius cogens» de que participan las normas procesales, cuyo aspecto formal se destaca en los*

artículos 125, 145 y 146 de la LAU y 62 y 28 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, pero a esa circunstancia es preciso adicionar la imposibilidad substantiva que se pretende por el recurrente, puesto que la facultad del órgano judicial para acusar los defectos atinentes a la capacidad, legitimación y postulación de las partes, sólo tiene plena efectividad en la fase inicial del proceso, conforme a los artículos 34 y 35 de aquel Decreto, sin que le sea dable acusar las deficiencias que ulteriormente se susciten en cualquier fase; y, por tanto, habiendo sido admitida improcedentemente la apelación por el juzgador no puede ser sanada la omisión de la firma de Letrado en momento extemporáneo. [S. 27 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

2. PETICIÓN DE DECLARACIÓN DE LEGALIDAD DE ELEVACIONES DE RENTA POR REPERCUSIONES DE CONTRIBUCIÓN Y RESOLUCIÓN POR IMPAGO: INCONGRUENCIA; COSTAS: *Incide en incongruencia la sentencia que, sin pronunciarse sobre la legalidad o ilegalidad de las elevaciones de renta pretendidas, por repercusiones de contribución y arbitrios, absuelve a la parte demandada de la petición de resolución, aún formulada como principal, por haber mediado consignación de aquéllas en momento oportuno.*

*Accediéndose en parte a la demanda, por desestimarse la resolución pretendida y no poderse aplicar el precepto sobre costas del núm. 3.º del artículo 149 de la LAU en los casos que contempla el 101, como dice la sentencia del T. S. de 27 de junio de 1950, no procede hacer expresa imposición de aquéllas en primera instancia.* [S. 3 de octubre de 1961; estimatoria.]

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: PUEDE ENTRARSE A VALORAR LA PRUEBA, AUN SIN ALEGAR ERRÓNEA APLICACIÓN DEL ABUSO DE DERECHO, PARA ESTIMAR O DESESTIMAR CONCEPTOS JURÍDICOS: *Aun sin alegarse la errónea aplicación del abuso de derecho, el Tribunal puede entrar a examinar y valorar la prueba practicada cuando se trata de estimar o desestimar conceptos jurídicos, como el de justa causa de desocupación opuesta a la pretensión de resolución del contrato de arriendo.* [S. 25 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: CONSIDERACIÓN POR EL JUZGADOR DE APELACIÓN DE ELEMENTOS Y CAUSAS DE SUPUESTA NECESIDAD NO CITADOS EN EL REQUERIMIENTO PREVIO, NI ALEGADOS EN EL PROCESO EN MOMENTO OPORTUNO: CONDUCTA DESLEAL DE LA ACTORA AL EXPONER EN EL REQUERIMIENTO LOS ARGUMENTOS EN PRO DE LA CAUSA RESOLUTORIA Y SU SANCIÓN: *Se infringe el artículo 359 de la LEC en la sentencia suplicada, al recoger el Juzgador de apelación consideraciones de carácter influyente para la formación de la convicción judicial, que no encuentran un exacto reflejo en los supuestos de hecho que se dan como indubitados, que por la esencia de la misma causa resolutoria alegada, pudieran integrar la necesidad que se invoca.*

*Si toda manifestación de la vida de relación debe estar presidida por una conducta leal, cuando se trata de relaciones que han de tener consecuencias jurídicas, esa forma de proceder debe constituir el «substratum» de ese actuar,*

*exigiéndose tal conducta a través de nuestro ordenamiento positivo; de aquí que la ausencia de esa «bona fides» puesta de relieve en la falta de veracidad entre lo que se argumentó como base de la causa resolutoria y la realidad de la situación de la actora, se traduzca en la estimación del recurso, como sanción civil ante la ocultación de circunstancias que, en su momento, pudieron haber sido tenidas en cuenta por el inquilino, al objeto de adecuar sus intereses a los términos del párrafo 3.º del artículo 65 de la LAU. [S 3 de octubre de 1961; estimatoria.]*