

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ

I. Derecho civil.

1. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN, EN LOS SEIS MESES ANTERIORES A LA PROMOCIÓN DE LA DEMANDA, UNA VIVIENDA APTA PARA SER OCUPADA, DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS A LA ÁRRENDADA, SITA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DONDE TRABAJA, LÍMITROFE AL EN QUE SE ENCUENTRA UBICADA LA LOCADA: CASUÍSTICA: *Acreditado en autos que el demandado tuvo a su disposición en los seis meses anteriores a la promoción de la demanda, una vivienda sita en el término municipal donde desempeña sus ocupaciones habituales, límiterofe al en que se encuentra ubicada la litigiosa, de capacidad idéntica y de condiciones higiénicas superiores a la que ocupa, está ajustada a derecho la denegación de la prórroga locativa, sin que se oponga a ello el que ambas viviendas estén situadas en términos municipales que administrativamente son distintos, cuando de hecho, por su situación geográfica y comunicaciones, forman una sola agrupación urbana.* (Sentencia de 20 de junio de 1964; estimatoria.)

NOTA: La sentencia de la misma Sala de 14 de julio de 1961 (ANUARIO 1962, fascículo 2.º, sentencia número 15, páginas 581 y 582), indica la razón de ser de la excepción a la prórroga forzosa enmarcada en el número 5.º del artículo 62 de la L. A. U.; la de 9 de marzo de 1962 (ANUARIO 1963, fascículo 1.º, sentencia número 6, página 269), entiende que el requisito de «analogía» que ha de existir entre la vivienda disponible y la locada no puede confundirse con el concepto de «identidad», ya que la primera significa tanto como «relación de semejanza entre cosas distintas»; y la de 26 de abril de 1963 (ANUARIO 1963 fascículo 3.º, sentencia número 4, página 962), aborda el tema de términos municipales diferentes y límiterofes a los efectos del artículo 63, número 1.º de la L. A. U.

2. RESOLUCIÓN POR OBRAS: NO CONSTITUYEN CAUSA RESOLUTORIA LAS EFECTUADAS CON ANTERIORIDAD A CESIÓN CONSENTIDA POR EL ARRENDADOR: *Al demandado, subrogado en el contrato locativo con pleno consentimiento del arrendador, no le afectan las infracciones cometidas por el anterior inquilino.* (Sentencia de 22 de junio de 1964; estimatoria.)

NOTA: En la presente resolución se sigue la tesis mantenida por el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de abril de 1964, y la de esta Sala de 24 de junio de 1961, ANUARIO 1962, fascículo 2.º, sentencia número 8, página 579.

3. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: CESIÓN ENTRE PARIENTES: DIFERENCIA DE LA EMPLEADA ENTRE EXTRAÑOS: *Al intentar limitar el recurrente la defensa del cesionario a la alegación y prueba del consentimiento del arrendador respecto a la cesión realizada, otrida que la cesión a*

los parientes que autoriza el artículo 24 de la L. A. U. no reconoce su causa vitalizadora en el consentimiento del arrendador, ya que incluso sin él y contra él puede el inquilino subrogar a un tercero siempre que éste reúna las condiciones y se cumplan los requisitos que dicho precepto establece. (Sentencia de 8 de julio de 1964; desestimatoria.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A HOGAR PROPIO E INDEPENDIENTE; CASUÍSTICA: *Constituye necesidad el hecho de que la actora y su familia convivan, sin título jurídico alguno, en compañía de dos hermanos de la primera, al no existir disposición legal que impida en estos casos romper la convivencia, por ser conforme al orden natural que rige las relaciones humanas que el casado disponga de vivienda independiente donde establecer su propio hogar.* (Sentencia de 22 de julio de 1964; desestimatoria.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO: FINALIDAD; CASUÍSTICA: *Con objeto de que el inquilino tenga oportunidad de conocer la razón legal que asiste al dueño para la imprórroga del contrato, el artículo 65 de la L. A. U. y el rigor de la jurisprudencia exigen que en el requerimiento previo se haga constar la causa concreta y exacta de la necesidad, lo que se cumple en el caso de autos, al aludirse en el acto de conciliación a la necesidad de residir por ejercer profesión colegiada de Veterinario el marido de la actora, y en la demanda al ampliarse en el sentido de que también presta servicios en la Jefatura Provincial de Ganadería, ya que la base legal de la acción —que se halla en la necesidad citada por tener que residir en el partido de S. en razón de una profesión o cargo, o de ambas cosas a la vez—, no ha sido alterada ni sustituida por otra.* (Sentencia de 28 de julio de 1964; desestimatoria.)

NOTA: Véanse sentencias de la misma Sala de 9 de octubre de 1961 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).

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CÓMPUTO DEL PLAZO DE SEIS MESES: *El plazo de seis meses a que hace mención el número 3.º del artículo 62 de la L. A. U. no es preciso que discorra sin solución de continuidad; otra interpretación permitiría burlar fácilmente el precepto legal.*

JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: INEXISTENCIA: *Acreditado fehacientemente que la vivienda es «habitable», si la misma no reúne todas las condiciones deseables que debe procurar el arrendador, al tener el inquilino medios legales a su alcance para su efectuaración, no puede hablarse de situación grave e imperiosa que impida habitar la vivienda y hacer de ella el centro de la vida doméstica.* (Sentencia de 31 de julio de 1964; desestimatoria.)

7. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POR RAZÓN DE CARGO, PROFESIÓN U OFICIO: APTIGACIÓN DE LA L. A. U.: *El contrato mediante el cual la entidad arrendadora cedió el uso y disfrute de la vivienda previo el pago de un canon o renta fijado en metálico, encaja perfectamente en el tipo que define el artículo 1.º de la L. A. U., aunque la causa para la propiedad no solo fuera la contraprestación económica del inquilino, sino el propósito —que revela el clausulado— de facilitar habitación a uno de sus empleados, ya que el tercer apar-*

tado del artículo 2.º, se refiere a los casos de asignación de local o vivienda para la prestación de servicios o en contraprestación de los mismos, sin que en los mismos aparezca el requisito del precio, canon o renta, característica de la relación arrendaticia urbana. (Sentencia de 5 de agosto de 1964; desestimatoria.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: SENTIDO DEL TÉRMINO OCUPAR: *El término ocupar que emplea el legislador en el número 3.º del artículo 62 de la L. A. U., cuando a viviendas se refiere, es sinónimo de «habitar».*

CASUÍSTICA: *La presencia en la cuadra de la vivienda de varios semovientes, y la guarda de productos agrícolas en otras dependencias, no puede reputarse como ocupación legal de una vivienda, si tales hechos no van acompañados de la presencia física y corporal del inquilino, familiares conviventes o personas que lícita y contractualmente traigan causa de aquel.*

JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: CONCEPTO: *La apreciación de lo que debe entenderse por justa causa, al no estar definida por la Ley, queda a la interpretación de los juzgadores, que deben considerar como tales aquellas que justifiquen de manera patente e inequívoca el incumplimiento de la norma, lo que debe efectuarse con criterio restrictivo, desde el momento en que constituye una excepción al principio general.*

CASUÍSTICA: *Desocupada la casa desde hace años, sin que el inquilino acudiera a la Autoridad competente para que ésta ordenara la ejecución de las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda en estado de servir para su destino, y sin que tampoco realizara por sí las reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave (artículo 110, número 2.º de la L. A. U.), es manifiesta la improcedencia de la excepción de justa causa invocada. (Sentencia de 12 de agosto de 1964; desestimatoria.)*

NOTA: En la presente resolución se sigue idéntico criterio que en la Sentencia de la misma Sala de 31 de julio del año actual, reseñada anteriormente bajo el número 6.

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RESIDENCIA: *Si bien, conforme a nuestros principios constitucionales, todo ciudadano tiene derecho a fijar la residencia en cualquier punto de España, para que frente a él claudique el derecho del inquilino a la continuidad arrendaticia es preciso acreditar, despejando de esta forma la duda sobre la seriedad y legitimidad de la pretensión o sobre la circunstancialidad de su motivación, que a la localidad elegida le une una vinculación familiar, como es el caso de los retirados de toda labor por la edad que retornan al lugar de su arraigo, o en cualquier otro caso, una relación de intereses, de trabajo o de empleo que constituya el ordinario medio de vida, y por el que se ve impelido a residir con permanencia.*

NECESIDAD: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *Del simple hecho de que un hijo del arrendador haya regresado a España, después de varios años de permanencia en el extranjero, no puede deducirse que necesite en L. una vivienda*

donde dar habitación a su familia. (Sentencia de 17 de agosto de 1964; desestimatoria.)

NOTA: Confróntese la Sentencia de la Sala de 12 de julio de 1963, ANUARIO 1963, fascículo 3.º, sentencia número 12, página 964.

10. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ILEGAL INCONSENTIDA: CADUCIDAD: SERIE DE CESIONES EN CADENA: CASUÍSTICA: *Del hecho acreditado de que «el titular arrendaticio de la vivienda litigiosa reside de una manera formal y permanente desde hace más de cinco años en la villa de C., dejando referida vivienda, al marcharse de esta Ciudad, a sus cuatro hijos E. P. J. y A., quienes sucesivamente la fueron a su vez abandonando a medida que iban contrayendo matrimonio con excepción del último que la ocupa en la actualidad», se deduce indubitadamente la caducidad de la acción resolutoria impetrada al amparo del número 5.º del artículo 114 de la L. A. U., respecto a la cesión efectuada por el primitivo inquilino a favor de sus cuatro hijos, por haber trascurrido con exceso el plazo de dos años marcado en el artículo 25 del citado cuerpo legal, así como la realidad de una serie posterior de cesiones en cadena, vitalizadora de la resolución pretendida, en cuanto que el abandono del objeto arrendado por los coarrendadores y la transferencia del uso a los demás, hasta llegar a quedar por fin el uso exclusivo a favor de uno supone cesión ilegal.* (Sentencia de 28 de agosto de 1964; estimatoria.)

NOTA: La presente resolución, no obstante estimar el recurso extraordinario, desestima la demanda «procesalmente» por entender el Tribunal, en funciones de instancia, la existencia de un «ditis consorcio» pasivo necesario formado entre el primitivo cedente e hijos, y al haberse omitido el llamamiento al juicio de algunos de ellos, implicando una evidente falta de la regular formación de la relación jurídico procesal, impidió a la Sala conocer de los problemas traídos al pleito. (Véase sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 1960.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: VICIOS «IN IUDICANDO»: *No puede articularse como motivo impugnatorio la infracción del artículo 1.241 del Código civil, ya que en su caso, dicha trasgresión no podría dar lugar más que a la existencia de un vicio de procedimiento no susceptible de alegarse en este especial y extraordinario recurso.* (Sentencia de 2 de junio de 1964; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DEL TRIBUNAL: *Es facultad de la Sala la interpretación de cualquier clase de documento suscrito por los litigantes.* (Sentencia de 11 de julio de 1964; estimatoria.)

3. ABUSO DE DERECHO: CUESTIÓN NUEVA: *No abordado en las sentencias de instancia la inaplicación del abuso del derecho, no es lícito argüir dicho motivo en suplicación por constituir cuestión nueva.* (Sentencia de 31 de julio de 1964; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DEL TRIBUNAL: *Si bien el Tribunal debe respetar y mantener intangibles los hechos o acaecimientos del mundo*

que lo determinan según la apreciación de la sentencia recurrida, puede censurar en el recurso la valoración que de los mismos hechos ha realizado el juzgador inferior con arreglo a las normas jurídicas o a máximas de experiencia. (Sentencia de 17 de agosto de 1964; desestimatoria.)

5. DEFECTUOSA CONSTITUCIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL: «LITIS CONSORCIO» PASIVO NECESARIO: APRECIACIÓN DE OFICIO: *La falta de llamamiento al proceso de algún interesado en el uso de la vivienda litigiosa, implica una defectuosa constitución de la relación jurídico procesal, cuya perfección reclama la existencia de una «litis consorcio» pasivo necesario integrado por el primitivo cedente y sus cuatro hijos, pudiendo el Tribunal apreciar dicho defecto de oficio.* (Sentencia de 28 de agosto de 1964; estimatoria.)

NOTA: Véase la correspondiente a sentencia anterior número 10 del apartado I. DERECHO CIVIL, de este fascículo.