

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ
Magistrado

I. Derecho Civil

1. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CONVIVENCIA FAMILIAR QUE NO CONSTITUYE SUBARRIENDO: CASUÍSTICA: *Del hecho acreditado en la instancia, intangible en el recurso, de que con el inquilino demandado, que pasó a ocupar el piso arrendado en el año 1952, poco después del fallecimiento de su esposa, del que le quedó un hijo que en aquella fecha tenía una edad aproximada de un año, dos cuñadas suyas, hermanas de madre de su difunta mujer, para hacerse cargo del cuidado y atención del menor, pasaran a vivir de manera permanente en el objeto locado, donde han continuado hasta la fecha, con conocimiento del actor que en el mismo edificio tenía su domicilio, la Sala no puede deducir la existencia de la figura jurídica de subarriendo, base de la resolución pretendida, y si la de una convivencia puramente familiar. (Sentencia de 14 de abril de 1966; desestimatoria.)*

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: FINALIDAD DE LA LEY: *La finalidad perseguida por el legislador al crear la causa 3.ª de denegación de prórroga prevista en el artículo 62 de la L. A. U., no fue otra que evitar el mantenimiento del arrendamiento de locales, y concretamente, respecto a las viviendas que agravaban el problema de escasez de éstas, al darse el supuesto de que, mientras el inquilino tenía efectivamente su hogar en otra vivienda, no utilizaba la alquilada, sustrayéndola así al tráfico jurídico inmobiliario sin justa y legítima causa, con perjuicio público, para el arrendador y hasta para el propio inmueble por estar cerrado.*

NOTA: Confrontar la doctrina sentada por la misma Sala en sentencias de 19 de mayo y 14 de julio de 1961, *Anuario*, tomo XV, fascículo 2.º, páginas 578 y 581, sentencias números 7 y 15 respectivamente.

ALCANCE DEL TÉRMINO «NO OCUPAR»: *El término «no ocupar» en modo alguno implica el «no usar», teniendo que acudir, a los efectos de determinar si el local está o no ocupado, a su destino; así, tratándose de locales arrendados para viviendas propiamente dichos, la falta de ocupación ha de entenderse referida, al hecho de no ser utilizadas, por el inquilino o personas con derecho a ello, para la satisfacción de las necesidades propias de la vida doméstica diaria. (Sentencia de 16 de junio de 1966; estimatoria.)*

3. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: SUBARRIENDO INCONSENTIDO: CASUÍSTICA: *La circunstancia de que en el contrato locativo inicial se autorizara al inquilino para destinar algunas habitaciones de la vivienda*

para oficinas, en donde desempeñara su profesión de Delegado de una compañía de seguros, no enerva la acción resolutoria que se produce, cuando fallecido el arrendatario y subrogada su viuda en el contrato, ésta autoriza a terceras personas para que ejerzan en el objeto locado la propia profesión que en su día lo fue de su marido, ya que ello implica una cesión incontestada o subarriendo parcial no autorizado por la Ley, al faltar el consentimiento de la propiedad. (Sentencia de 2 de julio de 1966; desestimatoria.)

4. SELECCIÓN PREVIA: VIVIENDA HABITUALMENTE DESHABITADA: MENOR NÚMERO DE FAMILIARES: Del supuesto fáctico probado de que la vivienda litigiosa carece de agua y luz independiente, que al empadronarse la demandada fijó su domicilio en el de su hija, sito en otra finca de la localidad, en donde habitualmente conviven madre e hija, tiene que concluir la Sala que, además de la presunción de hallarse habitualmente deshabitada, la misma cuando es ocupada, lo es por la recurrida sin familiar alguno, lo que la hace de peor derecho en relación a los restantes pisos del propio inmueble, ocupados por inquilinos con mayor número de familiares conviventes. (Sentencia de 5 de julio de 1966; estimatoria.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CASUÍSTICA: Constatado que la inquilina sólo utiliza la vivienda, durante los días escolares, para que en ella coman sus nietos, pernoctando sin embargo en la de una hija, en la cual se deduce que convive, deviene que no se da a la vivienda el destino de hogar familiar, donde la arrendataria tenga su morada y desarrolle sus actividades espirituales y materiales, no existiendo, por ello, la ocupación que la Ley quiere y desea. (Sentencia de 6 de julio de 1966; desestimatoria.)

6. PREAVISO: NO ES NECESARIO CONSIGNAR EL NOMBRE DEL CÓNYUGE NI LA RAZÓN DE LA RESIDENCIA: No es esencial, en el caso de negativa de prórroga por necesidad en virtud de matrimonio, el consignar en el preaviso el nombre del contrayente ni la razón de residencia. (Sentencia de 7 de julio de 1966; estimatoria.)

NOTA: Véase la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en la sentencia de 2 de diciembre de 1959.

7. ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: En los casos de conflicto entre propietario e inquilino es lógico, en una interpretación racional y humana del derecho, que la función social de la propiedad sirva con preferencia para satisfacer las necesidades del titular del dominio o de sus descendientes legítimos cuando se vean obligados a habitar en una vivienda teniéndola propia, y si en la litis se ha acreditado la necesidad como una realidad sentida por la hija del propietario por razón de matrimonio, es decir, para cumplir un fin honesto y útil, y que no se busca con el exclusivo objeto de producir un perjuicio al demandado, aunque éste se produzca como inevitable secuela, no puede hablarse de abuso de derecho. (Sentencia de 7 de julio de 1966; estimatoria.)

NOTA: Confrontar sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965.

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DESALOJO DE VIVIENDA POR CAUSAS AJENAS A LA VOLUNTAD DEL ACTOR: CASUÍSTICA: *El inquilino al que se requiere para el desalojo del piso que ocupa, cuando en el requerimiento o en sus antecedentes concurren las circunstancias precisas y necesarias para que la denegación que se le hace tenga virtualidad, al que no puede exigirse la prosecución de un procedimiento, que inevitablemente tendría la misma conclusión que el acceder sin oposición litigiosa a la pretensión que fundamentalmente se le hace por el arrendador, máxime cuando la promoción del pleito y consiguiente dejación del transcurso del plazo concedido para el desalojo puede aparejar la pérdida de los derechos indemnizatorios que la Ley concede —artículos 65 y 66 de la L. A. U.—, queda amparado a su vez, en la causa 4.ª del número 2.º del artículo 63. (Sentencia de 12 de julio de 1966; desestimatoria.)*

9. COMPETENCIA: ARRENDATARIO QUE EJERZA EN LA VIVIENDA SU PROFESIÓN DE AGENTE COMERCIAL: REQUISITOS PARA QUE VENGA DEFERIDA EN PRIMER GRADO AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA: *Para que la competencia deferida en primer grado a los jueces de Primera Instancia por el párrafo 2.º del artículo 123 de la L. A. U., sea extensible a viviendas ocupadas por arrendatarios que ostenten función de Agente Comercial, se requiere no sólo su inscripción, con anterioridad al requerimiento previo denegatorio de prórroga, en el Colegio Oficial correspondiente, sino que satisfagan contribución por dicho concepto. (Sentencia de 14 de julio de 1966; desestimatoria.)*

NOTA: Véase la Orden del Ministerio de Justicia de 22 de febrero de 1950, que considera incluidos —a los efectos del artículo 123, párrafo 2.º de la L. A. U.— a los Agentes Comerciales entre las profesiones sujetas a contribución, cualquiera que sea el concepto fiscal por el que ésta tenga lugar, y siempre que efectivamente ejerzan indicada profesión en la vivienda que ocupan.

10. AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA SUBARRENDAR: IMPLICA LA LEGITIMACIÓN O SUBSANACIÓN DE SITUACIÓN ANÁLOGA ANTERIOR: *Del escrito que, mediante una sustancial elevación de la merced arrendaticia, autoriza el subarriendo expreso y parcial de la vivienda a determinada persona, permite inducir y estimar como sanadas o legitimadas situaciones subarrendaticias anteriores, pues no entra dentro de la lógica suponer que la arrendadora que autorizaba el subarriendo, se reservase las acciones que habían nacido en situaciones análogas anteriores, de las que tuvo su debido conocimiento. (Sentencia de 14 de julio de 1966; desestimatoria.)*

11. SELECCIÓN PREVIA: EN IGUALDAD DE GRADO HA DE POSPONERSE AL DE MENOR FAMILIA: *En caso de igualdad de condiciones por encontrarse dentro del mismo grado de prelación, ha de atenderse el arrendador a seleccionar al que tiene familia menos numerosa, por inspirarse la norma en el principio de protección a la familia, y si se protege al funcionario público, cuando en el otro inquilino*

lino concurre condición que la Ley estima idéntica a aquélla, cual es la de pensionista, ha de dirigirse la demanda contra el que tenga menos familia, por tener menor necesidad de la vivienda, y por tanto, de protección el que tiene menos atenciones familiares que cubrir en este aspecto.

SELECCIÓN PREVIA: APLICABILIDAD DEL CRITERIO DE ANTIGÜEDAD: *El criterio de mayor antigüedad en el arrendamiento, sólo es aplicable cuando se da igualdad absoluta de condiciones.*

SELECCIÓN PREVIA: ANTIGÜEDAD: FUNDAMENTO DE DICHO CRITERIO: *El criterio de antigüedad en la selección previa sólo responde a un respeto excesivo al principio de prioridad pasado, esteril para las necesidades presentes y futuras.* (Sentencia de 21 de julio de 1966; desestimatoria.)

NOTA: Véase a dicho respecto la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1955.

12. ABUSO DE DERECHO; INEXISTENCIA: *No puede pretenderse ejerció de forma anormal el derecho quien hizo la selección de forma correcta y ajustada a la letra y espíritu de la Ley, no constituyendo, por tanto, abuso de derecho, su ejercicio por quien se acciona para satisfacer una necesidad de vivienda que tiene.* (Sentencia de 21 de julio de 1966; desestimatoria.)

13. SUBROGACIÓN ANTERIOR A LA VIGENCIA DE LA LEY DE 1956; ALCANCE DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 8.^a: *El alcance de la notificación a que se refiere la Disposición Transitoria 8.^a del Decreto de 13 de abril de 1956, queda limitado a ser requisito imprescindible solamente para gozar de los beneficios de subrogación —posterior— previstos en los artículos 58 y 59 del citado Decreto, como se deduce de la simple lectura de la Transitoria aludida y artículo 4.^o del Decreto de 28 de septiembre de 1956.* (Sentencia de 27 de agosto de 1966; desestimatoria.)

14. SELECCIÓN PREVIA: INTRASCENDENCIA CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA ÚNICA PROPIEDAD DEL ARRENDADOR EN EL EDIFICIO: *Es intrascendente la falta de selección cuando se trate de vivienda única del edificio, o cuando, como en el presente caso acontece, aún habiendo más viviendas o pisos, sobre uno sólo de ellos ostente derechos dominicales el arrendador —aunque la propiedad lo sea de dos viviendas más sitas en otros edificios de la misma ciudad—, ya que únicamente procede tener en cuenta la prelación entre los inquilinos de diferentes pisos de una misma finca.* (Sentencia de 7 de septiembre de 1966; estimatoria.)

NOTA: Véase la sentencia de la misma Sala, y su nota, de 22 de diciembre de 1965, publicada en *Anuario*, tomo XIX, fascículo I, sentencia número 3, páginas 308 y 309.

15. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: SUBARRIENDO: TRASPASO DE AUTORIZACIÓN CONTRACTUAL: CASUÍSTICA: *Convenida entre las partes la locación de la vi-*

vienda propiedad de la actora a favor de la demandada, con autorización expresa a la inquilina para que una habitación del piso referido pudiera ser utilizada por su hermano y colaboradores para desarrollar en la misma actividades docentes, la tolerancia, cuando menos, de la arrendataria que permitió el traspaso de la autorización con el uso de otras dos habitaciones más, implica la ocupación por terceros ajenos a la convención de parte del piso sin autorización de la propiedad, transgresión no sólo legal, sino contractual, que conlleva la resolución del contrato locativo. (Sentencia de 7 de septiembre de 1966; estimatoria.)

II. Derecho procesal

1. ACCIÓN DECLARATIVA FUNDADA EN NORMAS DE DERECHO COMÚN: IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NULIDAD DE ACTUACIONES: *Ejercitada por el demandante acción declarativa ordinaria, con fundamento en el Derecho común, y tramitado el juicio por el denominado proceso de cognición, regulado por el Decreto de 21 de noviembre de 1952 que, conforme a lo prevenido en el artículo 62, en relación con el 25, no admite recurso alguno contra la sentencia dictada en apelación por los Jueces de 1.ª Instancia, el recurso suplicatorio interpuesto contra la última no puede producir efecto alguno, deviniendo nulas las actuaciones practicadas desde su interposición y firme la sentencia impugnada. (Sentencia de 25 de abril de 1966; declara nulas las actuaciones y firme la sentencia recurrida.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: COSTAS: TEMERIDAD: *Es temeraria a los efectos de imposición de costas, la interposición indebida de un recurso no autorizado por las normas procesales conforme a las cuales se tramitó el proceso. (Sentencia de 25 de abril de 1966; declarando nulas las actuaciones y firme la sentencia recurrida.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FINALIDAD Y ÁMBITO: *La finalidad del recurso de suplicación, como han señalado múltiples resoluciones de la Sala, es la de unificar, en la medida de lo posible, el criterio interpretativo de la L. A. U., y por ello se ha venido restringiendo su ámbito a los llamados vicios «in iudicando», dejando fuera de la actividad revisora del órgano jurisdiccional los defectos puramente procesales, a no ser que conciernan al ritualismo particular de la Ley especial o tengan una indisoluble conexión con la materia de fondo.*

OBRAS DE REFORMA Y ORNATO: LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: *El simple hecho de que las obras afecten a los elementos comunes del edificio es suficiente para imponer un litis consorcio pasivo de carácter necesario, que no se completa si no es llamado al proceso el propietario de un piso, diferente al local litigioso, no como tal, sino como copropietario de referido elemento común.*

ANALOGÍA: La analogía, como medio de integración del dispositivo legal, no puede utilizarse ante normas de naturaleza excepcional, y es patente que el precepto del artículo 127 de la L. A. U. supone una derogación, ampliándolos, de los principios de la Ley procesal común sobre acumulación de acciones, pues en otro caso no hubiera tenido razón de ser. (Sentencia de 23 de junio de 1966; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *Acusada la infracción del párrafo 2.º del artículo 62 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, deviene la desestimación del motivo, porque se refiere a la representación en el proceso, materia ajena a la especial arrendaticia urbana, única que puede ser objeto de suplicación. (Sentencia de 13 de agosto de 1966; desestimatoria.)*