

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

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ  
Magistrado

### I. Derecho civil.

1. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: SENTIDO Y FINALIDAD DEL ARTÍCULO 58 DE LA L. A. U.: OMISIÓN DEL REQUISITO FORMAL DE LA NOTIFICACIÓN SUPLIDO POR EL CONOCIMIENTO COMPLETO Y CABAL POR PARTE DEL ARRENDADOR: *Paradójicamente, el artículo 58 de la L. A. U., aunque guiado por un propósito de seguridad al exigir la determinación fehaciente del sucesor en el contrato, ha sido origen frecuente de litigios, por el prurito de interpretarlo literalmente, atribuyendo primacía a la notificación sobre el conocimiento, y a la forma de constancia sobre la evidencia nacida del modo en que las relaciones sociales se producen, aun a riesgo de convertir la Ley en instrumento de deshumanización de la misma convivencia que ella procura regular; sin embargo, los Tribunales no pueden legitimar la conducta de un arrendador que, conoedor de la muerte del arrendatario, se conduele con sus allegados, invocando despues la simple omisión de un requisito formal, normalmente nacida de error en derecho, para exigir la resolución del contrato, siempre que se hayan consumado respecto a él, aunque sólo fuere de hecho, las circunstancias de seguridad que el artículo 58 desea garantizar.* (Sentencia de 4 de abril de 1963; estimatoria.)

2. CESIÓN ILEGAL: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD: CASUÍSTICA: *Acreditado que la subrogada por fallecimiento de la titular locativa, con la que convivía su hermana, al contraer matrimonio el 19 de diciembre de 1959, abandonó la vivienda trasladándose al domicilio de su madre política, y quedó en la litigiosa la conviviente, se deduce la cesión ilegal que supone el abandono del objeto arrendado por la primera, y transjerencia del uso exclusivo del mismo a la segunda, empezando a contarse desde dicho momento el plazo de caducidad de la acción resolutoria, y como consecuencia caducada la misma al presentarse la demanda el 30 de mayo de 1962.* (Sentencia de 6 de abril de 1963; desestimatoria.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: LEGITIMACIÓN ACTIVA: CASUÍSTICA: *La facultad de denegar la prórroga contractual y resolución del vínculo arrendaticio es conferido en la L. A. U. —artículos 62 y 114— al arrendador y no al propietario, aunque comunmente coincidan, de donde deviene la legitimación de la actora, aunque no sea única propietaria del piso, que fue adquirido constante matrimonio y por ello ganancial compartido con el marido, al no haber sido impugnado su carácter de arrendadora.* (Sentencia de 6 de abril de 1963; desestimatoria.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LIBERTAD DE ELECCIÓN DE PROFESIÓN O TRABAJO Y DE EMPRESA O PATRONO: DOMICILIO LEGAL O NECESARIO; *Del hecho de que el actor haya establecido voluntariamente su relación laboral con una empresa radicada en S., no puede concluirse en la inexistencia de necesidad, ya que el derecho a ejercer una profesión o prestar un trabajo—que es también deber insoslayable de todo ciudadano— lleva consigo la facultad de elegir la empresa o patrono que le ofrece condiciones más convenientes, derivando normalmente del ejercicio de dicha facultad la necesidad de domicilio en el lugar de prestación de los servicios, que constituye una de las modalidades del llamado domicilio legal o necesario.*

RECLAMACIÓN DE VIVIENDA SITUADA EN LUGAR DISTINTO DEL DE TRABAJO: *No infringe el artículo 63 de la L. A. U., número 1.º, la sentencia que accede a la denegación de prórroga por necesidad cuando el lugar en que radica la finca y el de trabajo del necesitado están ubicados en términos distintos, si son contiguos, los respectivos cascos urbanos no ofrecen solución de continuidad y físicamente integran una sola agrupación urbana con comunicaciones servidas por medios de transporte rápidos y de diaria periodicidad. (Sentencia de 26 de abril de 1963; desestimatoria.)*

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONCEPTO DE VIVIENDA U HOGAR FAMILIAR: *La acepción corriente de vivienda no es otra que «el lugar donde conviven o moran distintas personas bajo la dirección del cabeza de familia para satisfacer las necesidades de la vida, las que no sólo lo son de habitación en sí, sino de alimentación, limpieza, aseo y otras», que requieren la existencia de servicios de carácter necesario e imprescindible para atender aquéllas, y sin los cuales no puede concebirse la vivienda. (Sentencia de 11 de junio de 1963; estimatoria.)*

6. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR CESIÓN, EFECTUADA POR LA SUBROGADA EN EL PRIMITIVO CONTRATO A FAVOR DE SU HIJO, VIGENTE LA ACTUAL LEY: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1.ª: *Celebrado contrato arrendaticio de la vivienda discutida entre los causantes de la propiedad del hoy actor y J. M., que falleció el 9 de enero de 1934, sobreviviéndole su mujer y un hijo, deviniendo titular como inquilina su viuda —por aplicación de la legalidad entonces vigente—, a cuyo nombre y con tal carácter le fueron girados los recibos de inquilinato, tras diversas vicisitudes, el 5 de febrero de 1962, la madre cedió la vivienda a su hijo, y por éste, ya como cesionario, se requirió al hoy actor por vía notarial en 10 de mayo de 1962, para que aceptase el pago de los recibos pendientes, y anuncio en su caso de consignación, conforme dispone el artículo 24 de la vigente L. A. U. —aplicable al caso, según previene el apartado 1.º de la Disposición transitoria primera—, al dejar reducida la condición de cedente al inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento, al haberse llevado a cabo la cesión bajo el imperio de la Ley actual, ha de considerarse efectuada con infracción de citado artículo y por ello deviene en la causa de resolución prevista en la causa 5.ª del artículo 114 de la reiterada Ley especial. (Sentencia de 11 de junio de 1963; desestimatoria.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA APÍA PARA SER OCUPADA EN LOS SEIS MESES ANTERIORES A LA DEMANDA: CASA HABITACIÓN DE UN MAESTRO: CASUÍSTICA: *La denominada «casa del Maestro», propiedad del Ayuntamiento, que fue puesta a disposición del Maestro recurrente, no es una vivienda de la que disponga dicho funcionario a título «de derecho real de goce o disfrute», ya que el último lo es con carácter personal emanado de normas administrativas en favor de los maestros, y sometido, por lo tanto, a todas las vicisitudes funcionales de los mismos.* (Sentencia de 11 de junio de 1963; estimatoria.)

8. ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *Consistente el abuso del derecho en el ejercicio del mismo con la intención de dañar, o en efectuario de forma anormal y antisocial, lo que se traduce en el uso excesivo, injusto o impropio del derecho —según ya declaró esta Sala en sentencia de 30 de marzo del año actual—, no hay fundamento para afirmar la concurrencia de alguna de las expresadas circunstancias, en el caso de que la actora advenga dueña de la vivienda reclamada por un medio ordinario de transmisión de la propiedad —donación de un hermano soltero— y obligada por sentencia firme a desalojar la que ocupa, sin apariencia de indicio alguno de fraude; siendo normal el ejercicio de su derecho denegatorio de prórroga, aunque resulte perjudicado el de la recurrente, por hallarse desprotegido en esta pugna y colisión de intereses.* (Sentencia de 27 de junio de 1963; desestimatoria.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *No existe necesidad de ocupar la vivienda sita en la misma finca en que, en su planta baja, tiene el actor un negocio de muebles, con objeto de atender al último, bien personalmente, o por medio de su hijo, soltero, varón, y menor de edad que convive con el padre en la ciudad de P., donde y desde hace catorce años se ha regentado el citado negocio, con viajes semanales del actor, que no tenía ni siquiera necesidad de pernoctar en V.; máxime al no haberse acreditado que hayan sufrido modificación las características personales del negocio, de forma que determinarían una asiduidad constante y permanente de su propietario con objeto de obtener un igual o superior rendimiento del mismo, ni las personales o familiares del actor, que exigieran la ocupación de otro piso del en que habitan por insuficiencia para alojar la actual familia, y con ello trasladar la misma, o parte de ella forzosamente a la vivienda reclamada.* (Sentencia de 4 de julio de 1963; desestimatoria.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INEXISTENCIA: HIJA QUE CONVIVE CON SU MADRE: CASUÍSTICA: *Del hecho de que la hija de la actora, viuda sin hijos, para quien se pide la vivienda en cuestión, carezca de hogar propio e independiente, por convivir con su madre, anciana y también viuda, no se deriva la necesidad postulada, ya que dicha situación de convivencia no fue impuesta necesaria y obligatoriamente, sino creada voluntariamente por madre e hija, cuando la última, al dejar el domicilio que tenía en T., por su propia decisión, se fue a E. y domicilio de su madre, a pesar de que*

*esta disponia de dos pisos desocupados en P. y C., localidades próximas a aquella capital y con buenas comunicaciones. (Sentencia de 4 de julio de 1963; desestimatoria.)*

11. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: PÉRDIDA DEL DERECHO DE RETORNO: *No verificado en legal forma por el inquilino, durante el transcurso del año del preaviso, el requerimiento a la propiedad para instar el documento previsto en el artículo 81 de la L. A. U. —imprescindible para el nacimiento y subsistencia del derecho de retorno— se pierde dicha opción, y máxime cuando transcurrido el plazo del año, el inquilino sigue ocupando el local arrendado, convirtiendo por su sola y propia voluntad la excepción a la prórroga en causa de resolución. (Sentencia de 6 de julio de 1963; desestimatoria.)*

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: LIBERTAD DE FIJACIÓN DE RESIDENCIA: CASUÍSTICA: *Reclamada la vivienda para que la ocupe la hija de la actora, mayor de edad, soltera, residente desde un año antes del requerimiento en la localidad, la que carece de hogar propio o arrendado, ya que vive en pensiones o fondas, procede estimar acreditada la necesidad; sin que a ello obste el que, con anterioridad a su residencia en la ciudad donde está ubicada la vivienda, convivió con la actora en un pueblo de la provincia y que no tenga deber de residencia por razón de profesión o trabajo, ya que a nadie puede imponerse una convivencia no deseada y es principio indiscutible que, el que no tiene obligación legal de residencia en un lugar determinado puede libremente fijarlo en cualquiera. (Sentencia de 12 de julio de 1963; estimatoria.)*

13. ARRENDADOR EXTRANJERO; PRINCIPIO DE RECIPROCIDAD: EL DERECHO COMÚN EN FUNCIÓN SUPLETORIA DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL ARRENDATICIA: *El principio de reciprocidad que adopta el artículo 7.º de la L. A. U. queda limitado a los extranjeros que pretenden la aplicación de los beneficios concedidos por la Ley especial a los inquilinos, arrendatarios o subarrendatarios españoles; no así, cuando se trata de los derechos del arrendador —sin posibilidad de utilización del expediente de integración analógica, autorizado en el artículo 9.º, al no existir igualdad jurídica esencial entre el supuesto contemplado y el previsto—, respecto de los cuales guarda silencio el artículo 7.º citado, lo que implica implícitamente la aplicación del Derecho común, que es norma complementaria expresa —artículo 16 del Código civil— y, por ello, la concesión al extranjero de iguales derechos civiles que al nacional —artículo 27 del Código civil—.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FINALIDAD DEL PREAVISO: *La finalidad del párrafo segundo del artículo 65 de la L. A. U., no es otra que el requerimiento se perfeccione y adquiera los efectos constitutivos al producirse la causa de necesidad dentro del plazo del preaviso, y si no ocurre en este tiempo, pero tampoco se alega un interés tutelable del inquilino —el que existiría en el caso de que mientras tanto hubiese variado el orden de selección— el rigor interpretativo, no sólo desconocería el elemento teleológico, el más valioso en la interpretación de la Ley, sino que comportaría una*

*inflexible apreciación de los hechos, que mal se compaginaria con la justicia del caso concreto que busca el proceso; sin olvidar que el propósito serio y exteriorizado de habitar y establecerse en una ciudad, puede parangonarse al simple proyecto de matrimonio que tiene valor de necesidad; de donde es necesario concluir en la no existencia de infracción del precepto citado, en razón a que la persona para quien se pide la vivienda fijó la residencia en España tres días después de finar el plazo de preaviso. (Sentencia de 12 de julio de 1963; desestimatoria.)*

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO: REQUISITOS DE LA CONTESTACIÓN AL MISMO: *La ambigua postura empleada deliberadamente por el recurrente al contestar al requerimiento previo con la fórmula de «que se oponía a la demanda por ser injusta e improcedente», además de infringir el párrafo 3.º del artículo 35 de la L. A. U., indefiniendo su oposición, le impide alegar posteriormente en el proceso que no es inquilino y con ello su carencia de legitimación pasiva, al implicar su conducta una deslealtad tendente a impedir que el arrendador preparase y ejercitase correctamente la acción, que no puede ser amparada en derecho, cual declaró esta Sala en sentencia de 9 de octubre de 1962. (Sentencia de 13 de julio de 1963; desestimatoria.)*

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: INTERPRETACIÓN DEL CONCEPTO «COMUNIDAD FAMILIAR»: CASUÍSTICA: *Compartiendo la Sala el amplio criterio interpretativo que, a los fines de selección, incluye en la «comunidad familiar» a todas las personas que unidas al inquilino por lazos de parentesco —consanguíneos, de afinidad o civil— conviven bajo el mismo techo de manera estable y permanente, es conveniente subrayar este último matiz para evitar que la protección legal se extienda a relaciones de convivencia temporales u ocasionales, debiendo la apreciación judicial distinguir, para resolver sobre este punto con las mayores garantías de acierto, de los ocupantes sometidos a la patria potestad o autoridad tuitiva del inquilino, y los que en círculo más amplio, son beneficiarios del deber alimenticio que la Ley le impone, de aquellos que formando parte del grupo parental, no están favorecidos por un deber legal de asistencia, pues mientras de los primeros, sin gran esfuerzo argumentativo, puede predicarse en principio su condición de convivientes, debe aparecer en los segundos cumplidamente acreditado, sin sombra alguna de fraude, que su ingreso y permanencia en la vivienda no obedece a razones transitorias o circunstanciales, lo que acaece en el presente caso en que una sobrina habita con la inquilina durante los periodos escolares. (Sentencia de 20 de julio de 1963; desestimatoria.)*

## II. Derecho procesal.

1. COMPETENCIA DE LA JURISDICCIÓN ORDINARIA: FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN: REPARACIONES NECESARIAS: *La pretensión deducida al amparo del artículo 107 de la L. A. U., solicitando se condene al demandado a efectuar en una galería y habitación del piso, que como inquilina ocupa la demandante, las reparaciones necesarias para eliminar humedades, está bien pre-*

sentada ante la jurisdicción ordinaria a quien compete su conocimiento, conforme dispone el artículo 120 de la Ley arrendaticia, sin quebranto de el que por razones de seguridad, salubridad o higiene corresponde a la Autoridad gubernativa, con facultades más amplias y no excluyentes de las que al respecto tienen los Tribunales jurisdiccionales; de suerte que en casos específicos a la Administración corresponde ordenar reparaciones necesarias para un fin concreto, sin merma de las que pueda imponer la Autoridad judicial, comprendiéndose así la inexistencia de contradicción alguna entre los artículos 107, 108 y 110 de la repetida Ley. (Sentencia de 17 de abril de 1963; estimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FALTA DE FIRMA DE LETRADO: LAS CAUSAS DE INADMISIÓN DEL RECURSO LO SON DE DESESTIMACIÓN: *Procede la desestimación del recurso que, contrariando lo dispuesto en el artículo 133 de la L. A. U., fue interpuesto inválidamente por medio de escrito sin firma de Letrado, el que debió inadmitirse en su día conforme previene el artículo 10 de la L. E. C., subsidiariamente aplicable en materia de procedimiento arrendaticio por sanción expresa del artículo 151 de la Ley especial.* (Sentencia de 23 de abril de 1963; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO INTERPUESTO RECURSO POR UNA PARTE, NO CABE LA ADHESIÓN AL FORMULADO POR LA CONTRARIA: *Dado el carácter extraordinario del recurso de suplicación, no existe posibilidad de adhesión al formulado por la parte contraria, ya que dicho instituto, como es regulado por la L. E. C., con respecto al recurso ordinario de apelación, es inaplicable, ya que las únicas normas que por analogía lo pueden ser al de suplicación lo son las que regulan la casación, y ni en ésta ni en la injusticia notoria cabe la adhesión.* (Sentencia de 11 de mayo de 1963; estimatoria por otros motivos.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: IMPROCEDENCIA: *La ecuación establecida entre el pago de la renta y la posesión de la cosa arrendada que establece el artículo 148 de la L. A. U., al declarar obligatorio el pago o consignación de la renta como requisito «sine qua non» para formular el correspondiente recurso, no tiene otra finalidad que durante la detentación no quede incumplida la obligación fundamental de satisfacción por el inquilino de la merced correspondiente —como contraprestación a la posesión que se disfruta—; por lo que acreditado que cesó el recurrente en la posesión arrendaticia por entrega del objeto locado al actor, a partir de dicho momento no le asiste a éste derecho alguno al percibo de rentas, y, por ello, carece de aplicación el precepto mencionado.* (Sentencia de 6 de julio de 1963; desestimatoria.)