

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

A cargo de Roberto HENANDEZ HERNANDEZ
Magistrado

I. Derecho civil

1. REANUDACIÓN DE CONTRATO: RECUPERACIÓN DE VIVIENDA AL NO SER OCUPADA POR EL ARRENDADOR EN EL PLAZO DE TRES MESES A PARTIR DE SU DESALOJO: CASUÍSTICA: *Admitido como cierto que el recurrido solicitó inspección sanitaria de la vivienda, alta en el suministro de aguas y servicio de alumbrado público, que procedió a las reparaciones necesarias de albañilería, y que frecuentó el piso, todo ello durante los tres meses siguientes a su desalojo por la recurrente, se deduce, como consecuencia ineludible, que el mismo fue ocupado en tiempo oportuno, y los actos realizados en el mismo han de considerarse como previos y necesarios para su habitabilidad, quedando excluido todo propósito de fraude o dolo, por lo que la acción recuperatoria, entablada al amparo del art. 68 de la L. A. U., tiene que fracasar.* (Sentencia de 22 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA APTA PARA SER OCUPADA, DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS, EN EL PLAZO DE SEIS MESES ANTERIOR A LA DEMANDA: CASUÍSTICA: *Acreditado en las actuaciones que el demandado tuvo a su disposición, en los seis meses anteriores a la promoción del pleito, vivienda de su propiedad, ubicada en el mismo término municipal en que radica la demandada, de capacidad idéntica, mismo número de habitaciones e igualdad de servicios, aparece ajustada a derecho la denegación de la prórroga arrendaticia.*

REQUISITOS DEL NÚMERO 5.º DEL ARTÍCULO 62 DE LA L. A. U.: *La subordinación que el indicado precepto hace de la excepción de prórroga de la casa arrendada respecto a la propia y disponible, se basa en factores de ponderación de la adecuación de la última a las necesidades del dueño y de analogía de características con aquella.* (Sentencia de 4 de octubre de 1966; desestimatoria.)

3. OBRAS MODIFICATORIAS DE LA CONFIGURACIÓN: CONSENTIMIENTO ENERVATORIO DE LA RESOLUCIÓN, AUNQUE FUERE VERBAL Y SE HUBIERA PACTADO QUE LO FUERA POR ESCRITO: *La circunstancia de que el consentimiento no aparezca prestado por escrito, como exige la segunda de las condiciones generales del contrato, no empece la desestimación de la pretensión actora, porque dicho requisito no es exigido por la ley, y su inobservancia no*

puede dar motivo a la resolución del contrato, ya que ello implicaría una extensiva aplicación de la causa séptima del artículo 114 de la L. A. U. (Sentencia de 27 de octubre de 1966; desestimatoria.)

NOTA: Véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1950 y 21 de junio de 1961.

4. CONCEPTO DE HABITACIÓN EN RELACIÓN CON OCUPACIÓN: *Habitar es vivir o morar en un lugar o casa, concepto de carácter gramatical y no jurídico, absolutamente incompatible con la desocupación de que trata el número 3.º del art. 62 de la L. A. U., pues para vivir es necesario ocupar.*

CONVIVENCIA QUE NO CONSTITUYE CESIÓN ILEGAL: CASUÍSTICA: *La convivencia del arrendatario con el matrimonio constituido por su hija, no implica cesión ilegal, y es permitida por la ley, que regula posibilidad de cesión a dichos familiares y consiente por ello dicha convivencia, que no ha de entenderse sólo como permanente, desde el nacimiento del cesionario, lo que no pide la ley—art. 24—, sino con un lapso de dos años anterior a la cesión, de donde ha de concluirse que cualquier persona que tenga condiciones legales para adquirir un arrendamiento por cesión por parentesco con el arrendatario puede convivir con él. (Sentencia de 27 de octubre de 1966; desestimatoria.)*

5. ACCIÓN DIRECTA DEL ARRENDADOR CONTRA EL SUBARRENDATARIO UNA VEZ EXTINGUIDO EL ORIGINARIO CONTRATO LOCATIVO: *Admitido por la sentencia recurrida que el contrato de arrendamiento, originario del de subarriendo, quedó extinguido y resuelto en 17 de septiembre de 1965, es evidente que el arrendador tiene acción directa para obtener la resolución del subarrendamiento sin intervención del arrendatario-subarrendador, porque a éste ninguna relación jurídica le une con aquél y, por otra parte, carece de interés en la situación "sub iudice", siendo tales razones las determinantes de que el párrafo primero del art. 117 de la Ley confiera al arrendador la facultad resolutoria cuando se extinguió el precedente contrato de arrendamiento, lo que comporta la posibilidad del ejercicio de la acción esgrimida con independencia de la hipotética situación de precario. (Sentencia de 3 de noviembre de 1966; desestimatoria.)*

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 24 de febrero de 1961; ANUARIO DE D. C., tomo XV, fascículo 2.º, página 578, sentencia núm. 4.

6. OBRAS MODIFICATORIAS DE LA CONFIGURACIÓN: CONSENTIMIENTO TÁ-CITO: CASUÍSTICA: *De la circunstancia, acreditada en la sentencia de instancia, del conocimiento y consentimiento por parte del actor respecto a la dedicación por el demandado, de parte de la planta baja de la casa arrendada, al ejercicio de actividad, aunque rudimentaria y familiar, de carácter comercial, con motivo de sus frecuentes estancias en el pueblo, de escasa entidad de población, visitando a menudo el establecimiento, y ello, cuando menos, desde el 4 de marzo de 1958, según reconoce en carta*

escrita de su puño y letra, no puede menos de inferirse, no sólo un pleno conocimiento de la afectación de las obras litigiosas, inherentes y necesarias para el establecimiento del comercio, sino un consentimiento, cuando menos tácito, derivado de su persistente conducta o comportamiento, conforme debe entenderse, según la buena fe y recto criterio que debe regir las relaciones sociales, sin que pueda valer al recurrido un cambio contra su propio actuar, desleal polémicamente hablando, afirmando un conocimiento reciente de los hechos en la demanda, cuando la realidad demuestra que lo tenía, por lo menos, en un plazo anterior en más de ocho años. (Sentencia de 7 de diciembre de 1966; estimatoria.)

NOTA: Véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero y 14 de junio de 1965.

7. ABUSO DE DERECHO: REQUISITOS: *Tanto el abuso de derecho como el ejercicio anormal del mismo, requiere, por precepto imperativo de ley, que sea manifiesto al haberse establecido para casos excepcionales no ampliables, por lo que su interpretación debe ser restrictiva, estando integrado, entre otros elementos esenciales, por el de inmoralidad o antisocialidad exteriorizada en una actuación sin fin serio o legítimo, con ánimo predominante de daño o una anormalidad en su ejercicio. (Sentencia de 15 de diciembre de 1966; estimatoria.)*

8. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO: CASUÍSTICA: *La existencia en la vivienda locada de tres huéspedes, uno de ellos pariente del arrendatario en quinto grado de consanguinidad y línea colateral y con independencia económica, sin consentimiento del arrendador, constituye la causa resolutoria enmarcada en el número 2.º del art. 114 de la L. A. U., en relación con el art. 21, núm. 2, del propio ordenamiento legal. (Sentencia de 24 de enero de 1967; desestimatoria.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA APTA PARA SER OCUPADA, DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS, EN EL PLAZO DE SEIS MESES ANTERIOR A LA DEMANDA: *La aptitud y analogía a que se refiere el núm. 5.º del art. 62 de la L. A. U., no pueden ser determinadas con absoluta abstracción e independencia de circunstancias de carácter subjetivo concurrentes en el arrendatario —o en su caso familiares—, tales, a vía de ejemplo, como la profesión y la ubicación o emplazamiento de la vivienda. (Sentencia de 30 de enero de 1967; desestimatoria.)*

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CASUÍSTICA: *Acreditado que la casa fue arrendada, como finalidad principal, para ser destinada a vivienda, el hecho de que lleve más de dos años ocupada sólo parcialmente como pajar y cuadra de animales, implica la desocupación, incardinada en el art. 62; caso 3.º de la L. A. U., y por ello, causa denegatoria de la prórroga obligatoria del contrato locativo. (Sentencia de 1 de febrero de 1967; desestimatoria.)*

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NO EXISTE CUANDO LA ACTORA RENUNCIÓ AL DERECHO DE RETORNO A OCUPAR EL PISO RECONSTRUIDO QUE EN CALIDAD DE ARRENDATARIA HABITABA: *Acreditado en la instancia el hecho, intangible en este recurso extraordinario, de la percepción, por la hoy actora y de la propiedad de la vivienda que por proyectado derribo desalojó, de una indemnización en cuantía de ciento cuarenta y seis mil pesetas, por juego de la Sección 3.ª del Capítulo VIII de la Ley locativa urbana se deduce el acto de renuncia a la reinstalación en las nuevas viviendas a construir en el piso reedificado, de donde se infiere la inexistencia de necesidad para que la actora pueda reclamar la vivienda que ocupa como inquilino el demandado.* (Sentencia de 4 de febrero de 1967; desestimatoria.)

NOTA: Véanse las interesantísimas sentencias del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1964 y 14 de mayo de 1965, base de la resolución de la Sala.

II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *La función revisora institucionalmente asignada al recurso de suplicación se refiere a cualquier norma substantiva contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos o en el Código Civil, siempre que éste sea llamado a integrar o completar la especial normativa arrendaticia, puesto que su finalidad es la de dar unidad a la interpretación jurisprudencial de dicha Ley dentro de cada territorio jurisdiccional, quedando fuera del mismo los llamados "vicios in procedendo", en los que se comprende la infracción de normas adjetivas o defectos en la actividad judicial.* (Sentencia de 26 de enero de 1967; desestimatoria.)

NOTA: Véanse las sentencias de la propia Sala de 14 de julio y 10 de octubre de 1961, 27 de enero de 1964, 14 de julio y 21 de septiembre de 1965, publicadas en A. de D. C., tomos XV, fascículo 2.º, págs. 585 y 586. sentencias núms. 3 y 4; XVII, 1.º, pág. 259, núm. 3; XVIII, 3.º y 4.º, págs. 820 y 1047, núms. 9 y 5, respectivamente.

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: HECHOS NUEVOS: *No se puede pretender, por la vía del recurso suplicatorio, que tenga éxito la demanda por un hecho no alegado expresamente en ella.* (Sentencia de 30 de enero de 1967; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA JURÍDICA: *La característica jurídica del recurso de suplicación es la de ser un recurso de derecho, no una tercera instancia, concebido por el Legislador para la defensa del Derecho arrendaticio urbano con un ámbito más estrecho que el peculiar de los recursos de casación común y el de injusticia notoria de la Ley especial, ya que estos consienten la revisión de los supuestos fácticos cuando la prueba documental o pericial demuestra la equivocación evidente del*

jugador; esta posibilidad, y con mayor amplitud puesto que puede invocarse la resultancia de todas las pruebas, sólo existe en el recurso de suplicación cuando se funda en la errónea aplicación del abuso del derecho, y con la implícita finalidad de permitir que el Tribunal, basándose en la equidad, pueda defender sin cortapisas el destino económico y social de los derechos concedidos por la Ley frente a quien los usa de manera anormal. (Sentencia de 21 de febrero de 1967; desestimatoria.)