

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

A cargo de ROBERTO HERNANDEZ HERNANDEZ
Magistrado

I. Derecho civil.

1. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: CASUÍSTICA: *El hecho de que la recurrente viva en un piso del que es arrendatario su hermano, con quien convive, supone la existencia de la necesidad alegada, al no haber norma legal alguna que imponga convivencia no deseada, ni obligue a dividir el propio hogar; sin que obste a ello la edad avanzada de la actora, su carencia de medios económicos y las buenas relaciones que la unen con su hermano, que posee un amplio domicilio.* (Sentencia de 9 de enero de 1963; estimatoria.)

2. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: PROCEDENCIA DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS PRÓRROGAS LEGALES OBLIGATORIAS: *Si bien el arrendador ha de respetar el plazo pactado para el arrendamiento, nada obsta a que ejercite la acción resolutoria o denegatoria de prórroga durante las legales, puesto que sucediéndose éstas sin solución de continuidad, la facultad de negarla ha de ejercitarse necesariamente dentro del trascurso de cualquiera de ellas.* (Sentencia de 5 de febrero de 1963; desestimatoria.)

3. HOSPEDAJE: NO SUBARRIENDO: CASUÍSTICA: *La ocupación por un tercero de una habitación del piso objeto de locación, que utilizaba ropas y enseres del arrendatario y llevaba consigo prestaciones anejas, por un precio de uso de la habitación de veinte pesetas diarias, que denota una originaria y esencial discontinuidad incompatible con la noción de subarriendo, implica mera recepción de servicios u hospedaje, sin posesión real en la finca arrendada, y sin que a dicha calificación se oponga el uso más o menos continuado por el tercero de la cocina, circunstancia ésta, enjuiciada en el nivel social de los hechos producidos.* (Sentencia de 5 de febrero de 1963; estimatoria.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: *La calificación de los hechos que supongan justa causa de desocupación, es un concepto jurídico revisable en suplicación, pero prestando atención primordialmente a los elementos de hecho concurrentes, tal y como se dan por probados en la sentencia criticada, --que deben merecer el respeto del Tribunal en acatamiento a lo prevenido en el artículo 132 de la LAU--, inatacables en este especial recurso, so pena de convertirle en una tercera instancia.*

JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: NO CONCURRE: *Del hecho acreditado de que «Doña X, padece un reumatismo crónico, con exacerbaciones durante las cuales, se encuentra inutilizada totalmente, necesitando el auxilio de su*

familia para todas sus atenciones», no se puede deducir la justa causa del no uso de la vivienda; pues si, como con acierto se dice, indicado padecimiento constituye dicha causa justificativa «durante el tiempo en que la dolencia ha estado exacerbada», la falta de probanza del inicio de la enfermedad, y del periodo de tiempo en que la misma se hubiera agravado o curado, impide al órgano jurisdiccional homologarlos con relación al lapso de tiempo de desempleo acreditado, para en su consecuencia determinar la existencia de la causa obstativa. (Sentencia de 21 de febrero de 1963; estimatoria.)

5. RESOLUCION POR OBRAS INCONSENTIDAS: CONFIGURACIÓN: Configuración de una cosa es la disposición específica de las partes que la constituyen y la de su peculiar figura, determinada por la forma del trazado y dimensiones de las aristas y planos que, estableciendo los contornos geométricos la integran, motivando las medidas de las caras y el volumen del cuerpo.

MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: Al ser algo contingente y circunstancial, deben tenerse en cuenta en cada caso las circunstancias concurrentes para determinar si la alteración ha llegado a producirse o no con la realización de las obras, considerándose como tal, cuando —por lo general— consistente en obras de fábrica o albañilería, no es eventual, accesoria o provisional, y que atañe a las condiciones geométricas del local, cuya esencia es variada por las instalaciones u obras ejecutadas, cambiando los contornos de la figura y la capacidad del local.

OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: CASUÍSTICA: Las obras llevadas a cabo en la cocina de la vivienda que ocupa como inquilino el demandado, consistentes en sustituir parte de su pavimento por otro de losetas, desnivelándole hacia la puerta de dicha habitación hasta alcanzar junto a ésta una mayor elevación de cuatro centímetros y medio; construcción de un techo de escayola, más bajo que el anterior en una media de ocho centímetros, también de inclinación hacia la puerta con el fin de dejar al descubierto las tuberías existentes junto a la chimenea, formando con el suelo planos convergentes por la cara de la puerta y divergentes por la opuesta; y por último, fabricación de una pared de escayola de cinco metros con ochenta y ocho centímetros cuadrados, separada diez centímetros de la anterior; reduciéndose la altura por el suelo y suelo, quedando disminuida asimismo la longitud o anchura, y el volumen o capacidad de la cocina en la medida de un metro cúbico y ocho mil veinticinco diezmilésimas de dicha unidad, llevan en sí un sello de fijeza y permanencia por su naturaleza física, forma y composición, que alteran el prisma recto-pentagonal que configuraba la cocina, y que al ser inconsentidas hacen operar la causa resolutoria séptima del artículo 114 de la LAU. (Sentencia de 7 de marzo de 1963; estimatoria.)

6. SUBARRIENDO INCONSENTIDO: NO CESIÓN: CASUÍSTICA: El uso indistinto u parigual que el inquilino y el tercero extraño al vínculo arrendaticio, hacen de la totalidad del piso, mal se compagina con la hipótesis de una cesión parcial u sí con la calificación de subarriendo inconsentido.

NO OPERA EN LOS SUBARRIENDOS LA CADUCIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 25 DE LA LAU PARA LAS CESIONES: *No puede aplicarse analógicamente al subarriendo in consentido o realizado de modo distinto al autorizado en la Ley, el término de caducidad que, con carácter excepcional, establece el artículo 25 de la LAU para los supuestos de cesión.* (Sentencia de 20 de marzo de 1963; desestimatoria.)

7. ABUSO DE DERECHO: CONCURRE EN LA DONACIÓN SIMULTÁNEA DE DOS PISOS DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS CON EL FIN DE BURLAR EL ORDEN DE PRELACIÓN ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 54 DE LA LAU: *Se formula con manifiesto abuso de derecho la pretensión resolutoria por necesidad propia, a consecuencia de haber contraído matrimonio el actor en 3 de diciembre de 1960, y carecer de hogar independiente, cuando se da la circunstancia de que, conhabitados el actor, una hermana y sus padres, éstos en 18 de agosto de 1961, donaron simultáneamente a los primeros dos pisos de análogas características sitos en el mismo inmueble, uno de ellos al actor, ocupado por el demandado, y el otro a la hija —desocupado desde el año 1958—, la que a su vez dispone de piso propio en la misma localidad, en el que habita; ya que ello pone de relieve, que el demandante trata de ejercitar de forma excesiva o anormal, contrariando el verdadero espíritu y finalidad de la Ley, el derecho concedido al propietario en los artículos 62, número 1.º y 63, número 2.º, inciso 3.º de la LAU, porque mediante las donaciones simultáneas indicadas, se trató de burlar el respeto obligado al orden de prelación establecido en el artículo 54, número 2.º, en relación con el 64 de la repetida ley locativa.* (Sentencia de 22 de marzo de 1963; desestimatoria.)

8. VIVIENDA ARRENDADA CONJUNTAMENTE A MADRE E HIJO: SUBROGACIÓN «MORIS CAUSA»: FALTA DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: NOVACIÓN SUBJETIVA DEL CONTRATO LOCATIVO: SIMPLE CONVIVENCIA: *Arrendada conjuntamente la vivienda a madre e hijo —coinquilinato—, con los que convivía una hija y hermana respectivamente, fallecida la madre, y no exteriorizar la convivente su voluntad subrogatoria mediante la precisa notificación fehaciente —o fehacientemente acreditada— a que hace referencia el párrafo 3.º del artículo 58 de la LAU, deviene en único arrendatario —por efecto genuino de la solidaridad, y novación subjetiva del contrato, de efectos puramente modificativos, al permanecer único e inalterable el objeto— el otro inquilino en quien, se polarizan todos los derechos derivados del contrato locativo; la permanencia en la vivienda de la hermana del inquilino queda únicamente amparada por su situación de simple convivencia, y por ello sujeta a las vicisitudes del contrato del que su hermano es único titular.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MOMENTO EN QUE SURGE: FUNCIONARIOS QUE DISFRUTAN DE VIVIENDA POR RAZÓN DEL SERVICIO: *En el caso de funcionarios que disfruten de vivienda por razón del servicio, la situación de necesidad surge desde el momento en que cumplan la edad de jubilación o retiro, y si las disposiciones legales le autorizan, con carácter graciable y en atención a las facultades físicas, para prolongar el servicio activo hasta obtener el empleo superior inmediato, puede entonces referirse el origen de*

la necesidad a este momento, que no depende de la voluntad del necesitado ni puede ser predeterminado con certeza.

REQUERIMIENTO PREVIO: FECHA DE LA NECESIDAD QUE EN EL MISMO HA DE HACERSE CONSTAR: *A fin de evitar quede cerrada la posibilidad de obtener una sentencia de futuro que el párrafo 2.º del artículo 65 autoriza en beneficio del arrendador y por obvias razones de equidad, debe referirse la necesidad, no al momento de efectivo desalojo, sino a la fecha en que, como resultado de un correcto y ponderado cálculo de probabilidades, debió producirse el ascenso y consiguiente retiro forzoso. (Sentencia de 29 de marzo de 1963; estimatoria del recurso instado por el actor, y desestimatoria del promovido por la parte demandada.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: CASUÍSTICA: *Del hecho de que la actora, bien sea como inquilina, bien como subarrendataria, ocupe en una vivienda ajena dos habitaciones agateradas, sin cocina, ni servicios higiénicos, que forzosamente ha de compartir con los demás ocupantes del piso, surge la necesidad de la vivienda discutida para instalar en ella su hogar independiente, sin que sea preciso para estimar tal necesidad que la actora haya sido requerida de desalojo de las habitaciones que ocupa. (Sentencia de 30 de marzo de 1963; desestimatoria.)*

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACION: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: FACULTADES DEL TRIBUNAL: *El artículo 148 de la LAU, que no afecta en sí a la procedencia o no de la acción ejercitada, sino a requisito ineludible para la admisión del recurso, cual es el de la suficiencia o insuficiencia de la consignación, como cuestión de orden público, no vincula al Tribunal a la valoración de la prueba y fijación de los hechos, —cuantía en su caso— realizada por los juzgadores de instancia, ya que la intangibilidad de los hechos probados se refiere exclusivamente a los presupuestos fácticos de la acción, quedando obligada la Sala forzosamente a examinar si la consignación realizada es suficiente para la interposición del recurso.*

CANTIDADES A CONSIGNAR: *Las cantidades que el inquilino debe consignar según el artículo 148 de la LAU, son las correspondientes a la renta que se hubiere venido abonando a la iniciación del litigio. (Sentencia de 5 de febrero de 1963; desestimatoria.)*

2. ABUSO DE DERECHO Y RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *No invocada por las partes en el periodo expositivo del juicio, ni aplicada en la resolución impugnada, la doctrina del abuso del derecho, procede desestimar el motivo a cuyo amparo se pretende una revisión de las apreciaciones probatorias del Juzgado de instancia.*

LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: *El subarrendatario no es litis consorte necesario en pleito resolutorio, por cuanto su posición jurídica es muy distinta a la del cesionario según pone de relieve la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1958. (Sentencia de 20 de marzo de 1963; desestimatoria.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: SUFICIENCIA: *Ofrecida y consignada la cantidad que sirvió de módulo a la última renta satisfecha, no constando en autos que los sucesivos aumentos del Decreto de 6 de septiembre de 1961 fueran notificados a los arrendatarios. —notificación y subsiguiente aceptación, expresa o tácitamente declarada, de la que nace la obligación de satisfacerlos— ha de estimarse suficiente a los efectos de la admisión del recurso.*

VALIDEZ DE LA EFECTUADA EN BLOQUE POR LAS RENTAS ADEUDADAS: *Aunque inobservados los plazos contractuales, en orden al pago o consignación, una interpretación del artículo 148, en la que prevalece el elemento histórico, deviene en la posibilidad de considerar temporánea a los efectos impugnatorios la consignación en bloque de las rentas adeudadas, como enseña la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1963.*

LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: ACUMULACIÓN: *No existe defecto en la regular constitución del proceso al no haber sido dirigido el requerimiento y subsiguiente acción contra la simple convivente, al no acusar el inquilino el defecto en la contestación al requerimiento, lo que veda la oposición con éxito en el trámite judicial, —sentencia de la Sala de 9 de octubre de 1961— que también implicaba, un tácito pero concluyente reconocimiento del carácter de inquilino único; apariencia creada por el arrendatario, y mantenida por su hermana convivente, que justifica la conducta del actor, máxime cuando la acumulación realizada, si no puede purgar un posible defecto en el planteamiento de la litis, si ha dado oportunidad a ésta última para defender cumplidamente sus derechos oponiéndose a la pretensión resolutoria. (Sentencia de 29 de marzo de 1963; estimatoria del recurso instado por el actor, y desestimatoria del promovido por la parte demandada.)*