

4. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Albacete

A cargo de JULIO BONED SOPEÑA
Juez de 1.ª Instancia e Instrucción

I. Derecho civil.

1. ARRENDAMIENTO COMPLEJO: VIVIENDA Y HUERTO: UNIDAD DEL OBJETO ARRENDATICIO: NATURALEZA URBANA DEL CONTRATO: *Si el huerto no se dedica exclusivamente al aprovechamiento rústico por la escasa entidad de su arbolado y además está unido a la vivienda y rodeado de edificaciones urbanas e industriales, a modo de corral o patio de la casa donde el arrendatario cuida al propio tiempo aves y ganado doméstico, sin que en el contrato se establezca nada sobre tal explotación, es lógico concluir que la relación arrendaticia no tiene la complejidad que se aduce por el recurrente y que no puede sustraérsele al ámbito de la legislación especial para enmarcarla en la común, pues en definitiva el huerto o patio es un elemento de la vivienda. [S. 7 de marzo de 1961; desestimatoria.]*

2. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: REQUISITOS OBJETIVO Y SUBJETIVO: *El artículo 4.º de la LAU impone dos requisitos: uno real—que sea pequeña—de valoración cuantitativa en la dimensión de la empresa, que no se cumple cuando se destinan a la actividad industrial tres habitaciones del inmueble arrendado; y otro—que sea doméstica—, de carácter subjetivo, no concurrente tampoco, aún más que por la cooperación en su desenvolvimiento de una persona extraña a la arrendataria, porque la mercería instalada en el local, por la publicidad del rótulo con que se anuncia y la frecuencia y número de compradores, implica una proyección fuera del hogar que veda calificarla de doméstica. [S. 15 de junio de 1961; desestimatoria.]*

3. ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE: *En el actor, casi septuagenario y enfermo, titular de un negocio de peluquería de escaso rendimiento económico, arrendado juntamente con la vivienda que ocupaba, que en tirantes relaciones con el propietario decide traspasar el negocio, se queda sin vivienda y tiene que acogerse a la que por favor le proporcionan, sin pagar renta, si por estar requerido de desalojo de la que disfruta en precario, pretende recuperar una de su propiedad, pues está claro que el traspaso no lo verificó con intención de perjudicar al demandado ni sin un fin serio y legítimo y, por otro lado, tampoco ha desbordado con el uso de ese derecho los límites que le impone en favor*

de tercero la norma que lo concede. [S. 20 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

4. ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE EN QUIEN PRETENDE LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD, AUNQUE ESTA SITUACIÓN DERIVE DE HABER INFRINGIDO LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 1.^a DE LA LAU, POR DESTINAR DE MODO PRINCIPAL UN LOCAL QUE HABÍA SERVIDO DE HOGAR FAMILIAR A OTROS FINES: *En términos generales, no puede estimarse abusivo el propósito de romper una relación arrendaticia y recobrar la posesión material de una vivienda para habitarla, utilizando las normas legales que regulan el derecho de denegar la prórroga y el que haya infringido abiertamente el precepto prohibitivo, contenido en la disposición adicional 1.^a de la LAU, que veda destinar, de modo principal, un local dedicado a hogar familiar a otros fines y no pueda luego obtener consecuencias favorables. no es un argumento convincente del todo, si se tiene en cuenta que la infracción de dicha norma lleva consigo la sanción del desahucio por necesidad social, sin que sea lícito acumularle otras sanciones como la de privar para siempre al arrendador de su derecho a resolver el contrato por necesidad propia como pretende, aplicando por analogía lo dispuesto en el número 3.^o del artículo 63 de la LAU.* [S. 30 de septiembre de 1961; estimatoria.]

5. ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE EN QUIEN RECLAMA A CAUSA DE NECESIDAD PROPIA EL PISO ADQUIRIDO POR DONACIÓN SIN HABERSE GUARDADO EL ORDEN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 64, DADAS SUS DISTINTAS CARACTERÍSTICAS: DONACIÓN SIMULADA: RECIBOS EXTENDIDOS POR PERSONAS AJENAS AL PROPIETARIO: *No concurre abuso de derecho en quien pretende la resolución del arrendamiento de un piso adquirido por donación de su madre, pues tal conducta no puede reputarse antisocial, ni subjetivamente, porque no va guiada con la malsana intención de originar un perjuicio, sino con el legítimo y serio propósito de proporcionarse hogar familiar en la ciudad donde se halla destinado como funcionario, ni objetivamente, porque no existe exceso o anormalidad en la acción deducida, aunque su objeto, el piso arrendado, lo adquiriera, como queda dicho, máxime cuando está probado idéntica liberalidad con otro hijo soltero, cuya condición justifica la desigualdad en el tamaño de los pisos donados; así como tampoco procede estimar simulada una donación verificada con todos los requisitos legales, ante la fe notarial, porque algunos recibos se extendieran por personas ajenas al actual propietario.* [S. 22 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

6. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA AMUEBLADA: NO ES NECESARIO QUE SUBSISTA EL CONTRATO PARA PEDIR EL REINTEGRO DE LAS CANTIDADES INDEBIDAMENTE ABONADAS POR EL ARRENDATARIO A CAUSA DE INSUFICIENCIA DEL MOBILIARIO: *Si bien la norma del artículo 45 de la LAU expresa claramente que la facultad de pedir el complemento del mobiliario insuficiente sólo corresponde al inquilino "mientras subsiste el contrato", la de que se le reintegren las cantidades que indebidamente abonó por esa causa, como*

fundada en un derecho adquirido al que no puede afectar la resolución ulterior del vínculo arrendaticio, no requiere para su estimación la subsistencia del contrato en el momento de dictar la resolución. [S. 10 de febrero de 1961; estimatoria.]

7. PARTES INTEGRANTES DE UNA FINCA URBANA: CRITERIOS PARA DETERMINAR SU SUSTANTIVIDAD: APLICABILIDAD DE LAS DISPOSICIONES SOBRE RETRACTO Y PRÉSTAMOS A LOS INQUILINOS: *Si bien la inscripción registral de dos o más fincas agrupadas, no puede ser decisiva, sino que habrá que estar en cada caso a la realidad y naturaleza de las mismas y, principalmente, a su divisibilidad material, ni el tener números de policía distintos, ni el estar accidentalmente separadas con entradas diferentes, ni siquiera el tributar por separado son elementos suficientes a destruir la unidad esencial que desde su origen, y no solamente en el Registro, tienen las dos pretendidas fincas, que no son tales, sino partes integrantes de una sola, de las cuales, una —la que quedó fuera del contrato— no es más que un accesorio de la vivienda principal (la arrendada).*

Las disposiciones vigentes sobre retracto y préstamos a los inquilinos sólo son aplicables a los arriendos de viviendas completas o pisos o apartamentos separados e independientes, nunca cuando el objeto del contrato es parte de una finca urbana con unidad propia. [S. 7 de abril de 1961; estimatoria.]

8. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: DERECHO POTESTATIVO QUE CORRESPONDE A LOS PARIENTES DETERMINADOS EN EL ART. 58 DE LA LAU: OBLIGATORIEDAD DE LA NOTIFICACIÓN: EXCEPCIONES: *La subrogación mortis causa no se produce «ope legis» sino a través del ejercicio de un derecho potestativo que corresponde al cónyuge viudo o a determinados parientes próximos del inquilino fallecido, pues cuando fuesen varios sólo podrá ser utilizado por uno de ellos, estableciéndose la obligatoriedad de la notificación fehaciente para dar firmeza a la relación jurídica, aunque la jurisprudencia de los Tribunales la ha excusado cuando concurren estas dos circunstancias: que el arrendador conocía el fallecimiento del inquilino y que no haya quedado más que un sólo pariente con facultad de subrogarse en el contrato, pues entonces no es precisa la individualización ulterior de la relación arrendaticia; o bien, en otros casos, por estimar haberse producido una novación subjetiva deducida del hecho de girar los recibos del alquiler a nombre de la viuda o de otro pariente próximo. [S. 15 de mayo de 1961; desestimatoria.]*

9. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 58 DE LA LAU EN CUANTO A LA OBLIGATORIEDAD DE LA NOTIFICACIÓN: *La interpretación del art. 58 de la ley que rige las locaciones urbanas en cuanto afecta a la notificación a que se refiere su párrafo 3.º para dar eficacia a la subrogación, lo ha de ser en individualizada relación con las circunstancias del caso, dada su finalidad de evitar maliciosas ocultaciones con ánimo abusivo, ante el límite que en tales subrogaciones fija el artículo siguiente. [S. 18 de mayo de 1961; desestimatoria.]*

10. SUBROGACIÓN EN VIVIENDA ARRENDADA: INNECESIDAD DE LA NOTIFICACIÓN REHACIENTE CUANDO SE EXTIENDEN RECIBOS A NOMBRE DE LA SUBROGADA: *El hecho de haberse extendido recibos a nombre de la demandada implica clara aceptación de la subrogación, con una fuerza igual o superior incluso, que la propia notificación, pues pone de manifiesto la intención de autorizar la subrogación que la ley establece, sin esperar que se requiera, relevándole de la obligación de notificar que, en tal circunstancia, deviene innecesaria.* [S. 25 de enero de 1961; desestimatoria.]

11. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PROCEDE SI LA NECESIDAD HA SIDO PROVOCADA VOLUNTARIAMENTE POR LA ARRENDADORA: *Si se declara probado no ser cierto que los descendientes de la actora para quienes se solicita la vivienda fueran requeridos para su desalojo por el arrendador de la que constituía su hogar familiar, produciéndose su abandono sólo un mes antes de interponerse el acto de conciliación, estuvo bien desestimada la demanda amparada en necesidad que, cualquiera que sea la calificación de su existencia actual, no ha surgido espontánea como consecuencia impuesta por las circunstancias y azares de la vida, sino voluntariamente provocada.* [S. 12 de julio de 1961; desestimatoria.]

12. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PROCEDE CUANDO TRANSCURRE CON EXCESO EL AÑO DEL REQUERIMIENTO SIN QUE SE PRODUZCA EL HECHO DETERMINANTE DE LA NECESIDAD: *No habiéndose acreditado por el actor que al cumplirse el año del requerimiento hubiera contraído matrimonio el hijo para quien reclamaba la vivienda, ni tampoco que al menos existiera el propósito de contraerlo en fecha inmediata, exteriorizado por hechos evidentes, la sentencia que desestima la demanda ha aplicado correctamente lo dispuesto en el art. 65 de la LAU.* [S. 22 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

13. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: TRASLADO DE RESIDENCIA PARA FACILITAR LA ASISTENCIA MÉDICA: INTERPRETACIÓN DEL CONCEPTO DE NECESIDAD: *Sentado que la actora, anciana de setenta y un años, padece desde hace tiempo una afección cardiovascular, cuyo tratamiento requiere su traslado a la capital, evitando así los frecuentes desplazamientos desde un poblado anejo, situado a unos seis kilómetros, donde residía con anterioridad, y que la vivienda que ocupa su hijo en aquélla es insuficiente para convivir con él y su familia, se da una situación de verdadera necesidad.*

No hay ningún principio legal que obligue a interpretar el concepto de necesidad restrictivamente, sino que los Tribunales deben valorar en conciencia las circunstancias de cada caso. [S. 5 de octubre de 1961; desestimatoria.]

14. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: LA PRESUNCIÓN DEL NÚM. 1.º DEL PÁRRAFO 2.º DEL ART. 63 DE LA LAU BENEFICIA A LAS PERSONAS SUJETAS A RELACIÓN LABORAL: *Si la persona para quien se pide la vivienda reside y*

convive con su suegro en la población de M. teniendo necesidad de domiciliarse en la de C. R., por prestar allí sus servicios como obrero fijo en determinada empresa, es lógico que este cambio de residencia viene impuesto por las circunstancias sin que a ello obste la condición de obrero del beneficiario, ni la inestabilidad o fragilidad del contrato laboral, pues si se interpretara de otra forma el núm. 1.º del párrafo 2.º del art. 63 de la LAU llevaría únicamente a que sólo los funcionarios que tienen el deber de residencia así entendido, podrían beneficiarse de esa presunción. [S. 13 de enero de 1961; desestimatoria.]

15. NECESIDAD: NO CONCURRE: *En el actor cuya casa posee además del conyugal, dos dormitorios de amplias dimensiones en los que sin promiscuidad ni falta de higiene pueden acomodarse los cuatro restantes miembros de la familia, separados por sexos; por lo que la pretensión de extenderse al piso ocupado por la demandada constituye sólo una comodidad que rebasa lo estrictamente necesario.* [S. 24 marzo de 1961; desestimatoria.]

16. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: NO PROCEDE CUANDO LAS TRES VIVIENDAS DEL ACTOR AUNQUE CONSTITUYERON ORIGINARIAMENTE UN SÓLO INMUEBLE, FUERON INDEPENDIZADAS REGISTRALMENTE ANTES DE COMPRARLAS AQUÉL. *Segregadas las tres fincas que se dice constituyen un sólo inmueble por el anterior propietario, de una anterior matriz e independizadas registralmente antes de ser compradas por el actor, quien después concertó el arriendo de la que es objeto de autos con independencia de las demás, es indudable que no venía obligado a observar prelación alguna.* [S. 7 de marzo de 1961; desestimatoria.]

17. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: NO DEBE ENTRAR LA OCUPADA POR UNO DE LOS HIJOS DE LA ARRENDADORA: *No hay razón legal alguna para exigir a la arrendadora que obligue a desalojar la vivienda a uno de sus hijos en beneficio de otro habiendo arrendatarios extraños ocupando otras en el mismo inmueble elegido para tal fin.* [S. 12 de julio de 1961; desestimatoria.]

18. SELECCIÓN EN LAS DONACIONES DE PISOS: NO ES APLICABLE EL ARTÍCULO 54 DE LA LAU CUANDO NO GUARDAN ANALOGÍA ENTRE SÍ: CONSECUENCIAS DE SU INFRACCIÓN: *El artículo 54 de la LAU que tiene por finalidad prohibir la elección caprichosa en las rentas o donaciones de pisos causando un perjuicio injustificado a los inquilinos protegidos por la selección, es lógico que no limite el derecho de libre disposición en los propietarios, sino sobre los pisos de condiciones idénticas, únicos que pueden prestarse a la arbitrariedad, y por tanto, no es aplicable cuando el que ha sido objeto de donación al actor no guarda relación con los demás, especialmente en su superficie que dobla la del más amplio.*

Aunque tras la expresión de que «deberá respetarse el orden selectivo» el artículo 54 no determina, como era necesario, la sanción de su incumplimiento.

miento, dada la finalidad común a los preceptos del capítulo en que está encuadrado y su colocación sistemática a continuación de la regulación de la acción impugnatoria, hay que concluir en el sentido de que producirá un efecto análogo al que se determina en el artículo precedente, o sea, no poder el adquirente negar la prórroga del contrato con base en la causa 1.^a del artículo 62 [S. 22 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

19. RESOLUCIÓN POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA APTA PARA SER OCUPADA, DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS, EN PLAZO LEGAL ANTERIOR A LA DEMANDA: CONVIVENCIA NO DESEADA DE MADRE E HIJO SOLTERO: *Habiendo tenido la demandada a su libre disposición una vivienda de análogas características a la que ocupa un mes antes de la presentación de la demanda, debe accederse a la resolución con base en el número 5.º del artículo 62 de la LAU, aunque alegue que aquélla la necesita para su hijo que desea vivir con independencia, mientras no se justifiquen otras circunstancias extraordinarias que aconsejen e impongan como necesaria la cesación de la convivencia normal entre padres e hijos [S. 13 de enero de 1961; desestimatoria.]*

20. NO CONSTITUYE SUBARRIENDO PARCIAL, SINO CONVIVENCIA EL ACOGIMIENTO DE UN PARIENTE DENTRO DEL TERCER GRADO DEL INQUILINO: *El artículo 4.º de la LAU ampara la situación de convivencia familiar que se produce por el acogimiento en el hogar del arrendatario, de un pariente del tercer grado, septuagenario, sin familia, en línea recta, sin recursos económicos y en deficiente estado físico, no pudiendo ser estimada como cesión o subarriendo [S. 21 de septiembre de 1961; desestimatoria.]*

21. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDOS SUCESIVOS: NO ES APLICABLE LA CAUSA 4.^a DEL ART. 114 DE LA LAU CUANDO NO HIA QUEDADO PROBADA LA REALIDAD DE UN SEGUNDO SUBARRIENDO: *La excepción basada en la falta de requerimiento al arrendatario para que ejercitara dentro del plazo de dos meses la acción resolutoria, como requisito previo para dirigir la acción directa contra el arrendatario sólo juega en el supuesto en que existiendo un primer subarriendo consentido se concierte otro posterior que el propietario no hubiere autorizado; más no en el de autos, en el que aparece probado un solo subarriendo, pues la situación jurídica del otro demandado no tiene tal concepto al faltar el requisito esencial del precio que en el presente caso, por presentar su demostración grandes facilidades frente al propietario, no habría razón alguna para dejar de atribuirle a la parte demandada que basaba su excepción en la realidad de tal precio [S. 27 de septiembre de 1961; desestimatoria.]*

22. CESIÓN DE VIVIENDA ENTRE HERMANOS NO CONVIVENTES: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN: *Ejercitada la acción transcurrido el plazo de dos años desde la ocupación de la vivienda por el cesionario, procede estimar su caducidad, pues la falta de convivencia desplaza la ce-*

sión al artículo 25 de la LAC [S. 16 de diciembre de 1961; desestimatoria.]

23. TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: NO CONCORRE CUANDO EL TITULAR ARRENDATICIO, BUDONERO DE PROFESIÓN, UTILIZA LOCALES INHABITABLES E INHABITADOS DE LA VIVIENDA QUE OCUPA PARA GUARDAR BARATIJAS PROPIAS DE SU ACTIVIDAD INDUSTRIAL: *Si aparece probado que el destino primordial del edificio arrendado sigue siendo el de la vivienda, el desenvolvimiento de la actividad industrial de budonero, por virtud del cual utiliza el arrendatario esos locales para guardar baratijas y chucherías propias de esa actividad, no transforma la vivienda en local de negocio, pues, a lo sumo, constituirá una pequeña industria doméstica cuando, además de la venta ambulante—que es su verdadera profesión—realice cambio o venta de objetos en su domicilio, sin intervención de asalariados y sin entidad bastante para darle categoría de establecimiento abierto al público.* [S. 18 de mayo de 1961; desestimatoria.]

24. TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL DE SASTRE POR EL ARRENDATARIO: EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: *Si el mismo Juzgado de Primera Instancia, al conocer en pleito anterior de la pretensión de resolución por necesidad, calificó de local de negocio el que ahora pretende reclamar la misma actora en base a una sedicente transformación de la vivienda arrendada en tal local, el problema a resolver por la Sala es el de si esa calificación jurídica ha de producir excepción de cosa juzgada en el presente juicio, y a este respecto tomando en consideración la seguridad de los litigantes, los antecedentes de hecho probados y principalmente que el contrato cuya resolución se pide fue concertado en el año 1930, sirviendo desde el primer momento el objeto locado para el desempeño de la profesión de sastre del demandado, sin que se haya cambiado en ningún momento esta situación, es indudable que no se ha dado tal transformación.* [S. 27 de mayo de 1961; estimatoria.]

25. TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: NO CONCORRE SI DESDE EL INICIO DEL CONTRATO EL INQUILINO, ADEMÁS DE INSTALAR SU VIVIENDA EN EL INMUEBLE ARRENDADO, HA VENIDO ATENDIENDO UN PEQUEÑO DESPACHO DE COMESTIBLES: *Sentado en la sentencia suplicada que en el inmueble objeto del litigio y desde el comienzo del contrato de arrendamiento, a más de haber instalado su vivienda el demandado ha venido desarrollando una actividad mercantil, cual es el pequeño despacho de comestibles, que con anterioridad tenía instalado en otro local distinto, es claro que no se ha producido la pretendida transformación de la vivienda en local de negocio, pues todo aquello que indudablemente ostenta el mismo carácter que lo ulterior en modo alguno puede transformarse.* [S. 23 de junio de 1961; desestimatoria.]

26. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: REPARACIONES URGENTES: NO TIENEN ESTE CARÁCTER LAS OBRAS QUE SE REALIZAN PARA DAR MAYOR AMPLITUD Y COMODIDAD A LA COCINA: *Sentado como hechos probados por la sentencia de instancia y aceptados por la de apelación, que el inquilino, sin permiso de las arrendadoras, demolió un tabique que cerraba por un lado la cocina y construyó uno nuevo en lo que antes era pasillo, que, sirviendo de fondo al nuevo emplazamiento del fregadero, vino a dar mayor comodidad y amplitud a la cocina, obras que han alterado la configuración de la vivienda, no puede oponer aquél que el juzgador ha infringido el párrafo segundo del artículo 110 de la LAU, pues es claro que esas obras no constituyen reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave.* [S. 21 de junio de 1961; desestimatoria.]

27. DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE UNA FINCA A EFECTOS DE RESOLVER LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO: DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS: *Obtenida la declaración de interés social a favor de una finca urbana al amparo de la Ley de 15 de julio de 1954 y Decreto de 25 de marzo siguiente, para construir sobre ella un edificio que satisfaga el interés de la enseñanza, con la singularidad de que es propiedad del beneficiario de la declaración, con lo que surge la imposibilidad de que éste actúe en expediente de expropiación, como para cumplir la función asignada ha de quedar libre de inquilinos, procede la resolución de los arrendamientos existentes, si bien por aplicación subsidiaria de la Ley de Expropiación Forzosa—artículo 51—no podrán ser desalojados mientras no se les indemnice en la cuantía que fije el Jurado de Expropiación.* [S. 27 de marzo de 1961; estimatoria.]

28. DISPOSICIÓN ADICIONAL 1.^a: NO PUEDE PRETENDERSE EL DESAHUCTO POR NECESIDAD SOCIAL PARA INSTALAR EN EL INMUEBLE DEDICADO A VIVIENDA UN ESTABLECIMIENTO DE BEBIDAS: *Es aplicable la Disposición adicional 1.^a de la LAU si el actor intenta denegar la prórroga legal basándose en la necesidad de instalar en el domicilio que ocupa el demandado, y como medio primordial de vida, un establecimiento de bebidas, calificándolo equivocadamente de pequeña industria doméstica, en atención a que pretende constituir allí su vivienda, sin tener en cuenta que aquél tiene una proyección al público con fines lucrativos, característica de los locales industriales.* [S. 20 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INEFICACIA DE LOS HECHOS NO ACEPTADOS EN LA SENTENCIA DE APELACIÓN: *Si los hechos de que parte el recurrente fueron admitidos en la sentencia dictada en primera instancia en razonamientos no aceptados por el juez de apelación, como la suplicación sólo se*

da contra la sentencia de éste, no pueden servir de base para sostener el recurso. [S. 26 de enero de 1961; desestimatoria.]

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO JUEGA EL ARTÍCULO 148 DE LA LAU CUANDO EL RECORRENTE YA NO ES INQUILINO: *Es evidente que resuelto el contrato de inquilinato por sentencia firme anterior a la que es objeto del recurso y recobrada por el arrendador la posesión material de la vivienda arrendada, al ex inquilino recurrente no podía afectarle la norma del artículo 148 de la LAU, cuya finalidad no es otra que la de evitar la permanencia abusiva de los arrendatarios en la vivienda sin siquiera cumplir con la obligación esencial del pagar puntualmente el precio, cosa que aquí no puede suceder puesto que en el momento de recurrir el arrendatario había dejado de serlo.* [S. 10 de febrero de 1961; estimatoria.]

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PROCEDE CONTRA ERRORES "IN PROCEDENDO": DENUNCIA DE LA INCONGRUENCIA: *Los vicios de falta de claridad y precisión en la sentencia suplicada constituyen defectos procesales que, aparte ser subsanables por el remedio del artículo 363 de la LEC, no pueden motivar un recurso como el de suplicación, que no procede contra los errores en cuestiones procesales o equivocadas interpretaciones de normas adjetivas. Y aunque sustantivando el artículo 359 de aquella Ley la jurisprudencia admita recurso de casación contra la incongruencia de la sentencia, su necesario encauzamiento por los números 2.º y 3.º del artículo 1.692, demuestra la imposibilidad de fundamentar en él, recurso de suplicación que sólo puede apoyarse en la infracción de leyes sustantivas o de su doctrina interpretativa.* [S. 16 de mayo de 1961; desestimatoria.]

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE APOYARSE EN INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 1.214 DEL C. C. QUE REGULA EL "ONUS PROBANDI": *Como reiteradamente tiene declarado el TS, el art. 1214 del C. c., precepto legal que regula el problema del «onus probandi», o sea, sobre quien pesa la carga de la prueba de las obligaciones y, por tanto, las que se derivan de la relación jurídico-procesal, no puede servir de base al recurso de casación y, por analogía, bien pudiera decirse del de suplicación, por su carácter genérico y no referente a la apreciación de la prueba, ni tampoco regular su eficacia, sino sólo a quien incumbe realizarla.* [S. 20 de septiembre de 1961; desestimatoria.]

5. COSTAS: ESTIMACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA: *Aunque se estime la acción resolutoria entablada, al no prosperar en su totalidad, puesto que el arrendador no puede obtener el desalojo de los inquilinos hasta que les satisfaga la indemnización prevista en los artículos 4, 44 y 51 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicable subsidiariamente en el presente supuesto, no procede, de conformidad con lo dispuesto en el*

artículo 149 de la LAU, imponer las costas de primera instancia al demandado. [S. 27 de marzo de 1961; estimatoria.]

6. COSTAS: TEMERIDAD: Concorre en la recurrente arrendadora que, tras fracasar en las dos instancias, pretende la ineficacia de la subrogación "mortis causa" por defecto de notificación fehaciente, si en la sentencia suplicada se da como probado, tanto el conocimiento que tuvo del fallecimiento del arrendatario como de la subsistencia del único familiar convivente y, por ello, único beneficiario de la subrogación, cual era su esposa, hoy la viuda demandada. [S. 18 de mayo de 1961; desestimatoria.]

7. LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN: CONDOMINIO MINORITARIO: La jurisprudencia tiene declarado con reiteración, partiendo de la facultad que concede el artículo 394 del C. c. a cada partícipe para servirse de la cosa común sin menoscabo de su natural destino, que los comuneros están facultados para ejercitar la acción de desahucio en nombre y beneficio de la comunidad, sin que, pese al carácter de administración que de dicha acción dimana, incumban al arrendatario los efectos y consecuencias de tal acto para los restantes condóminos, únicos que podrían oponerse en tiempo y forma; y como no consta tal oposición, sino antes bien la conformidad de los que en calidad de testigos depusieron, es visto que está legitimada la actora a la que solamente pertenece una cuarta parte indivisa. [S. 20 de septiembre de 1961; desestimatoria.]