

6. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de La Coruña

A cargo de Julio BONED SOPENA.
Juez de 1.ª Instancia e Instrucción

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: INCURRE EN ÉL QUIEN A VIRTUD DE DONACIÓN A SU FAVOR DE LA VIVIENDA DISCUTIDA Y EN CONNIVENCIA CON LOS DONANTES PROPIETARIOS DEL INMUEBLE PRETENDE LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD PROPIA, SI AÑOS ANTES ÉSTOS, MEDIANTE LA AMENAZA DE DONAR EL PISO OCUPADO POR LA INQUILINA A QUIEN ENTONCES CORRESPONDÍA SELECCIONAR, LOGRAN SU DESALOJO Y SEGUIDAMENTE LO VOLVIERON A ARRENDAR: *Si la actora que convive con su hermana propietaria del resto del inmueble, en el piso 1.º, adquiere por donación de ésta el piso 2.º en el que actualmente vive sola la demandada que se subrogó en los derechos arrendaticios de su esposo fallecido y en el mes de septiembre de 1959 la propietaria, tras conseguir el desalojo del piso 3.º mediante la amenaza de donarlo a la demandante, lo volvió a arrendar en octubre siguiente, está claro que la conducta de aquélla es manifiestamente abusiva, porque aunque usa de un derecho objetivamente legal —acción resolutoria por necesidad de establecer un hogar independiente— origina un daño a un interés no protegido —arrendamiento afectado por dicha acción— y cuyo daño es de índole antisocial, puesto que la necesidad alegada ya existía en octubre de 1959 en que los donantes tuvieron a su disposición el piso 3.º del inmueble. (Sentencia de 3 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

2. ABUSO DE DERECHO: CUANDO ES MANIFIESTO PUEDE APRECIARLO LIBREMENTE EL JUZGADOR: *El abuso de derecho manifiesto puede apreciarlo libremente el juzgador, como tiene declarado el Tribunal Supremo, porque la legislación atribuye a los Tribunales como facultad extraordinaria su aplicación de oficio y con independencia de las alegaciones que pudieran haber hecho los litigantes. (Sentencia de 15 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

3. ABUSO DE DERECHO: LO HAY MANIFIESTO SI EL ARRENDATARIO ABANDONA LA VIVIENDA QUE LE SERVÍA DE HOGAR FAMILIAR Y DE DESPACHO PROFESIONAL, DESTINÁNDOLA A OTROS FINES ACCESORIOS: *Es abuso de derecho indiscutiblemente utilizar la finca arrendada de forma contraria o distinta al destino pactado y e'lo ocurre cuando a pretexto de pagar una pequeña renta —151 pesetas mensuales— el inquilino abandona la vivienda que le servía de hogar familiar aunque en ella tuviera establecido también un despacho en el que ejercía su profesión de Agente Comercial, trasladando la casa-habitación y la familia a otro piso y utilizando el primero para otros fines secundarios, como guardar muebles y recoger mercancías. (Sentencia de 15 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

4. ABUSO DE DERECHO: SE DA EN QUIEN ACCIONA DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DE UNA HIJA TENIENDO A SU DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA EN EL MISMO INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, CON ANTERIORIDAD DE UNOS DIEZ AÑOS AL REQUERIMIENTO DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *Es correcta la aplicación de la doctrina del abuso de derecho al incluir en ella supuestos como el de autos, en el que si bien la parte actora aparece comprendida en un precepto legal que ampara su invocada necesidad, es lo cierto que en ella concurre la circunstancia de tener a su disposición, desde hace diez años aproximadamente, el tercer piso del inmueble de su propiedad que presenta unas características no sólo análogas sino superiores al discutido; y aun cuando es inaplicable la presunción contraria a la necesidad del número 3.º del artículo 63 de la LAU, por cuanto que el desalojo no tuvo lugar en el plazo de seis meses que dicho precepto fija, es evidente que si el legislador sanciona con esa presunción la desocupación en el lapso indicado, con mucha mayor razón deberá ser objeto de sanción la conducta de la actora.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; desestimatoria.)

5. CESIÓN DE VIVIENDA: MOMENTO INICIAL DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA DEL ARRENDAMIENTO: CONOCIMIENTO DE LA CESIÓN POR EL ARRENDADOR A VIRTUD DE DECLARACIÓN DEL CESIONARIO A SU INSTANCIA EN JUICIO ANTERIOR SOBRE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE: *Si en el mes de septiembre de 1959 el cesionario a instancias del arrendador declaró en juicio seguido para el acreditamiento de la propiedad del inmueble, dando como razón de ciencia, la de ser inquilino del piso 3.º pagando renta en el Banco Hispano Americano, se exteriorizó entonces a medio de tales actos el cambio subjetivo en la relación arrendaticia, presuponiendo un conocimiento pleno por quien ahora pretende la resolución del arrendamiento y, por tanto, la acción está afectada de caducidad por haber transcurrido más de dos años desde aquella fecha.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SI EL MATRIMONIO DE LA PERSONA PARA QUIEN SE SOLICITA LA VIVIENDA SE CONTRAJÓ, ES INOPERANTE QUE SE CELEBRASE TRANSCURRIDO EL AÑO DEL REQUERIMIENTO: *Se confunden por el recurrente dos acontecimientos completamente distintos y matizados por reiterada jurisprudencia —Sentencias de 20-X-52, 20-XII-46, 29-I y 15-II-58, 1-VII-59, entre otras— determinante el uno del nacimiento real y efectivo de la necesidad tan pronto existe propósito serio y formal de contraer matrimonio por parte del beneficiario de la acción resolutoria y éste deba residir en el lugar donde radica la vivienda reclamada; y el otro constituido por el momento del requerimiento y demanda, ésta última ya contraído el matrimonio que se anunciaba, acto que en sí mismo, viene a relacionarse con el momento del preaviso y supone la más exacta consumación de aquella necesidad para la que basta el estado formal y serio de contraer aquel vínculo.* (Sentencia de 2 de octubre de 1962; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SE DA ÉSTA CUANDO LA PERSONA PARA QUIEN SE PIDE LA VIVIENDA PADECE ENFERMEDAD MENTAL, POR LO QUE TIENE QUE FENOCITAR

EN EL DOMICILIO DE UNA HERMANA DE VÍNCULO SENCILLO, MIENTRAS EN EL DE LA ACTORA —SU MADRE NATURAL— HACE ÚNICAMENTE LAS COMIDAS POR RESULTAR INSUFICIENTES PARA ALBERGAR A DOS PERSONAS: *Se da la situación de necesidad si la hija natural de la actora —para quien se pide la vivienda— padece una enfermedad mental, motivo por el cual tiene que pernoctar en el domicilio de una hermana, de vínculo sencillo, distante del que ocupa la madre, en tanto que en el de ésta hace únicamente las comidas, por resultar insuficiente para albergar con el mínimo decoro e higiene a dos personas, puesto que dándose lugar a la demanda se producirá una situación de convivencia colindante —la hija ocuparía un local contiguo al de su madre— facilitándose, por un lado, los debidos cuidados de aquélla y evitándose, por otro, el anormal desplazamiento nocturno de un hogar a otro de una persona insana mental.* (Sentencia de 2 de octubre de 1962; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PROCEDE SI EN EL INMUEBLE PROPIEDAD DEL ACTOR UN INQUILINO OCUPA DOS PISOS SIN ACREDITARSE QUE LE SEAN INDISPENSABLES PARA SATISFACER SUS NECESIDADES: *Si los pisos 5.º y 6.º del inmueble de autos están ocupados a virtud de sendos vínculos arrendaticios por un inquilino y su cónyuge y ni en el requerimiento de denegación de prórroga se invoca ni en la sentencia recurrida se reconoce que el uso de ambas viviendas le es indispensable, es claro que el arrendador se encuentra desasistido de la acción resolutoria por necesidad contra otra inquilina del mismo inmueble, de conformidad con lo prevenido en el apartado 2.º del artículo 64 de la LAU, impeditivo de la procedencia del desahucio por necesidad contra un inquilino cuando con relación a otro se dé la causa de denegación de prórroga prevista en el apartado 4 del artículo 62.* (Sentencia de 2 de noviembre de 1962; estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO SE INFRINGE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 1.ª DE LA LAU SI AQUÉL PARA QUIEN SE RECLAMA LA CASA PIENSA ESTABLECER EN ELLA SU VIVIENDA Y UN DESPACHO PROFESIONAL: *No se infringe la Disposición Adicional 1.ª de la LAU si en el local o locales destinados a vivienda del demandado, el beneficiario de la denegación de prórroga piensa establecer su vivienda y además un despacho para el ejercicio de la profesión de Gestor administrativo, pues según declara la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1962 el destino de vivienda supone la posibilidad de concurrencia con otros no menos importantes, como el pretendido.* (Sentencia de 17 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

10. NECESIDAD: NO SE DA EN LA PERSONA DE EDAD AVANZADA Y SALUD MUY QUEBRANTADA QUE CONVIVIENDO CON UN HIJO ÚNICO, QUE LE PRODIGA SUS CUIDADOS, FUERA DE LA CAPITAL, SE TRASLADA A ÉSTA A CASA DE UNOS AMIGOS, SIN MÁS MOTIVO QUE LA CONVENIENCIA DE OCUPAR EL PISO CUESTIONADO: *La actora únicamente ha acreditado el estar viviendo de pensión en O... pero no el motivo que le impulsó a trasladar su residencia, pues si bien goza de la libre facultad de fijarla donde le plazca, es lo cierto que se trata de una persona sola, de edad muy avanzada y de una salud tan quebrantada que ni pudo*

acudir al Juzgado cuando fue llamada a confesión judicial, que necesita persona que conviva con ella y la cuide como así lo hacía su único hijo con el que residía fuera de O... sin que existieran desavenencias ni estados anímicos contrarios a la mutua convivencia; todo lo cual lleva a la conclusión de no existir la necesidad alegada. (Sentencia de 2 de octubre de 1962; estimatoria.)

11. NECESIDAD: SE DA SI LA TUBERCULOSIS PULMONAR QUE PADECE EL HIJO DE LA ACTORA, PARA QUIEN SE SOLICITA LA VIVIENDA, PUEDE CONTAGIARSE A LOS HIJOS MENORES DE UNA HERMANA QUE CON SU ESPOSO CONVIVEN EN EL PISO DE AQUÉLLA: *La enfermedad que padece la persona para quien se pide la vivienda es una tuberculosis pulmonar con riesgo de contagio positivo que justifica el aislamiento de vivienda, especialmente si existen menores en los que la receptividad es mayor, como sucede en el caso contemplado, ya que a los familiares con los que aquélla convive —su hermana y esposo— les nació una hija en la fecha del requerimiento y otro con posterioridad y la vivienda que cedieron a la actora, por tratarse de una cesión ilegal, fue inoperante; todo lo cual demuestra la situación de necesidad que se invoca.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; estimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR NO USO: DESTINO PRIMORDIAL DE LA VIVIENDA: *La vivienda ha de utilizarse conforme a su destino y finalidad primordial para hogar familiar, para la constante satisfacción de las necesidades propias de la vida doméstica, no siendo lícito ocuparla esporádicamente para usos veraniego o fines de semana. El desatender la petición del arrendador cuando la arrendataria, que ha trasladado su residencia a población distinta de la en que se halla la vivienda discutida, únicamente pernocta en ella los sábados, si bien es ocupada por su hija y nieta durante la temporada veraniega, sería amparar a quien manifestamente viene infringiendo el espíritu a que responde la causa 3.ª del artículo 62 de la LAU.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR NO USO: NO SE CUMPLE EL DESTINO PRIMORDIAL DE LA VIVIENDA CON EL MERO HECHO DE PERNOCTAR EN ELLA, AUSENTE EL ARRENDADOR, UN HIJO DE ÉSTE: *Ha lugar a la resolución por no uso de la vivienda cuando el demandado, residente en Venezuela, no ha intentado siquiera acreditar una justa causa que pueda amparar aquel no uso, alegando únicamente que en ella pernocta un hijo suyo —sin que sea suficiente a demostrarlo el dicho de dos testigos, uno de ellos de referencia—, lo que de por sí también es dudoso pueda suponer un uso de la vivienda cuando ésta se define como el lugar donde conviven varias personas bajo la dirección del cabeza de familia para satisfacer las necesidades de la vida, destino primordial que no se cumplirá con el aislado acto de pernoctar en ella una sola persona.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; desestimatoria.)

14. RESOLUCIÓN POR DAÑOS: NO PROCEDE SI LA CAÍDA DE UN CUBIERTO CERRADO SE DEBIÓ A SU ESTADO RUINOSO: *No ha lugar a la resolución por daños dolosos ni por realización de obras que alteran la configuración de la vi-*

vienda si la sentencia recurrida sienta como hechos probados que el galpón cayó a consecuencia de su estado ruinoso, sin que en el hecho tuviese participación la demandada ni las personas que con ella conviven, lo que iría en su propio perjuicio si intencionadamente hubiera realizado la demolición al verse privada de una dependencia para ella tan necesaria, habida cuenta del número de sus familiares —nueve hijos—. (Sentencia de 3 de octubre de 1962; desestimatoria.)

15. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: NO PUEDEN CONSIDERARSE COMO TALES AQUELLOS QUE SE CAUSAN EN LA CREENCIA DEL EJERCICIO DE UN DERECHO: *Si la intención con que se causan los daños es susceptible de dimanar de una creencia en el ejercicio de un derecho, aunque éste, en definitiva, se declare posteriormente como inexistente, no pueden producir secuencias resolutorias, porque los derivables del dolo precisan la exclusión de situaciones intencionales dudosas en su actuación y sus fines.* (Sentencia de 2 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

16. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: NO PUEDE PROSPERAR SI LA ACTORA EN ACTO DE CONCILIACIÓN CONDICIONÓ EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN A QUE EL ARRENDATARIO NO RETIRARA LAS GALLINAS DE LA VIVIENDA Y LA SENTENCIA RECURRIDA SIEMPRE QUE NO SE ACREDITÓ LA EXISTENCIA DE DICHAS AVES DESPUÉS DE CELEBRADO AQUEL ACTO, SIN QUE A ELLO PUEDA OBJETARSE QUE EL DEMANDADO NO ACCEDIÓ A LAS DEMÁS PETICIONES DEDUCIDAS POR AQUÉLLA: *En acto de conciliación la actora interesó del demandado que se retirara «a retirar las gallinas que tiene en la vivienda que ocupa» indicándole que de no llegarse a una avenencia «se dé dicho demandado por requerido y avisado del inmediato ejercicio de las acciones judiciales pertinentes»; por lo que reconocido en la sentencia recurrida que con posterioridad a tal acto de conciliación no se acreditó la existencia de gallinas en el piso de autos, claro es que desapareció el presupuesto necesario para la viabilidad de la acción resolutoria, sin que pueda desvirtuar esta conclusión el que en cuanto a las demás cuestiones planteadas en la conciliación —concretamente en lo referente al abono de pretendidos daños— no hubiese mostrado avenencia el demandado.* (Sentencia de 2 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EL PRECEPTO LEGAL QUE SE SUPONE INFRINGIDO HA DE SER DE DERECHO MATERIAL O SUSTANTIVO: *Es notorio y así lo viene proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo —sentencias, entre otras, de 1 de febrero y 6 de abril de 1957— que el recurso extraordinario por infracción de precepto legal sólo puede fundarse en la de normas de carácter material o sustantivo, no en las procesales.* (Sentencia de 17 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN: NO ES COMPETENTE EL JUZGADO MUNICIPAL PARA CONOCER DE DEMANDA EN LA QUE SE EJER-

UNA ACCIÓN RESOLUTORIA POR NECESIDAD DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONJUNTO DEL BAJO DEL INMUEBLE PARA DEDICARLO A LOCAL DE NEGOCIO Y DE DOS PISOS PARA VIVIENDA DEL LOCATARIO, SI RESULTA PRIMORDIAL AQUEL DESTINO: *Si aparece probado la existencia de un contrato único para el bajo y la vivienda y que la adquisición de tal bajo, mediante traspaso, fue el fin primordial del contrato único y corroborando tal preeminencia la repercusión por la arrendadora sobre el local y vivienda aneja de los módulos de aumento de renta legalmente autorizados para tal clase de actividad comercial, la competencia para conocer de acción resolutoria por necesidad de la parte dedicada a vivienda no viene atribuida al Juzgado Municipal.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO SE ALTERA LA COMPETENCIA JURISDICCIONAL POR LA MUTACIÓN UNILATERAL DEL DESTINO PACTADO DE LA VIVIENDA: *La vivienda arrendada ha de ser utilizada para el fin asignado y si el arrendatario la abandona, dedicándola a usos no previstos, accesorios o temporales se hace de ella un aprovechamiento abusivo, ya que los pisos son arrendados para constituir en ellos el hogar familiar y al destinarlos inadecuadamente no por ello se altera la competencia jurisdiccional que se determina por el destino para el que el arrendamiento fue concertado.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; desestimatoria.)

NOTA: Demandada una arrendataria de resolución por no uso de la vivienda mantiene en ambas instancias su oposición con base en la ocupación ininterrumpida de aquélla, mas estimada la demanda interpone recurso de suplicación motivándolo en infracción del artículo 125 de la LAU, por cuanto que de los hechos establecidos en la demanda y sentencia recurrida se infiere que el arrendamiento litigioso es de los denominados de temporada, lo cual lleva consigo incompetencia de jurisdicción por inadecuación del trámite. La Sala desestima el recurso con base en la doctrina que queda anotada.

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: NO SE DA SI SON DISTINTAS LA PERSONA PARA QUIEN SE PIDE LA VIVIENDA Y LA SITUACIÓN GENERADORA DE LA NECESIDAD, EN AMBOS PLEITOS: *No se da la identidad objetiva ya que la causa de pedir es distinta, pues sobre que se pide la vivienda para el hijo de la actora y en el litigio anterior lo fue para ella misma, también la necesidad que se invoca es diversa, en cuanto que si en el primero de los procesos se justificaba en circunstancias personales de quien accionaba, aunque añadiendo como concausa la enfermedad del hijo —tuberculosis pulmonar— en el actual la necesidad se alega con base en que dicha enfermedad subsiste e imposibilita la convivencia del enfermo con su hermana y cuñado, máxime al nacerles a éstos una hija y ser el peligro de contagio mayor.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; estimatoria)