

7. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Granada

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

I. Derecho civil.

1. RENUNCIA A LOS BENEFICIOS QUE LA LAU CONFIERE AL ARRENDADOR: SI LA RENUNCIA SE REFIERE A SU DERECHO A DESAHUCIAR, EXCEPTO POR FALTA DE PAGO, NO PUEDE PRETENDER LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: *Renunciado por el arrendador su derecho a desahuciar, sin más excepción que por falta de pago, no puede pretender la resolución del arrendamiento por necesidad, sin que quepa alegar que no es una renuncia a los beneficios de la LAU porque ésta no establece los desahucios ni sus causas, pues de la simple apreciación de la cláusula del contrato en que aquélla se contiene, en su genuina interpretación, aparece que la intención de las partes no fue la renuncia de lo que constituyen acciones judiciales con perfecto conocimiento de lo que ello significa, fuera del alcance de personas legas, sino del derecho a desahuciar, conceptos hoy netamente diferenciados; a lo que hay que añadir que en las modernas leyes de arrendamientos urbanos no se emplea el vocablo «desahucio» sino el término propio y objetivo de resolución contractual cualquiera que sea la acción que para obtenerla se ejercite.* (Sentencia de 28 de abril de 1962; desestimatoria.)

2. ABUSO DE DERECHO: NO INCURRE EN ÉL EL ACTOR QUE TRAS REPATRIARSE DE MARRUECOS PRETENDE OCUPAR UNA VIVIENDA QUE HABÍA ADQUIRIDO EN ESPAÑA DURANTE SU PERMANENCIA EN LO QUE FUE ZONA DE PROTECTORADO: *El establecimiento del actor en Marruecos; la venta de una vivienda que poseía en T... verificada durante su permanencia en lo que fue zona de Protectorado; la posterior adquisición de la que es objeto de la litis y el verse compelido a finales de 1958 a trasladar de nuevo su residencia a España por las circunstancias notoriamente conocidas de la situación creada a los españoles de aquella zona, son hechos de los que no puede inferirse, ni aun presuntivamente, que la situación de necesidad en que se halla aquél deba su origen a su libérrima voluntad, máxime cuando al repatriarse ha fijado su residencia donde antes la tenía y ha tenido que resolver su situación económica trabajando como simple obrero en faenas de albañilería.* (Sentencia de 23 de abril de 1962; desestimatoria.)

3. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: ALCANCE DEL ARTÍCULO 71 DE LA LAU DE 1946: *Si conforme al artículo 71 de la Ley derogada podía continuar ocupando la vivienda el grupo familiar sin celebrar nuevo contrato y sin que fuera necesario determinar a quién correspondía su titularidad, no por ello viene establecido en el precepto que todos sus componentes habrían de*

subrogarse necesariamente en la locación al fallecer el titular. (Sentencia de 13 de abril de 1962; desestimatoria.)

4. **NÉCESIDAD: SU CONCEPTO: CONCURRE EN EL ACTOR QUE SÓLO DISPONE PARA ÉL, SU ESPOSA Y DOS HIJOS DE TRES ÚNICAS HABITACIONES, APARTE SERVICIOS, CON UNA SUPERFICIE DE 28,50 METROS CUADRADOS: Si bien el concepto de lo necesario es extremadamente relativo, según cada persona, variando en función de múltiples y variadas circunstancias, en el supuesto aquí contemplado, conjugando las concurrentes en orden a la relatividad anotada, cuales son la profesión de pintor artístico industrial del actor y la de delineante de Obras Públicas de uno de sus hijos, reveladoras de ciertas exigencias que su posición social le imponen y el estado de enfermedad e incapacidad en que se encuentra la esposa para atender normalmente los quehaceres domésticos, lo que le hace precisar de una persona que le ayude, todas ellas conducen a la conclusión de resultar manifiestamente insuficiente la vivienda que ocupan y, por tanto, de indudable necesidad la ocupación de la que habita el demandado.** (Sentencia de 22 de mayo de 1962; desestimatoria.)

5. **RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: DEBE HACERSE CONSTAR EN EL REQUERIMIENTO AUN CUANDO SE RECLAME TODA LA FINCA SI CON UNA PARTE PIENSA EL ARRENDADOR SATISFACER SU PROPIA NECESIDAD Y CON EL RESTO, LA DE UN HIJO POR RAZÓN DE SU PROYECTADO MATRIMONIO: Si bien cuando la denegación de prórroga afecta a todos los inquilinos ocupantes de la finca, por recabarse toda ella para satisfacer la necesidad en que se encuentra el arrendador, no es preciso hacerles saber las circunstancias de posposición concurrentes entre ellos, la exigencia de seleccionar ha de cumplirse, sin embargo, cuando la necesidad que se alega no es solamente la del arrendador que pide para satisfacerla parte de la finca, sino también la de un hijo que por razón de su proyectado matrimonio quiere ocupar el resto, pues los demandados, al no haberseles hecho saber la necesidad concreta en que se funda la negativa de prórroga, ni cual de los dos —el padre o el hijo— es el que necesita su vivienda, ni las circunstancias de posposición que con respecto a esa concreta necesidad concurren en los demás inquilinos, no se hallan en condiciones de fijar su posición, conforme a lo establecido en el artículo 65 de la LAU.** (Sentencia de 11 de julio de 1962; estimatoria.)

6. **RESOLUCION POR TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: PROCEDE CUANDO LA INQUILINA TRASLADA SU DOMICILIO, DEDICANDO SU ANTIGUA VIVIENDA A LA ENSEÑANZA RETRIBUIDA CON EMPLEO DE PERSONAL EXTRAÑO: Procede la resolución si la demandada al contraer matrimonio trasladó su domicilio a casa distinta de la discutida, destinando ésta a servir de local para dar enseñanza a 15 ó 20 escolares, mediante contraprestación y auxiliándose de personal extraño retribuido, sin que sea aplicable el artículo 4.1 de la LAU, pues además de que aquélla no vive en la casa arrendada para ese fin, no puede considerarse como pequeña industria doméstica la enseñanza con fin lucrativo dada por personal extraño al inquilino y retribuido.** (Sentencia de 21 de mayo de 1962; desestimatoria.)

7. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 8.^a: SUBROGADA EN LA TITULARIDAD ARRENDATITIVA LA COLECTIVIDAD FORMADA POR LA VIUDA E HIJAS DEL FALLECIDO INQUILINO, SITUACIÓN QUE SUBSISTE EN EL MOMENTO DE ENTRAR EN VIGOR LA ACTUAL LEY, ES VÁLIDA, AUN TRAS LA PROMULGACIÓN DEL DECRETO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1956, ACLARATORIO DE AQUÉLLA, LA RENUNCIA DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR UNA DE LAS HIJAS EN FAVOR DE SU HERMANA: *Fallecido el titular arrendaticio en 1941 quedó subrogada en dicha titularidad la colectividad formada por su viuda e hijas, reflejándose tal situación, permitida por el Derecho entonces vigente y consentida por las leyes de 1946 y la actual, en el requerimiento notarial de 7 de septiembre de 1956, sin que pueda estimarse renuncia válida y eficaz de aquel derecho conjunto las manifestaciones vertidas en dicho acto, subordinada que fue la designación individual a que se considerara que aquella subrogación no podía tener lugar a favor de todas las requerentes, dada la confusión a que inducía el texto de la Disposición Transitoria 8.^a; mas, aclarado por el Decreto de 28 de septiembre de 1956 en el sentido de que en la notificación deberá expresarse al arrendador la persona o personas titulares del arrendamiento, en la fecha de entrada en vigor de la actual Ley, el posterior acuerdo entre ambas hijas reflejado en el acta de 23 de junio de 1958 por el que se mantiene la elección de D.^a F... «como titular única del arrendamiento del repetido piso» quedando D.^a A... como simple convivente, no carece de eficacia ya que la renuncia a los derechos que ésta última adquirió en su día no se halla comprendida en el precepto general del párrafo 2.º del artículo 4 del C. c. ni se opone al específico del capítulo II de la LAU. (Sentencia de 2 de julio de 1962; estimatoria.)*

8. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 10.^a: SU FINALIDAD: *La Disposición Transitoria 10.^a tiende a que las viviendas que se transformaron en locales de negocio vuelvan a su primitiva finalidad, pero no a favorecer, con perjuicio de otro inquilino, al arrendador que indebidamente transformó una casa habitación en local de negocio, como sucedería si la facultad que concede de denegar la prórroga al arrendatario de un local de esta clase, construido antes de la vigencia de la Ley para servir de casa habitación sin que en el arrendador concorra el requisito de ejercicio previo de la industria y el compromiso de explotación subsiguiente, se considerara extendida a que quede a su arbitrio seleccionar entre una vivienda habitada y un local de negocio no habitado y construido para casa habitación. (Sentencia de 29 de mayo de 1962; desestimatoria.)*

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE FUNDARSE EN LA INAPLICACIÓN DE LA DOCTRINA DEL ABUSO DE DERECHO: *El precepto del artículo 132 de la LAU es de una literalidad clarísimamente expresiva de que el recurso ha de fundarse en la errónea aplicación del abuso de derecho, sin comprenderse el supuesto de inaplicación de tal doctrina. (Sentencia de 22 de mayo de 1962; desestimatoria.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO SE PUEDE FUNDAR EN LA SUPUESTA INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO DE DERECHOS REALES EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 30 APARTADO 3.º DEL DECRETO DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1952: *Las infracciones denunciadas se refieren a preceptos de carácter adjetivo y, por tanto, no pueden dar lugar a un recurso por infracción de Ley.* (Sentencia de 28 de mayo de 1962; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE FUNDARSE EN LA INFRACCIÓN DE NORMAS QUE, COMO EL PRECEPTO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 129.1 DE LA LAU, TIENEN CARÁCTER PROCESAL: NULIDAD DE ACTUACIONES: NO PUEDE PROSPERAR SI NO SE ACREDITÓ LA INDEFENSIÓN NI EL HABERSE AGOTADO SIN ÉXITO LOS RECURSOS ORDINARIOS: *Se articula como motivo del recurso la violación del artículo 129.1 de la LAU con olvido de que las normas de carácter procesal, prescindiendo de la Ley en que se hallen, como viene declarando reiteradamente la jurisprudencia, no pueden servir de base a un recurso de casación por infracción de Ley, de cuya naturaleza participa el de suplicación.*

La nulidad de actuaciones que al amparo de la motivación del recurso se pretende, carece de base por cuanto, en primer lugar, la infracción de aquella norma, originada por haberse dado traslado de la demanda a la arrendataria y subarrendatario, presunto coadyuvante de la actora recurrente, no le ha causado indefensión, pues si fue notificada por el subarrendatario del cobro ilegal de renta el 14 de diciembre de 1961, podía haber esperado a presentar la demanda hasta después del día 1.º de enero siguiente, a partir de cuya fecha entendía haber sido aceptada por la subarrendadora otra merced del subarriendo que con toda evidencia —según afirma— habría servido para acreditar lo que por improbadó ha rechazado la sentencia recurrida y además porque para dar lugar a una nulidad de actuaciones, con carácter extraordinario, se requiere haber agotado los recursos ordinarios sin éxito, cosa que no ocurrió aquí. (Sentencia de 11 de mayo de 1962; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: NO INCURRE EN ELLA EL FALLO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA EN QUE SE EJERCITA ACCIÓN RESOLUTORIA POR NECESIDAD QUE NO PRONUNCIA SEPARADA Y EXPRESAMENTE EL DESALOJO DE UNA CASA Y PARCELA ANEJA, SI AMBAS CONSTITUYEN EL OBJETO ÚNICO DEL CONTRATO: *No existe la supuesta incongruencia que se acusa, por cuanto estimado que la casa y parcela a ella aneja eran, en su unidad, objeto del contrato de inquilinato, no resultaba ni tan siquiera necesario que en el fallo se hiciera alusión al desalojo de una y otra, pues la condena al desalojo total es consecuencia implícita de la estimación de la demanda.* (Sentencia de 23 de abril de 1962; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: NO SE DA SI, ALEGADA EN LA DEMANDA LA CAUSA DE RESOLUCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 114 DE LA LAU, LA SENTENCIA ESTIMA AQUÉLLA CON BASE EN ESTIMAR PROBADO QUE EL ARRENDATARIO TENÍA EN LA VIVIENDA ARRENDADA MÁS DE DOS HUÉSPEDES SIN AUTORIZACIÓN: *Alegada en la demanda como causa de resolución la 2.ª del artículo 114 de la LAU en la que están incluidos el subarriendo y la tenencia de hués-*

pedes en número superior a dos sin autorización expresa y escrita del arrendador, según el número dos del artículo 21 y declarado probado en la sentencia suplicada el hecho de la tenencia por el inquilino de más de dos huéspedes sin dicha autorización, es visto que no se ha infringido el artículo 359 de la LEC, aparte de que en este caso, esa tenencia procede considerarla como un subarriendo parcial in consentido, según se deduce de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1954, por no ejercer aquí la industria de hospedaje. (Sentencia de 21 de mayo de 1962: desestimatoria.)