

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

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

I. Derecho civil.

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO: SU CALIFICACIÓN: *La especie del contrato de inquilinato deberá encontrarse en el destino pactado al constituirse la relación arrendaticia, prescindiendo circunstancialmente de las condiciones de higiene y salubridad que para vivienda reúne el objeto arrendado, cuando ésta fuera la voluntad de los contratantes.* (Sentencia de 18 de junio de 1964; estimatoria.)

2. TRANSFORMACIÓN DEL DESTINO PACTADO: SU CONCEPTO: *Lo que caracteriza esta causa de resolución es la modificación en el goce o uso de la cosa, por la sola voluntad del arrendatario.* (Sentencia de 18 de junio de 1964; estimatoria.)

3. FALLECIMIENTO DE LA INQUILINA DEJANDO HEREDEROS SIN DERECHO A LA SUBROGACIÓN CONVIVENTES CON ELLA Y GIRO POR EL ARRENDADOR DEL RECIBO DE LA RENTA POR EL MES COMPLETO A NOMBRE DE ÉSTOS: SUS EFECTOS EN RELACIÓN CON EL CONTRATO: *No implica novación de contrato el hecho de que, fallecida la inquilina el 22 de junio de 1963, el arrendador girara a nombre de los herederos, que no ostentaban derecho a la subrogación, el 30 siguiente, recibo por la renta de todo ese mes, pues su evidente intención no era otra que la del cobro del crédito rentístico expresado.* (Sentencia de 20 de octubre de 1964; desestimatoria.)

4. SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA". NO NECESIDAD DE LA NOTIFICACIÓN FENACIENTE: JUEGO DE LOS ART. 71 LAU 1946, DISPOSICIÓN TRANSITORIA 8.ª LAU 1956 Y 4.º DEL DECRETO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1956: *Sin necesidad de notificación fehaciente puede continuar en el disfrute de la vivienda arrendada la demandada que, al fallecimiento de su padre, el primitivo titular del contrato, se subrogó conjuntamente con su madre, bajo el imperio de LAU 1946, habiendo fallecido ésta en 9 de mayo de 1963 y aunque no se hubiera efectuado la notificación prevista en el Disposición Transitoria 8.ª LAU 1956 en relación con el Decreto de 28 de septiembre del mismo año, lo cual no produciría otros efectos, conforme al artículo 4.º del citado Decreto, que la imposibilidad de nuevas subrogaciones al fallecimiento de aquélla.* (Sentencia de 23 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

5. REPARACIONES NECESARIAS: CASUÍSTICA: *No son tales las que se refieren a la colocación de algunas baldosas y al tratamiento de unos des-*

sollones en la casa, cocina y comedor, por cuanto ni se precisa ni consta el número de baldosas, ni la situación de los desollones. (Sentencia de 27 de junio de 1964; estimatoria en parte.)

6. LA "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS" EN PROCESO DE RECLAMACIÓN DE REPARACIONES NECESARIAS: *El impago de la renta del contrato locativo no priva al actor, que pide del arrendador la efectucción de determinadas reparaciones que estima necesarias, su cualidad de arrendatario, y la excepción de contrato no cumplido deviene inoperante si resulta probado que aquél ofreció esa renta al demandado, negándose éste a recibirla, con lo cual, aunque el deudor no quedó liberado de la obligación de pago, constituyó en mora al acreedor, situación esta que impide dar a aquél el mismo trato y obsta a la declaración autorizada por el art. 1.124 del C. e.* (Sentencia de 27 de junio de 1964; estimatoria en parte.)

7. RESOLUCIÓN POR RUINA QUE AFECTA SOLAMENTE A UNO DE LOS CUERPOS DEL EDIFICIO: *Si la declaración administrativa de ruina sólo afecta a uno de los dos cuerpos que materialmente componen el edificio de autos faltando entre ambos todo elemento material de apoyo o de enlace entre sí, o de unidad jurídica, a efectos arrendaticios, derivada de una sola contratación, solamente podrán declararse resueltos los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio ubicados en aquel cuerpo de edificio.* (Sentencia de 22 de octubre de 1964; desestimatoria.)

8. DERECHO DEL INQUILINO A EFECTUAR OBRAS SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: SU EJERCICIO EN JUICIO: *Es perfectamente deducible en juicio ejercitando acción declarativa, el derecho que al inquilino concede el artículo 114, causa 7.ª, párrafo 2.º LAU de efectuar en la vivienda arrendada determinadas obras sin el consentimiento del arrendador, siempre que se cumplan los requisitos que se expresan en dicha norma legal.* (Sentencia de 12 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR SINIESTRO PARCIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO: CÓMPUTO DEL COSTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN: *Es necesario, al invocarse la causa de resolución prevista en el art. 118 LAU, que se individualice y concrete el importe de la reconstrucción en relación con cada una de las viviendas o locales de negocio afectados por el siniestro súbito o prolongado.* (Sentencia de 22 de octubre de 1964; desestimatoria.)

10. EFECTOS DE LA INFRACCIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA EN PROCESO DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: *La transformación de la vivienda en local de negocio, prohibida por la Disposición Adicional 1.ª LAU, no puede tener otra sanción que la establecida en los párrafos 2.º y siguientes del apartado b) de la Disposición Adicional siguiente, y, por tanto, no ostenta virtualidad alguna la alegación, en proceso de denegación de prórroga por necesidad, de que el arrendador, que pide para una hija en*

razón de matrimonio, incurriera en aquella transformación con respecto a otra vivienda de su propiedad en el mismo inmueble, si resulta probado que no se operó dentro de los seis meses anteriores a la notificación de la negativa de prórroga (art. 63, 3.º). (Sentencia de 27 de junio de 1964; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FUNDAMENTACIÓN: *Conforme al art. 132 LAT, el recurso de suplicación sólo puede fundarse en infracción de Ley o de doctrina legal que interprete la misma, no en la costumbre del lugar o en los principios generales del derecho, como se ha intentado. (Sentencia de 8 de octubre de 1964; desestimatoria.)*