

4. 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. SITUACIONES DE CONVIVENCIA CREADAS AL AMPARO DEL ARTÍCULO 27 LAU 1946: INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR QUE IMPUSO LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA DE LAU 1956: SU SANCIÓN: *El incumplimiento de la obligación del inquilino de notificar al arrendador el nombre de las personas extrañas a su familia y de los hijos que con él convivieren en la fecha de entrada en vigor de LAU 1956 no se sanciona con la resolución del contrato, sino solamente con una elevación en el porcentaje de la renta que venía abonado aquél.* (S. de 15 de febrero de 1965; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR GESTIÓN INCONSENTIDA: CALIFICACIÓN DE TERCERO: *Si bien para que prospere la acción no hace falta exponer la calificación exacta del ocupante, como tampoco prueba fehaciente concreta, en el aspecto jurídico que la Ley pretende a efectos arrendaticios, ha de ser ajena a la locación y convivencia.* (S. de 15 de marzo de 1965; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR GESTIÓN: NO PROCEDE SI LA VIVIENDA ESTUVO OCUPADA POR UN FAMILIAR DEL DEMANDADO NO CONVIVIENTE CON EL MISMO: *Si la única causa resolutoria aducida en la demanda es el no uso de la vivienda, por haber estado desocupada más de seis meses en el transcurso de un año, es claro que si aparece probado que el piso fue ocupado por un sobrino del demandado, aun no siendo conviviente con él, no puede hacerse aplicación del artículo 62 número 3 y en su relación del 114, causa 11.ª LAU, ya que se estaría en presencia de un subarriendo o cesión, que pudiera suponer la existencia de otra causa resolutoria.* (S. de 16 de marzo de 1965; desestimatoria.)

4. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: COMPETENCIA PARA DETERMINAR LA PREFERENCIA ENTRE LOS FAMILIARES POSIBLES SUBROGADOS: *A tenor de reiterada doctrina jurisprudencial, el arrendador carece de facultades para determinar, por sí, la preferencia y designar el beneficiario del derecho de subrogación mortis causa en el arrendamiento de la vivienda, pues ello es privativo de los Tribunales de Justicia, siguiendo el orden establecido en el artículo 58 LAU y guardando la preferencia en el mismo establecida y con observancia de las circunstancias que deben concurrir en los interesados, imperativamente impuestas por dicho precepto.* (S. de 14 de abril de 1965; desestimatoria.)

5. NECESIDAD: SU CONCEPTO: *La necesidad no es un concepto absoluto e inmutable, sino relativo y que deberá ser apreciado en cada caso concreto, contemplando las circunstancias de hecho que concurren en el supuesto*

litigioso, las que deben generar una situación cierta y real, por completo contraria a situaciones de conveniencia o simple comodidad. (S. de 30 de enero de 1965; estimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DESVIRTUACIÓN DE LA NECESIDAD: *No tiene el carácter jurídico de necesario lo que pudo haber sido atendido con medios que estuvieron al alcance del que lo pretende, pues lo que se despreció a tal fin, convierte lo necesario en mera conveniencia.* (S. de 3 de febrero de 1965; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: LEGITIMACION ACTIVA DEL CONDOMINIO: *Establecido en la demanda como supuesto un estado cierto de condominio sobre el inmueble litigioso, por referencia a la documentación justificativa del derecho de la actora sobre éste, aunque no indique expresamente que actúa en nombre de la comunidad, ese mismo antecedente expositivo de la realidad vigente revela que lo hace efectivamente así, lo que basta para legitimarla en su iniciativa.* (S. de 31 de diciembre de 1964; estimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ARRENDATARIA QUE ADQUIERE DE UN CONDOMINIO DEL INMUEBLE EL USUFRUCTO VITALICIO DE SU CUOTA: *La adquisición por la inquilina demandada a uno de los condóminos del inmueble del usufructo vitalicio de la cuota correspondiente a un quinto de la veintitresava parte del piso litigioso no le constituye como partícipe de la comunidad y si al contestar el requerimiento no insinuó siquiera haber verificado esa adquisición, por escritura de la misma fecha, en nada altera la concreta relación propia-mente locativa que vincula a aquélla con los titulares condóminos del inmueble.* (S. de 31 de diciembre de 1964; estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: TRASCENDENCIA DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *El requerimiento opera constitutivamente la fijación irreversible, tanto del propósito resolutorio enunciado por el arrendador, como de las objeciones, reservas o salvedades sugeridas en el acto por el arrendatario, de tal modo que ni el primero puede alterar en su demanda la motivación negatoria de la prórroga, o, de modo unilateral, la útil disponibilidad del piso arrendado para un uso distinto, ni cabe al arrendatario suscitar cuestiones que modifiquen de hecho o de derecho la situación que asumiera sin protesta al ser notificado.* (S. de 31 de diciembre de 1964; estimatoria.)

10. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: OFRECIMIENTO DE LA INDEMNIZACIÓN: *No es en manera alguna exigible la evaluación económica de la posible indemnización al inquilino, al verificarse su ofrecimiento y aunque lo sea en acto de conciliación.* (S. 15 de febrero de 1965; desestimatoria.)

11. REQUERIMIENTO INEFICAZ POR HABERSE OMITIDO LA EXISTENCIA DE UNA VIENDA ARRENDADA: FACULTADES DE DEFENSA DEL INQUILINO QUE NO ANUNCIÓ TAL CAUSA DE OPOSICIÓN EN EL AUTO DEL REQUERIMIENTO: *El requerimiento practicado sin cumplir el esencial requisito de hacer constar las circunstancias de posposición concurrentes en los restantes inquilinos carece de eficacia, siendo la única consecuencia legal de no exponer el inquilino a quien se di-*

rige las causas de oposición a la denegación de prórroga, la posibilidad de anticipar el arrendador el ejercicio de su acción y la reducción a la mitad de la indemnización que pudiera corresponder a aquél, pero no la de limitar las excepciones y defensas que el requerido pudiere oponer. (S. de 15 de febrero de 1965; estimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: OPOSICIÓN BASADA EN CAUSAS NO ALEGADAS EN EL REQUERIMIENTO: *No son formalmente estimables causas de oposición no hechas valer en el acto del requerimiento. (S. de 17 de febrero de 1965; desestimatoria.)*

13. RESOLUCIÓN POR NO USO: CÓNYUGES CON DISTINTA RESIDENCIA: EFECTOS: *Siendo la titular del contrato la esposa demandada y si, aparte el hecho de no haberse acreditado la desocupación de la vivienda, no se ha justificado que aquella permanezca o conviva con su marido en el lugar donde éste ejerce sus funciones como Maestro Nacional, no puede prosperar la acción resolutoria basada en el número 3.º del artículo 62 LAU, sin que a ello sea óbice la obligación de convivencia que a los cónyuges impone el artículo 56 del Código civil, pues razones de índole personal y familiar, económicas, de salud y otras muchas permiten y aún obligan a los esposos a permanecer temporalmente separados. (S. de 30 de diciembre de 1964; desestimatoria.)*

14. RESOLUCIÓN POR NO USO: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: ENFERMEDAD DE LA ARRENDATARIA: *La arterioesclerosis generalizada e hipertensión arterial padecidas por la arrendataria octogenaria, en tanto precisa de especiales cuidados familiares en los periodos de crisis o álgidos en su proceso es justa causa de no ocupación de la vivienda, por traslado temporal al domicilio de un hijo médico. (S. de 31 de diciembre de 1964; estimatoria.)*

15. RESOLUCIÓN POR NO USO: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: DECRETO DE 31 DE OCTUBRE DE 1958: *Esta normativa, de ninguna manera, permite establecer en la protección que otorga discriminaciones de rango o dedicación en el destino público determinante del traslado del arrendatario a provincias españolas y plazas de soberanía de Africa. (S. de 30 de enero de 1965; desestimatoria.)*

16. RESOLUCIÓN POR NO USO: VIVIENDA HABITADA EN AUSENCIA DEL TITULAR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *Los preceptos contenidos en los artículos 114, causa 11.ª, y 62, número 3.º, que sirven de apoyo primordial al fallo combatido, contemplan exclusivamente los casos de viviendas realmente no ocupadas, pues desde que esto no ocurre así, y en las mismas existan con efecto moradores que las usan, sea cualquiera el motivo, ello podrá originar ciertamente las correspondientes sanciones resolutorias, pero no la acción que en el caso ha suscitado la demanda, con el exclusivo fundamento de la no ocupación, susceptible tan sólo de enjuiciamiento. (S. de 15 de marzo de 1965; estimatoria.)*

17. IMPAGO DE CANTIDAD POR REPARACIONES VERIFICADAS POR EL ARRENDADOR: IMPROCEDENCIA DE LA ACUMULACIÓN ALTERNATIVA DE LAS ACCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 102, NÚMERO 5, LAU: *Según reiterada doctrina jurisprudencial, el arrendador en ese supuesto puede ejercitar la sola acción declarativa*

de legitimidad de la elevación propuesta o, con ella, la de reclamación de diferencias o bien, la de resolución del contrato, pero no es dable la acumulación alternativa de las dos últimas. (S. de 5 de febrero de 1965; desestimatoria.)

18. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: DESTRUCCIÓN DE UN LAVADERO INCORPORADO, A LA FINCA, DE FORMA FIJA: *Esa destrucción sin permiso del arrendador, causando daños, no está consentida por la Ley, ni por la doctrina jurisprudencial interpretativa, ni aún por la que ha ido atenuando la sanción resolutoria que ha culminado en la reforma del precepto.* (S. de 3 de febrero de 1965; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MATERIAS EXCLUIDAS: *La determinación legal de su ámbito, circunscrito a las infracciones propias de la Ley y de la doctrina legal que le es aplicable, excluye cualquier materia que, aun relacionada con el régimen de habitación urbana obedezca a una disciplina particular, como la de viviendas bonificables del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1958, donde aquella Ley no tuviera la aplicación suplementaria prevista en su artículo 1.º.* (S. de 30 de enero de 1965; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EXPRESIÓN DEL CONCEPTO DE LA INFRACCIÓN: *Si bien la naturaleza extraordinaria, formal y esencialmente jurídica del recurso impone la inexcusable cita del precepto sustantivo o de la doctrina legal en que se sustenta y la expresión del sentido de la vulneración, éste no ha de vincularse precisamente en los conceptos que enmarcan el de casación por infracción de Ley, dada la índole menos rigurosa del de suplicación.* (S. de 31 de marzo de 1965; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DENUNCIA DE LA ERRÓNEA APLICACIÓN DEL ABUSO DE DERECHO: *Si en la sentencia de Primera Instancia —cuyos considerandos son aceptados por la recurrida— se razona la improcedencia del abuso de derecho y no aplican éste ninguna de las dos resoluciones, resulta improcedente e inadmisibile motivar el recurso en la errónea aplicación de esa teoría, pues entonces se establece como supuesto algo contrario a lo que hace la sentencia recurrida.* (S. de 15 de marzo de 1965; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUÁNDO PUEDE FUNDARSE EN LA ERRÓNEA APLICACIÓN DEL ABUSO DE DERECHO: *Si el juzgador no basa su resolución en abuso de derecho o lo rechaza cuando hubiese sido alegado como fundamento de las pretensiones o excepciones que jueguen en el proceso, deviene un imposible jurídico atribuir o dejar de atribuir su aplicación a lo que ni se aplica ni se deja de aplicar, ni puede hacerse en este trámite, ya que la suplicación no constituye, por su ámbito, una tercera instancia.* (S. de 2 de abril de 1965; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DEL EX-

TESO DE RENTA POR NO REUNIR LAS VIVIENDAS REEDIFICADAS LOS REQUISITOS MÍNIMOS LEGALES; *Esta acción puede ejercitarse por los trámites de LAU, si no se le individualiza, porque la devolución de lo indebidamente cobrado es una natural consecuencia de la pretensión esencialmente reivindicatoria a que alude el artículo 35 de dicha Ley, más no si el actor no sólo le dio autonomía propia, sino que la enclavó en el artículo 1.895 del Código civil, creando así una situación diáfananamente marginada de la órbita de los derechos específicamente reconocidos en ella. (S. de 31 de diciembre de 1964: desestimatoria.)*