

4 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. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO DE VIVIENDA O LOCAL DE NEGOCIO; DESTINO DEL OBJETO ARRENDADO: *Si en la demanda se alega que el arrendamiento lo fue de vivienda, al no existir contrato y oponerse a ella el demandado, debió probarse adecuadamente por el actor el destino del objeto arrendado, y al no hacerse así y ser evidente el destino del edificio cuando lo compró y en el momento de interponerse aquélla, como local de negocio, es evidente que como tal ha de considerarse.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1965; estimatoria.)

2. PRÓRROGA LEGAL Y TÁCTA RECONDUCCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANOS: *La prórroga legal de los contratos y la tácita reconducción son incompatibles entre sí.* (Sentencia de 21 de enero de 1966; desestimatoria.)

3. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: HABITABILIDAD EN LA CONVIVENCIA DE PADRE E HIJA; CIRCUNSTANCIAS QUE NO LA DESVIRTÚAN: *No desvirtúa la habitualidad en la convivencia de padre e hija, a los efectos de la subrogación «mortis causa», el hecho de que, al ser aquél de estado viudo, ésta fuera atendida en ocasiones por unas tías, visitándolas e incluso pernoctando con ellas cuando el padre tenía que ausentarse por razón de sus trabajos profesionales.* (Sentencia de 16 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD; REQUERIMIENTO PREVIO; PUEDE HACERSE POR MEDIO DE MANDATARIO: *Como expresa la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1963, el simple hecho de la existencia de un mandato verbal por parte del demandante a un hijo del mismo, para, por conducto notarial, hacer el requerimiento legal al arrendatario, como así se llevó a efecto, y la circunstancia de haber quedado ratificado dicho mandato por medio de la interposición de la demanda, obliga a tenerlo como eficaz, aparte de que el requisito exigido en este aspecto por el artículo 65 de la L. A. U. no debe ser interpretado con tal rigor que obligue a que aquella notificación se haga directamente por el arrendador, ya que no constituye un acto personalísimo.* (Sentencia de 14 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD; REQUERIMIENTO PREVIO ANTERIOR AL VENCIMIENTO DEL PLAZO CONTRACTUAL: *Nada se opone a que el preaviso se verifique antes de haber transcurrido el plazo contractual, como está declarado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1965.* (Sentencia de 14 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO INEFICAZ: OMISIÓN DE LOCAL QUE ANTERIORMENTE SIRVIÓ DE VIVIENDA: *Es ineficaz el requerimiento previo si en él no se tuvo en cuenta, a los efectos de hacerle saber al inquilino afectado por la denegación de prórroga las circunstancias de posposición que concurren en los demás, la existencia de un local en la planta baja del edificio que anteriormente sirvió como vivienda, conforme a lo prevenido en el artículo 65 de la L.A.U., en relación con la Disposición Transitoria 10.ª de la misma Ley.* (Sentencia de 21 de enero de 1966; estimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DEL QUE ADQUIERE UNA FINCA CON UNA VIVIENDA LIBRE PERO INSUFICIENTE PRETENDIENDO OCUPAR LA ÚNICA RESTANTE QUE QUEDA: *La sola circunstancia de que el propietario que deniega la prórroga haya adquirido poco antes la finca, en la que una sola de las dos únicas viviendas de que se compone, sea insuficiente para satisfacer sus necesidades familiares no puede constituir obstáculo para denegársela al inquilino de la otra vivienda, y de esta forma, con las dos viviendas unidas satisfacer dichas necesidades.* (Sentencia de 1.º de diciembre de 1965; estimatoria.)

8. PRESUNCIÓN DE NECESIDAD DEL NÚMERO TERCERO DEL APARTADO SEGUNDO DEL ARTÍCULO SESENTA Y TRES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: *Por el hecho de contraer matrimonio e instalarse provisionalmente en casa de los padres de uno de los cónyuges, en espera de poder ocupar la vivienda reclamada, no se desvirtúa la presunción de necesidad recogida en dicho precepto legal, pues precisamente se cumplen los requisitos que configuran el supuesto de hecho.* (Sentencia de 14 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: DEFECTO DE PRUEBA: *Constando únicamente de los autos la alegación del demandado de haberse marchado a trabajar al extranjero, sin que aparezca probado hecho alguno de donde pueda venirse en conocimiento que, en su actitud respecto a la vivienda litigiosa, se dé o concurra ausencia de voluntariedad o conveniencia, en que, según la jurisprudencia, se basa el concepto de justa causa de desocupación, es evidente que procede la resolución al dejar de ocupar la vivienda durante más de seis meses en el curso de un año.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

10. CARÁCTER DEL PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETORNO DEL INQUILINO VENCIDO EN PROCESO DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: *Los términos en que se expresa el artículo 68 LAU evidencian, sin lugar a dudas, que el derecho de retorno arrendaticio allí sancionado, nace condicionado a que se ejercite en el plazo al respecto establecido, y computado a partir del día que igualmente fija, lo que determina su carácter de plazo de caducidad y no de prescripción.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

11. COMIENZO DEL PLAZO QUE PARA LA EFECTIVA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA RECLAMADA FIJA EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: *La apertura del plazo expresado no puede quedar al arbitrio del arrendador, por lo que, si el inquilino vencido en proceso de resolución contractual, puso a*

disposición de los actores el 16 de diciembre de 1963 la vivienda reclamada, entregando a tal efecto la llave de la misma, dicho plazo empezó a correr el siguiente día 17, sin que logre relevancia en contra el hecho de que el Juzgado, a petición suya deducida al serles ofrecida la llave, les pusiera en posesión material del inmueble y les hiciera entrega de la llave cinco días después. (Sentencia de 31 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

12. ACCIÓN EJERCITADA POR EL ARRENDATARIO DE LOCAL DE NEGOCIO AL OBJETO DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OBRAS DE MEJORA: *Ejercitada acción por el arrendatario de local de negocio, al amparo del párrafo 3.º, causa 7.ª del artículo 114 LAU, al objeto de obtener autorización judicial para la realización de obras de mejora de las instalaciones o servicios, peca de incongruente la sentencia que, con base en que las pretendidas obras no encajan en dicho supuesto legal, y que en tal caso por tratarse de un arrendamiento de local de negocio la competencia viene atribuida, según el caso 1.º, inciso inicial del artículo 123, a los Juzgados de 1.ª Instancia, contiene un pronunciamiento de absolución en la instancia, tanto más infundado cuanto que las instalaciones o servicios a que se contrae el mentado precepto vienen referidas al local de negocio, sin distingo alguno respecto a que la mejora se proyecte sobre el negocio instalado desde el inicio de la locación o a otro distinto que, legalmente el arrendatario pueda establecer, supuesto que es el aquí contemplado. (Sentencia de 27 de enero de 1966; estimatoria.)*