

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

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

I. Derecho civil.

1. NECESIDAD. EXISTE EN QUIEN CONVIVIENDO CON TERCERO EXTRAÑO RECLAMA OTRO PISO DEL INMUEBLE QUE COMPRÓ «PRO INDIVISO» CON EL CONVIVIENTE: *La causa de necesidad se da desde el momento en que ambos copropietarios vienen compartiendo una vivienda y uno de ellos pretende vivir independiente, toda vez que la ley no puede obligar a esta convivencia y la jurisprudencia en este sentido es terminante, pues si no la impone cuando el que convive es un hijo, menos aún puede hacerlo con un extraño, sin que a ello pueda objetarse la circunstancia de haberlo venido haciendo desde largo tiempo, por ser perfectamente natural que lo que en un momento dado se haya aceptado como necesario pueda no serlo en otro posterior.* (Sentencia de 18 de noviembre de 1961; desestimatoria.)

2. NECESIDAD: CONCURRE CUANDO POR FRECUENTES DISCUSIONES UNA DE LAS CONDUENAS DEL INMUEBLE QUE CONVIVE CON OTRA, HERMANA SUYA, TIENE QUE ABANDONAR LA VIVIENDA COMÚN: *Si bien es dable aceptar que las discusiones y enfados y aun la falta de cordialidad si son pasajeras constituyen solamente una molestia vencible con ayuda de una buena voluntad, cuando esa quietra de la cordialidad persiste, incluso se acentúa, como la sentencia recurrida señala, por la ausencia definitiva de otros familiares antes mediadores, cuando la situación requiere la salida de la casa de una de las convivientes, bien puede decirse que ya hay necesidad de que esa convivencia cese, porque este es el único medio de volver tranquilidad y paz a la familia.* (Sentencia de 24 de noviembre de 1961; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO INEFICAZ POR IMPRECIACIÓN EN LA EXPRESIÓN DEL NOMBRE DE LA PERSONA PARA LA QUE SE PIDE LA VIVIENDA: *Si bien es cierto que desde el acto de conciliación mediante el que se produjo el requerimiento se vinieron reiterando las dos causas que se decían constitutivas de la necesidad: insuficiencia de la vivienda ocupada por el actor y para cubrir las necesidades de la familia constituida por él con sus hijos y nietos y la que se entraña en «la precisión de abrir casa aparte el ascendiente o descendiente», no lo es menos que en mentado requerimiento no se expresa el nombre de la persona que necesita la vivienda, porque comoquiera que se examinen los términos del acto de conciliación no se alcanza a descubrir si a la reclamada se desplazaría el padre o su hijo con los tres hijos del matrimonio, siendo, por tanto, aquel acto ineficaz.* (Sentencia de 19 de diciembre de 1961; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PUEDE DESVIRTUAR LA NECESIDAD DETERMINADA POR EL MATRIMONIO DEL HIJO DEL ACTOR, EL FALLECIMIENTO DE ÉSTE SO PRE-

TEXTO DE QUE PUEDE QUEDAR SATISFECHA CON LA VIVIENDA QUE HABITABA EN VIDA: *Aun prescindiendo de que la resolución de todo litigio debe verse en relación con el estado que las cosas mantuvieran en su momento inicial, es lo cierto que el fallecimiento del actor, aparte la desgracia, no ha remediado en nada la necesidad de vivienda del hijo, puesto que allí continuarán habitando la viuda y varias hijas, componentes como antes de una familia con la que, como reiteradamente ha declarado el Tribunal Supremo, a nadie se puede obligar a convivir.* (Sentencia de 10 de febrero de 1962; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PUEDEN DESVIRTUARLA LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA RECLAMADA NI QUE EL ACTOR HUBIERA PRETENDIDO LA DECLARACIÓN DE RUINA: *No puede desvirtuar la necesidad sentida el que el actor, propietario de la vivienda reclamada, pretendiera la declaración del estado de ruina, hecho para que nada juega en el proceso, ni las condiciones mejores o peores de habitabilidad que son por completo ajenas a la necesidad que el dueño ha acreditado tener que contar con su propia vivienda para albergarse en ella.* (Sentencia de 21 de febrero de 1962; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR AUMENTO DE LAS NECESIDADES FAMILIARES: NO HAY QUE ATENERSE PARA APRECIAR LA INSUFICIENCIA DE LA VIVIENDA A LAS CONDICIONES MÍNIMAS HIGIÉNICAS QUE DETERMINA LA ORDEN DEL MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN DE 29 DE FEBRERO DE 1944: *En la apreciación de la insuficiencia de la vivienda no impone el artículo 63 de la L. A. U. ningún criterio ni subordinación a determinadas condiciones, reglas o datos materiales y concretamente las que, como mínimas higiénicas, se establecieron en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, pues esta disposición administrativa, aparte de que incluso se plantean dudas sobre su actual vigencia, por su naturaleza, objeto y finalidad específica y limitada y sobre todo por su inferior rango carece de obligatoriedad legal en la interpretación y aplicación de aquella norma de la L. A. U.* (Sentencia de 29 de marzo de 1962; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ACREDITADA ÉSTA, NO PROCEDE DESESTIMAR LA PRETENSIÓN POR ERRÓNEA APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL ABUSO DE DERECHO AL HABER ADQUIRIDO LA ACTORA LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA RECLAMADA A VIRTUD DE DONACIÓN DE SU PADRE, SO PRETEXTO DE HABER EMPLEADO ÉSTE SUBTERFUGIOS PARA ELIMINAR COMO INQUILINA A LA DEMANDADA: *Aceptada la necesidad de la vivienda sentida por la actora no procede desestimar su pretensión de resolución del contrato que le liga con la demandada, con base en que el padre de aquella se produjo con manifiesto abuso de derecho al donarle uno de los dos pisos que le pertenecían (el otro estaba ocupado por el donante), por los subterfugios empleados para eliminar como inquilina a la demandada hasta lograr una fórmula con visos de legalidad que llevase al fin previsto, pues aparte de que a la vista del artículo 9 de la L. A. U. no cabe duda de que su aplicación requiere que quien se produzca con abuso de derecho sea el demandante o demandado, resulta evidente que equél en lugar de donar a su hija un piso pudo accionar por sí reclamándolo para ella, al amparo del número 1.º del*

artículo 62 de la L. A. U. y con ello cae por tierra cuanto quiera referirse a la donación como fórmula para burlar los derechos del inquilino. (Sentencia de 17 de abril de 1962: estimatoria.)

8. SELECCION DE VIVIENDAS: MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE: SUPUESTO EN QUE NO EXISTIENDO MÁS QUE DOS VIVIENDAS SELECCIONABLES REQUIERE UNO DE LOS COPROPIETARIOS AL INQUILINO EN QUIEN CONCURREN CIRCUNSTANCIAS DE POSPOSICIÓN, AL HALLARSE SELECCIONADO EL OTRO POR NECESIDAD DE DISTINTO CONDUENO: *El momento al que ha de referirse la selección y el requerimiento o notificación es el de en que la misma se verifique, siendo eficaz para la acción correspondiente, aunque al plantearse ésta hubieren variado las circunstancias tenidas en cuenta para la selección y consignadas en el requerimiento o notificación cuando, claro es, la variación no derivare de la exclusiva voluntad del accionante. Por tanto, es incuestionable que si en el momento de la selección del inquilino demandado para que dejara el piso a disposición de una de las copropietarias por necesitarlo para sí, existía una selección de otro inquilino, con análoga finalidad para otro de los condueños, estuvo bien hecha aquélla, sin que a ello obste la circunstancia de haberse desestimado posteriormente la reclamación judicial planteada contra el otro inquilino, pues ninguna norma jurídica impone que el ejercicio del derecho de imprórroga tenga que supeditarse o condicionarse al resultado del otro pendiente de resolución.* (Sentencia de 19 de diciembre de 1961: estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR HABER TENIDO EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN EN PLAZO LEGAL UNA VIVIENDA DE SU PROPIEDAD: PROCEDE SI DIECIOCHO DÍAS ANTES DE DESOCUPARSE SUBROGA A UNA HIJA EN LA VIVIENDA ARRENDADA: *Omitiéndose en las sentencias de instancia toda declaración relativa a la circunstancia fáctica de si el demandado, conocía o no al tiempo de subrogar a su hija en el piso litigioso, la desocupación que de una de las viviendas de su propiedad se iba a producir, no existe impedimento para establecer en suplicación la certeza procesal de tal conocimiento, pues evidenciados los hechos de la subrogación en favor de una hija en atención a su proyectado matrimonio que no se celebró hasta transcurridos más de seis meses; de la escasez de la renta satisfecha por la vivienda arrendada; y de producirse la desocupación de una de las viviendas del demandado sólo dieciocho días después, no es ilógica, absurda ni inverosímil la presunción de que éste conocedor de la desocupación llevó a cabo la subrogación para con ella evitar colocarse en situación de perder el derecho a la prórroga, al darse el supuesto previsto en el número 5 del artículo 62 de la L. A. U., con lo cual y dado el criterio jurisprudencial sentado, entre otras, en las sentencias de 2 de abril de 1941 y 12 de abril de 1946, se hace patente la ilicitud de la causa en ese negocio jurídico y, por ende (art. 1275 del C. c.), su total ineficacia y la procedencia de la resolución.* (Sentencia de 22 de marzo de 1962: estimatoria.)

10. RESOLUCIÓN POR HABER TENIDO EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICIÓN UNA VIVIENDA DESOCUPADA EN PLAZO LEGAL ANTERIOR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA: CARÁCTER DE DICHO PLAZO. *La demanda judicial de resolución de arrendamiento basada en dicho motivo, fracasada por defectuoso planteamiento, no pa-*

raliza durante su tramitación el curso del plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la presentación de la demanda en el que debe haber tenido el inquilino a su libre disposición una vivienda, para que —de conformidad con el número 5 del artículo 62— proceda la resolución de su contrato de arrendamiento. Y, por tanto, si a la fecha de presentación de la nueva demanda en forma, habían transcurrido los seis meses desde la en que el inquilino dejó de tener a su libre disposición una vivienda desocupada, no debe prosperar aquélla. (Sentencia de 3 de abril de 1962; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR INCOMODIDAD NOTORIA; TRABAJOS DE CARPINTERÍA EN EL INTERIOR DE LA VIVIENDA: *Probado que el demandado al regresar de la jornada de trabajo se dedica a efectuar dentro de la vivienda arrendada trabajos de carpintería, con útiles de mano que originan ruidos y perturbaciones, esta apreciación lleva implícita la idea de notoriedad, porque si notorio es lo público y de todos conocido, no puede dudarse que el trabajo mencionado ha de ser notoriamente ruidoso y si además afirma la sentencia recurrida que los ruidos son molestos y desagradables ello es suficiente para que proceda la causa de resolución del número 8 del artículo 114 de la L. A. U., sin que sea necesario que las actividades resulten insoportables —SS. del T. S., de 5 de marzo de 1949 y 23 de junio de 1954, entre otras—, se desarrollen a lo largo de toda la jornada ni que haya habido previo requerimiento al demandado para que se abstenga de llevar a cabo aquéllas.* (Sentencia de 9 de marzo de 1962; estimatoria.)

12. ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE EN QUIEN PRETENDE LA RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, BASÁNDOSE EN LA INEXISTENCIA DE NOTIFICACIÓN FEFACIENTE EXIGIDA PARA VÁLIDA SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA, AUNQUE ESTÉ PROBADO EL CONOCIMIENTO DIRECTO DE LA ADMINISTRADORA DE LA VIVIENDA DEL FALLECIMIENTO DEL TITULAR DEL CONTRATO Y LA CONTINUACIÓN POR SU ÚNICO FAMILIAR, LA VIUDA, EN EL DISFRUTE DEL PISO: *Aunque se estimasen acreditadas en suplicación —a lo que excepcionalmente no obliga el artículo 132 de la L. A. U.— las circunstancias de hecho recogidas en las sentencias de los inferiores, en definitiva, el uso por el actor del derecho que le concede, como arrendador al artículo 114, número 11 a que se declare resuelto el contrato que regía en la vivienda ocupada por la demandada, por no haberse cumplido los requisitos exigidos en el artículo 58, no puede fundadamente pensarse que se haga de modo excesivo, injusto o impropio, según refiere la doctrina reciente en la materia, contenida en la sentencia de 9 de junio de 1961, ya que el perjuicio evidente que, como en todo caso de intereses contrapuestos, ha de resultar para la demandada al prosperar la acción y que en el presente caso pudo precaver, no implica por sí sólo la presencia de alguno de esos indicados modos que caracterizan el abuso de derecho.* (Sentencia de 24 de noviembre de 1961; estimatoria.)

13. NO SE HALLA EXCLUIDA DEL ÁMBITO DE LA L. A. U. LA PRETENSIÓN DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE INQUILINATO POR PERCIBIR EL INQUILINO DE UN HUÉSPED CANTIDADES SUPERIORES A LAS AUTORIZADAS: *Si bien el artículo 21 de la L. A. U. dispone en su número 1.º la exclusión de la aplicación de las normas contenidas en la sección en que está encuadrado y que regulan específica-*

mente el subarriendo de viviendas, del supuesto de que el inquilino ejerza en la vivienda una pequeña industria doméstica de hospedaje, ello no quiere decir que la reclamación del arrendador denunciándola como causa resolutoria del contrato porque el inquilino la ejerce sin atemperarse a los requisitos con que la autoriza el mismo ordenamiento jurídico, quede excluida del ámbito del mismo cuando precisamente tal causa de resolución está expresamente acogida bajo el número 3.º del artículo 114 de la L. A. U. (Sentencia de 3 de abril de 1962; desestimatoria.)

14. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» INEFICAZ: CARÁCTER DE LA NOTIFICACIÓN FEFACIENTE: NO ES LA QUE PARTICULARMENTE SE VERIFICA A PRESENCIA O NO DE PERSONAS CARENTES DE LA FUNCIÓN AUTENTICADORA: *La Exposición de Motivos de la Ley de Bases expresamente dice al referirse a los supuestos de subrogación legal por fallecimiento del arrendatario, que la misma «había de ser notificada al arrendador para contar con legal eficacia», lo que pone de relieve que constituye no una mera formalidad, sino un requisito sustancial para el nacimiento del derecho. Por ello al desarrollarla en la Base correspondiente —n.º 2 de la 7.ª— y al articularla en el párrafo 3.º del 58 de la Ley vigente exige la utilización de un medio que la haga fehaciente, es decir, que por sí mismo la pruebe en el momento en que se produzca sin necesidad de posteriores justificaciones, siendo claro, por tanto, que no tiene esa condición la que particularmente se verificase en presencia o no de personas carentes en el momento de hacerse, de la función autenticadora, sin que pueda admitirse con fundamento alguno, para paliar el rigor del precepto legal, el suponer hubo por parte del arrendador demandante voluntaria exoneración a la demandada del cumplimiento de tal requisito con renuncia a resolver el contrato y reconocimiento de la subrogación pretendida, basándose en estar probado el conocimiento directo de la administradora de la vivienda del fallecimiento de su inquilino y la continuación de su único familiar, la viuda demandada, en el disfrute del piso.* (Sentencia de 24 de noviembre de 1961; estimatoria.)

15. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: NO SE OPERA EN FAVOR DE LA VIUDA DEL TITULAR DEL CONTRATO QUIEN SI EN PRINCIPIO DEDICÓ EL PISO DISCUTIDO, CONFORME A LO PACTADO, A HOGAR FAMILIAR Y AL EJERCICIO DE SU PROFESIÓN DE MÉDICO RADIOLOGO, POSTERIORMENTE TRASLADÓ SU FAMILIA A OTRO: *No procede la subrogación «mortis causa», pues si bien es cierto que la demandada convivía con su esposo, ya fallecido, también lo es que esa convivencia tenía lugar en el piso de la calle de X... y no en el del pleito que era utilizado sólo por aquél y para el ejercicio de su profesión exclusivamente, sin que contradiga esta doctrina la sentada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 7 de febrero de 1961, pues declara que no implica cambio ni alteración en el usuario el hecho de que por insuficiencia de local el titular se traslade con parte de su familia a otra casa de la misma población quedando en la anterior otras personas de las que constituyen la comunidad familiar.* (Sentencia de 27 de noviembre de 1961; desestimatoria.)

16. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: REQUERIMIENTO FEFACIENTE: LO ES EL VERIFICADO POR VÍA POSTAL CON LOS REQUISITOS QUE DETERMINA EL ARTÍCULO

LO 30 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO: *Es notificación fehaciente la efectuada mediante carta de fecha 11 de julio de 1961 que fue remitida al día siguiente, por correo certificado con acuse de recibo, estampándose en la Oficina de Correos el sello y número correspondiente al certificado en el ejemplar original de la carta enviada y recibida por el actor el mismo día y en una copia de la misma que quedó en poder del remitente, pudiéndolo acreditar así ante cualquier Organismo y circunstancias, caso de que lo negare el receptor. Por este medio trasunto de lo que prescribe el artículo 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se consigue la fehaciencia, o sea, el conocimiento pleno del hecho que se requiere hacer saber al destinatario sin necesidad de refrendo posterior por otras justificaciones. (Sentencia de 30 de abril de 1962; desestimatoria.)*

II. Derecho procesal.

1. COMPETENCIA EN RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO LA TIENE EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA, PUES EL INQUILINO APARTE DE QUE SE HALLA COLEGIADO COMO AGENTE COMERCIAL EN DISTINTA PROVINCIA SATISFACIENDO LA CORRESPONDIENTE CONTRIBUCIÓN, NO EJERCE SU PROFESIÓN EN LA VIVIENDA RECLAMADA: LUGAR DÓNDE NORMALMENTE SE EJERCE LA PROFESIÓN DE AGENTE COMERCIAL: *Si el demandado solamente ha acreditado que se halla colegiado como Agente comercial en provincia distinta a la del lugar de la finca litigiosa donde figura empadronado, sin que aparezca como contribuyente en la licencia fiscal del Impuesto Industrial por actividades comerciales ejercidas en ese Municipio, aunque aporte dos cartas de casas comerciales dirigidas a su domicilio en la vivienda reclamada y presente tres testigos, clientes suyos que afirman el ejercicio de esa profesión en ella —contradichos, por otra parte, por igual número de los del actor—, no procede declarar la competencia del Juzgado de primera Instancia, como ya sentó la Sala en sentencia de 7 de diciembre de 1960.*

Normalmente se ejerce la profesión de Agente Comercial en los propios comicios mercantiles de los comerciantes mediante el ofrecimiento de mercancías y suscripción de notas de pedidos que van a ser servidos directamente por las casas suministradoras, que a su vez abonarán a aquél sus comisiones. (Sentencia de 27 de abril de 1962; estimatoria.)

2. RECURSO DE APELACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS: SUPUESTOS DE EXCEPCIÓN: *El requisito de la consignación o pago de rentas, previo a la interposición de los recursos a que se refiere el artículo 148 de la L. A. U. —entre ellos el de apelación— deja de operar cuando se trata de inquilinos en situación legal de paro, según se dispone en el propio artículo y también con arreglo a la doctrina más reciente del Tribunal Supremo —SS. de 28 de enero, 7 de marzo y 28 de junio de 1961— cuando no se decide sobre la resolución del contrato arrendaticio; supuestos de excepción que no concurren en el presente caso.*

(Auto de 23 de diciembre de 1961 por el que se declara mal admitido el recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado Municipal y firme ésta.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DEL TRIBUNAL: *Si bien el párrafo 1.º del artículo 132 de la L. A. U. limita las facultades del Tribunal de suplicación, en orden a la valoración de las pruebas, pues las reduce al sólo caso de que exista errónea aplicación de abuso de derecho, preciso es destacar que aquél tiene, en cambio, facultad para examinar si la conclusión obtenida de los hechos probados por el Juzgado de apelación, traducida en su calificación jurídica, es o no correcta.* (Sentencia de 20 de diciembre de 1961; estimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DE LA SALA EN EL SUPUESTO DE RECHAZAR LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA ACOGIDA POR EL JUEZ DE LA APELACIÓN: *Acogida la excepción de incompetencia de jurisdicción por estimar el Juez de Primera Instancia ser el competente, en lugar del Juez Municipal, si la Sala la rechaza debe entrar en el fondo del asunto, del que la sentencia recurrida no se ocupaba y verle en toda su integridad a partir de la prueba practicada.* (Sentencia de 27 de abril de 1962; estimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DEL TRIBUNAL ANTE LAS OMISIONES EN LA DECLARACIÓN DE HECHOS PROBADOS: *Si la sentencia del Juzgado Municipal recogió el hecho en Considerandos expresamente rechazados por la del superior que no hace declaración alguna sobre el mismo, la Sala ante esta omisión habrá de fijarlo entrando en la apreciación de la prueba que exista en los autos.* (Sentencia de 27 de abril de 1962; estimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: NO EXISTE SI PEDIDA LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD FUNDADA EN LA INSUFICIENCIA DE LA VIVIENDA QUE HABITA EL ACTOR CON SUS HIJOS Y NIETOS, O «EN LA PRECISIÓN DE ABRIR CASA APARTE EL ASCENDIENTE O EL DESCENDIENTE», SE DESESTIMA LA DEMANDA POR SU IMPRECISIÓN: *Al razonarse la desestimación de la demanda aduciéndose que se hacía improporcionable por su imprecisión —y con ello se aludía evidentemente a la circunstancia de no haberse expresado en el requerimiento previo el nombre de la persona para quien se pedía la vivienda— se estaba fundamentando tal desestimación de modo tan completo que no quedó margen para arguir con la infracción del artículo 359 de la L. E. C., por no contener la sentencia recurrida declaración sobre la pretensión en cuanto fundada en la primera de las causas invocadas: «precisión de abrir casa aparte el hijo del actor», porque con aquel argumento se razonó y decidió en las sentencias de instancia para cuanto se adujo en la demanda, dejándose así observado el principio de congruencia.* (Sentencia de 19 de diciembre de 1961; desestimatoria.)

7. LEGITIMACIÓN ACTIVA: CUANDO SE PIDE NO SÓLO LA DECLARACIÓN DE RESOLUCIÓN SINO TAMBIÉN LA CONDENA AL DESALOJO DEBE ACREDITARSE EL CARÁCTER DE ARRENDADOR O LA POSESIÓN REAL DEL INMUEBLE DISCUTIDO: *Si el actor no sólo pretende que se declare la resolución del contrato, sino que se condene al demandado al desalojo de la casa en el plazo que establece el artículo 143 de la L. A. U., extremos éstos que son típicos del desahucio —pues según tiene declarado el Tribunal Supremo en SS. de 9 de diciembre de 1947*

y 19 de mayo de 1953, entre otras, el objeto del juicio de desahucio es poner fin con el desalojo de una finca a la relación entre el propietario y quien la ocupa con título o sin él y por ello viene admitiendo los términos resolución y desahucio como equivalentes, en casos como el de autos— opuesta la falta de legitimación activa debe acreditar el actor el carácter de arrendador o poseedor real del inmueble. (Sentencia de 30 de diciembre de 1961; desestimatoria.)