

5. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Pamplona

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

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: CONCURRE EN QUIEN PRETENDE EL DESAHUCIO POR NECESIDAD, TENIENDO A SU DISPOSICIÓN EN LA MISMA FINCA EN EL MOMENTO DEL REQUERIMIENTO, UN PISO DESTINADO A OFICINAS Y OTRO A ALMACÉN DE SEMILLAS Y ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA UN TERCERO LIBRE, CON SERVICIOS Y, APARENTEMENTE, DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS QUE EL SOLICITADO: *Para que la pretensión de desahucio lleve consigo manifiesto abuso de derecho, siguiendo el criterio jurisprudencial —SS. del T. S. de 14-2-44, 25-10-50 y 6-10-53, entre otras— se requiere: 1.º, que el actor pueda desahuciar porque la presunción de necesidad se dé a su favor; 2.º, que proceda sin un interés serio y legítimo o con un exceso en el ejercicio de su derecho contra el inquilino demandado; y aquí, la necesidad se halla acreditada, mas el actor al iniciar el ejercicio de la acción tiene a su disposición en la misma finca y sin que los habite, no sólo un piso destinado a oficinas y otro que ha sido vivienda hasta hace pocos años, sino un tercero que le ha quedado vacante después del requerimiento, con servicios y de análogas características que los restantes; por lo que está claro que su pretensión no reviste un interés serio y legítimo y debe ser desestimada por aplicación del artículo 9 de la L. A. U. (Sentencia de 2 de enero de 1962; desestimatoria.)*

2. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO ES DEFECTUOSO EL REQUERIMIENTO POR NO HACERSE CONSTAR QUE EL DUEÑO TENÍA A SU DISPOSICIÓN DOS PISOS DESTINADOS, UNO A OFICINAS Y A ALMACÉN DE SEMILLAS, EL OTRO: DICHOS PISOS NO DEBEN SER COMPUTADOS A EFECTOS DE SELECCIÓN: *El artículo 65 de la L. A. U. al exigir que en el requerimiento consten las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos, establece claramente esta exigencia en relación con todas las viviendas arrendadas en la finca, es decir, relacionando las circunstancias que concurren en el inquilino que se pretende desahuciar con las concurrentes en los demás y no con relación al dueño que tenga ya dentro de la misma finca otras viviendas o locales a su disposición, que no tienen por qué computarse a efectos de selección. (Sentencia de 2 de enero de 1962; desestimatoria.)*

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDAS: MOMENTO EN EL QUE HAN DE TENERSE EN CUENTA LAS CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES EN LOS INQUILINOS: *Las circunstancias determinadas en la Ley para establecer el orden de prelación han de tenerse en cuenta, tal como concurren en el momento de iniciarse por el actor el ejercicio de su derecho de denegación de prórroga mediante el requerimiento, porque si no, dada la variabilidad de esas circunstancias sería inoperante dicho acto en la mayor parte de los casos y así se*

desprende de la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1955 (Sentencia de 2 de enero de 1962; desestimatoria.)

4. JUSTA CAUSA DE DESOCUPACION: NO LO ES LA REALIZACIÓN DE UNAS OBRAS QUE NO FUERON CONSENTIDAS Y CUYA NECESIDAD NO SE HA ACREDITADO: *Si el piso discutido ha estado deshabitado más de seis meses en el período comprendido desde once de noviembre de 1960 hasta once de agosto de 1961, procede la resolución sin que constituya justa causa de ello la realización de unas obras que no fueron consentidas y cuya necesidad no se ha acreditado por esa situación de inhabilitación de la vivienda en que pretende apoyarse el demandado.* (Sentencia de 24 de febrero de 1962; desestimatoria.)

5. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: SUPUESTOS NECESARIOS PARA QUE OPERE: IRRELEVANCIA DE QUE LA DECLARACIÓN SE HAGA PARA TODA LA FINCA O POR VIVIENDAS O LOCALES INDIVIDUALIZADOS: *Existiendo: 1.º, una renta declarada; 2.º, una renta real percibida por el arrendador, superior a aquella; 3.º, la falta de declaración del aumento a la Hacienda Pública dentro del plazo de los tres meses naturales siguientes a la fecha en que se produjo el incremento, procede la reducción de la renta, sin distinguir el que la renta declarada sea global o por viviendas o locales de negocio individualizados, pues tanto en un caso como en otro se realiza un propósito defraudatorio.* (Sentencia de 3 de febrero de 1962; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPLICACION: NO PUEDE FUNDARSE EN LA INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 349 DEL CÓDIGO CIVIL: *Este precepto legal no puede servir para fundar en su infracción el recurso de suplicación, porque se refiere a la propiedad y las acciones que de este derecho derivan son ajenas no sólo a la L. A. U. sino a la misma relación arrendaticia.* (Sentencia de 5 de marzo de 1962; desestimatoria.)