

3 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. ABUSO DE DERECHO: EXISTE CUANDO SIN ACREDITAR NECESIDAD SE PRETENDE DENEGAR LA PRÓRROGA A UN INQUILINO A SABIENDAS DE QUE OTRO VA A DESALOJAR SU VIVIENDA EN BREVE PLAZO: *El abuso de derecho se patentiza tanto en la ausencia de la situación de necesidad que la demanda ofrece, cuanto en el hecho de pretender la resolución por imprórroga del contrato frente a un inquilino, a sabiendas de que otro de la misma finca va a desalojar la suya en breve plazo y que se podrá contar con ella para satisfacer las exigencias que, en otro caso, pudieran motivar el ejercicio de la acción resolutoria.* (Sentencia de 2 de febrero de 1962; desestimatoria.)

2. NO CONSTITUYE SUBARRIENDO INCONSENTIDO, SINO CESIÓN, EL HECHO DE CONTINUAR EN LA VIVIENDA, EN LA QUE CONVIVE CON EL INQUILINO, UN PRIMO HERMANO Y LA HIJA DE ÉSTE, TRAS AUSENTARSE AQUÉL: MOMENTO INICIAL DEL PLAZO DE CADUCIDAD POR CESIÓN ILÍCITA: *Establecido por las sentencias de instancia que, en principio, convivían con el titular del contrato D. X. un primo hermano suyo, D. Y., y la hija de éste, los que continuaron en la vivienda cuando aquél se ausentó de ella por traslado, en 1940, falleciendo en ese domicilio D. Y. después de haber contraído matrimonio su hija con el también demandado D. Z., en realidad lo que hubo fué una cesión de las reguladas en los artículos 36 de la Ley anterior y 25 de la vigente, más una subrogación posterior por fallecimiento, en todo caso, siendo inconcuso que la acción a que esa cesión inconsentida pudo dar lugar tenía que haberse ejercitado contra el cesionario, hoy su hija, juntamente con el titular del contrato y, en cualquier caso, caducó por haber de contarse el plazo legal desde que se exteriorizó la posesión del extraño y pudo conocerla el arrendador.* (Sentencia de 20 de enero de 1962; desestimatoria.)

3. CESIÓN DE VIVIENDA: NO ES NECESARIO QUE EL CESIONARIO, DEMANDADO EN PROCESO DE RECLAMACIÓN DEL PRECIO DE LA CESIÓN, PARA PRETENDER SU ABSOLUCIÓN, PIDA, POR VÍA RECONVENCIONAL, QUE SE DECLARE LA NULIDAD DE AQUEL NEGOCIO JURÍDICO AFECTADO DE ILICITUD EN LA CAUSA: *Sería ilógico y contrario a los más elementales principios de economía procesal que, en casos como el de la litis, en que el cedente de una vivienda reclama del cesionario el precio convenido en la ilícita convención, éste, al que incluso le asiste acción para reclamar la devolución de dicho precio cuando lo ha desembolsado, tuviera que pedir reconvencionalmente que se declare la nulidad de la cesión, pues, en definitiva, lo que la LAU concede al cesionario de vivienda mediante precio desembolsado, es el efecto derivado de la nulidad de las obligaciones*

por causa ilícita y siempre con exoneración de culpa por su parte (artículos 1.305 y 1.306 del Código civil). (Sentencia de 6 de marzo de 1962; estimatoria.)

4. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: SENTIDO FINALISTA DEL ARTÍCULO 58 DE LA LAU: NO ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE CUANDO EL ARRENDADOR, CONOCIENDO EL FALLECIMIENTO DEL INQUILINO, SIGUE PASANDO LOS RECIBOS A LOS HIJOS Y TIENE RECONOCIDA LA CONTINUACIÓN DEL CONTRATO CON UNO DE ELLOS: *El sentido finalista que, cual ya se dijo en la sentencia de esta Sala de 10 de julio de 1958, ha de darse al precepto contenido en el artículo 58 de la LAU hace que carezca totalmente de contenido y de protección alguna para los intereses en juego el formal cumplimiento de la exigencia de la notificación fehaciente, cuando al margen e independientemente de ella, el arrendador, con conocimiento del fallecimiento del inquilino, en la fecha en que se produjo, no sólo mantiene la subsistencia del arrendamiento pasando los recibos a los hijos del fallecido, que continúan ocupando la vivienda, sino que, incluso, por acto expreso y propio, tiene afirmada la continuación del contrato con uno de ellos. (Sentencia de 18 de diciembre de 1961; desestimatoria.)*

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO ES LOCAL DE NEGOCIO LA CASA DONDE VIVE UN TABLAJERO CON PUESTO PERMANENTE EN LA PLAZA DE ABASTOS, AUNQUE EN ELLA ESPORÁDICAMENTE VENDA CARNE: *No puede calificarse de local de negocio la casa en que habita un tablajero, que figura como domicilio en el recibo de la contribución industrial, si esa profesión la ejerce vendiendo carnes frescas, desde hace muchos años, en la Plaza de Abastos, según certificación municipal, aunque de manera aislada y accidental, venda carne también en la vivienda a quien, por no haberla podido adquirir en la Plaza, se presente a comprarla, pues esta actividad, ejercida sin establecimiento abierto, a lo sumo podría calificarse de pequeña industria doméstica. (Sentencia de 14 de diciembre de 1961; estimatoria.)*

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO ES OBSTÁCULO A LA PROSPERABILIDAD DE LA DEMANDA EL QUE ACCIONEN CONJUNTAMENTE LAS DONATARIAS DE LA CASA ARRENDADA, ÚNICA EN PRINCIPIO, QUE LUEGO DIVIDIÓ LA MADRE DE ELLAS, AL DONARLA, CONTRA EL INQUILINO OCUPANTE DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE: *Si la casa arrendada, única en principio, fué dividida en favor de dos hijas, a virtud de donación hecha por la madre usufructuaria, con cuyos títulos y en relación a las respectivas fincas, perfectamente delimitadas en ellos, aunque no en su realidad física por la ocupación del demandado, actúan, no es admisible que esa forma de actuar sea obstáculo a los fines recuperatorios ejercitados, si lo hacen conjuntamente y contra la relación locativa en su unidad. (Sentencia de 22 de febrero de 1962; estimatoria.)*

7 RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SI EL FALLO DESESTIMATORIO O RECURRIDO NO SE FUNDA EXCLUSIVAMENTE EN LA ALEGADA INEFICACIA DEL REQUERIMIENTO, SINO EN LA AUSENCIA DE LA SITUACIÓN DE NECESIDAD, NO PUEDE PROSPERAR EL RECURSO FUNDADO EN AQUEL MOTIVO: *No puede prosperar la impugnación del fallo des-*

estimatorio recurrido con base en la infracción de la Ley de Préstamos a los inquilinos y su Reglamento, en méritos de la ineficacia del requerimiento, notificado al inquilino dentro del plazo de los tres años de vigencia de aquélla, durante el cual, estimándola, por error, aplicable, desistió de la ocupación de la vivienda (artículo 5.º), si los fallos de instancia no se fundaron, exclusivamente por lo menos, en esa alegada ineficacia, sino en la falta de acreditamiento de la causa de necesidad invocada. (Sentencia de 28 de febrero de 1962; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO INCIDE EN INFRACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 62 Y CONCORDANTES DE LA LAU LA SENTENCIA QUE PRONUNCIA CONDENA DE DESALOJO CONTRA LA TITULAR DEL CONTRATO, POR SUBROGACIÓN, Y SU ACTUAL ESPOSO: *Si son titulares, por subrogación, del contrato de inquilinato, la demandada y los hijos de su anterior matrimonio, la demanda y consiguiente condena de desalojo pronunciada contra dicha señora y su actual esposo, también demandado, tienen como fundamento, por lo que a éste respecta, su carácter de representante legal de aquélla y el haberse atribuido, antes de que se formulara la demanda, la condición de titular arrendaticio, que no ha quedado acreditada; y, por tanto, la sentencia recurrida no ha infringido los artículos 62 y concordantes de la LAU. (Sentencia de 27 de marzo de 1962; desestimatoria.)*

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: HA DE INCLUIRSE EN EL CÓMPUTO DE FAMILIARES, A LOS EFECTOS DE REPUTARSE INSUFICIENTE LA VIVIENDA QUE OCUPA AQUÉL PARA QUIEN SE RECLAMA OTRA, EL HIJO AUSENTE POR CUMPLIMIENTO DEL SERVICIO MILITAR: *Se da la situación de necesidad en quien, en una sola dependencia, habita con su familia, compuesta de cónyuge y tres hijos de distinto sexo, adultos los mayores; familia en la que ha de contarse al que está terminando el cumplimiento de sus deberes militares, en cuanto que esa circunstancia no lo excluye del número de sus componentes, ni de la precisión de contar con un mínimo espacio vital en casa de sus padres. (Sentencia de 29 de marzo de 1962; desestimatoria.)*

10. RESOLUCIÓN POR OBRAS: NO TIENEN RELEVANCIA PARA EL FIN PERSEGUIDO LAS QUE CONSISTEN EN LA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE UNA CUADRA, DE UNA PEQUEÑA CÍTARA: *Para la apreciación de la concurrencia de obras que modifican la confirmación de la vivienda se requiere, como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1960, reiterando jurisprudencia, que el cambio operado con la obra sea sensible y esencial, tanto por el sitio en que se haya llevado a cabo, como por su entidad; y, claro es que no se da ese cambio con la construcción en una cuadra, apropiada para la guarda y crianza de ganados, de una pequeña cítara para habilitar, en el espacio formado entre la misma y las paredes de la dependencia, una pequeña corraleta apta para la crianza de un cerdo. (Sentencia de 22 de marzo de 1962; desestimatoria.)*

11. RESOLUCIÓN POR RUINA: DECLARADO ESTE ESTADO POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL EN EXPEDIENTE CONTRADICTORIO, CON CITACIÓN DE LOS INQUILINOS DEL

INMUEBLE, ES INDIFFERENTE EL GRADO DEL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRE: *Es doctrina jurisprudencial reiterada que declarado el estado de ruina de una finca urbana por resolución de la Autoridad municipal, que quedó firme, en expediente contradictorio con citación de todos los inquilinos y arrendatarios, es irrelevante para decretar la resolución del arriendo, el estado en que aquélla se encuentre.* (Sentencia de 2 de febrero de 1962; desestimatoria.)

12. SUSPENSIÓN DEL ARRIENDO POR EFECTUARSE OBRAS DE ELEVACIÓN O ADICIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO PARA AUMENTAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS: ES AJENO AL PROCEDIMIENTO TODO PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS ACCIONES QUE SE DERIVAN DEL ARTÍCULO 1.557 DEL CÓDIGO CIVIL: *Consistiendo el litigio en el ejercicio de la facultad concedida al propietario por el artículo 92 de la LAU, de elevar o adicionar la construcción del inmueble aumentando el número de viviendas, sólo hay que examinar en esta acción de suspensión del vínculo contractual, si los requisitos que impone dicho precepto se han cumplido y, por tanto, todo acto u omisión del propietario, distinto de los meros trabajos de realización de tales obras o que constituya variación del local arrendado o perturbación de cualquier índole en el uso y disfrute del mismo, será objeto de las acciones, ajenas a este procedimiento, de que el arrendatario se crea asistido.* (Sentencia de 7 de febrero de 1962; desestimatoria.)

13. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: DIFERENCIA ENTRE LOS ARTÍCULOS 133 DE LA LEY ANTIGUA Y 103 DE LA VIGENTE EN RELACIÓN CON LAS CONSECUENCIAS QUE SE DERIVAN DE LA NO DECLARACIÓN A LA HACIENDA DENTRO DEL PLAZO LEGAL: *Mientras a tenor del artículo 133 de la ley anterior, la declaración fiscal tardía o la revisión practicada de oficio por la Hacienda no enervaba el derecho a la reducción ni, aun dándosele efecto retroactivo, el presupuesto básico de la nueva legalidad estriba en que se mantenga la falta de adecuación cuando el inquilino pretenda actuar aquel derecho con independencia de que la declaración fiscal se haga dentro de plazo. Por ello si la inquilina demandante interpuso su demanda más de dos meses después de la fecha —junio de 1961— en que el competente, organismo fiscal, en revisión valorativa practicada de oficio, fijó como producto íntegro arrendaticio, el importe de la renta contractualmente convenida en 1.º de marzo anterior, es evidente que no concurre el supuesto contemplado en el artículo 103 de la LAU vigente.* (Sentencia de 2 de febrero de 1962; estimatoria.)

II.—Derecho procesal

1. CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: PROCEDE DECLARAR MAL ADMITIDO EL RECURSO DE SUPLICACIÓN SI EN EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN NO CONSTA QUE EL RECURRENTE TUVIERA SATISFECHAS LAS RENTAS O CONSIGNARA LAS VENCIDAS HASTA ESE MOMENTO: *Interpuesto recurso mediante escrito presentado ante el Juzgado el 13 de febrero del corriente año, en el que el inquilino recurrente no hace constar que tuviera satisfechas o consignara las rentas vencidas en la indicada fecha, a razón de ciento cincuenta pesetas mensuales como tenía*

reconocido en la contestación a la demanda, está claro que fué admitido indebidamente el recurso. (Sentencia de 31 de marzo de 1962; declaratoria de la indebida admisión del recurso y, en consecuencia, de la firmeza de la sentencia recurrida.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: COSTAS: EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS LA CONDENA EN COSTAS ESTÁ EXPRESAMENTE REGULADA POR EL ARTÍCULO 149 DE LA LAU: *No ha podido infringir la sentencia suplicada el artículo 60 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, pues este precepto ni ha sido aplicado en ella, ni es de aplicación en el presente supuesto, a efectos de condena en costas, porque en materia de arrendamientos urbanos dicha institución está regulada expresamente por el artículo 149 de la LAU.* (Sentencia de 27 de marzo de 1962; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 27 DE LA LEC: PROCEDE DECLARAR NULO LO ACTUADO POR NO HABERSE ATENDIDO A LA PETICIÓN DEL DEMANDADO DE QUE SE LE DESIGNARA ABOGADO DE OFICIO PARA SU DEFENSA COMO POBRE: *Al no accederse a la petición del demandado, hecha dentro del plazo concedido para contestar a la demanda, de que se le designara Abogado de oficio para su defensa como pobre, se infringió por el Juzgado Comarcal lo dispuesto en el artículo 27 de la LEC, y al proveer a los dos días siguientes en el sentido de tener por contestada la demanda y declarar la rebeldía de aquél se incidió en una infracción procesal de orden público generadora de indefensión, por lo cual, de acuerdo con los artículos 62 y 25 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, procede declarar la nulidad de lo actuado a partir de aquella petición.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1961; en el sentido indicado.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE IMPUGNARSE EL FALLO RECURRIDO POR NO HABER ACOGIDO LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA, SI EL DEMANDADO RECURRENTE NO APELÓ NI SE ADHIRIÓ A LA APELACIÓN INTERPUESTA POR LA CONTRAPARTE PARA QUE SE REVOCARA LA SENTENCIA DEL JUZGADO MUNICIPAL QUE LA HABÍA DESESTIMADO: *El motivo del recurso fundado en infracción del artículo 1.252 del Código civil ha de fracasar por cuanto el Juzgado Municipal desestimó la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado, recurrente en suplicación, desestimación que quedó firme para él, al no apelar ni adherirse a la apelación en su tiempo interpuesta por la parte actora y recurrida.* (Sentencia de 5 de febrero de 1962; estimatoria.)