

4. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Albacete

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

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO; SU NATURALEZA: NO SE DA EN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA POR OBRAS INCONSENTIDAS SEGUIDO DE LA DEMOSTRACIÓN PLENA Y EVIDENTE DE SU REALIZACIÓN: *El abuso de derecho como institución de equidad para la salvaguardia y tutela de intereses que no alcanzaron protección jurídica (S. de 4-10-61), al adquirir carta de naturaleza en el Ordenamiento jurídico, por la vía del artículo 9.º de la LAU, exige la concurrencia de móviles ilegítimos que pudieran determinar la conducta del titular del derecho, bien consistan en la intención de dañar o en una utilización anormal del mismo derecho no adecuada a su espíritu o finalidad (S. de 9-3-60), debiendo ser aplicado con la debida medida. Y también tiene declarado el Tribunal Supremo que no procede invocar aquel precepto cuando se trate de una colisión de derechos a cuya regulación hay que atenderse; de donde se deduce que el ejercicio de la acción de resolución por obras inconsentidas seguido de la justificación plena y evidente de los hechos fundamentadores de la demanda es conducta ajustada a derecho. (Sentencia de 5 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

2. CESIÓN DE VIVIENDA: EL ORDEN EN QUE EL ARTÍCULO 24 DE LA LAU ENUMERA A LOS POSIBLES BENEFICIARIOS NO ES DE PREFERENCIA EXCLUYENTE: *El artículo 24 de la LAU no establece preferencia para la cesión por el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento al objeto de poder efectuar la subrogación, bastando que la misma se verifique dentro de los límites de parentesco que fija. (Sentencia de 19 de octubre de 1962; estimatoria.)*

3. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO: NO PUEDE ESTIMARSE COMO TAL LA CONVIVENCIA TEMPORALMENTE LIMITADA CON EL ARRENDATARIO DE TRES PERSONAS AJENAS A LA FAMILIA, QUE NO CONSTA PAGARAN CANTIDAD ALGUNA POR ELLO: *Si la sentencia de instancia no declara probado que esas personas ajenas a la familia tengan la calidad de huéspedes, sino que induce que se cobijan en el piso de autos como tales, hay que llegar a la conclusión de que al no constar satisficieran cantidad alguna por la ocupación de la vivienda, no se trata de un subarriendo, pues de lo contrario, la presencia de cualquier persona ajena a la familia, temporariamente, en una vivienda, traería como consecuencia la resolución del contrato, lo que pugna con la facultad del inquilino de acoger en su domicilio, sin lucro por su parte, ni perjuicio para el arrendador. (Sentencia de 20 de octubre de 1962; estimatoria.)*

4. RESOLUCIÓN POR DENEGACIÓN DE PRORROGA AL HABER TENIDO EL INQUILINO A SU DISPOSICIÓN VIVIENDA APTA PARA SATISFACER SUS NECESIDADES EN TIEMPO LEGAL: NO PRODUCE EFECTOS MORATORIOS EL ANTICIPO DE ALQUILERES HALLÁNDOSE EL CONTRATO EN FASE DE PRÓRROGA FORZOSA: *El recibo acompañado a los autos por el que, en compensación de obras realizadas por el inquilino, el arrendador le tiene por liquidado el alquiler futuro de diez meses, no autoriza a sostener que ambos convinieran en celebrar un nuevo contrato de esa duración, novado en cuanto al plazo, el que se hallaba desde hacía más de veinte años en situación de prórroga forzosa, pues la intención de los contratantes —que ha prevalecer sobre las palabras— es evidente que no fue la de variar el plazo, sino la derivada de la reparación de la vivienda, que por ascender a cantidad equivalente a diez mensualidades les llevó a aquella compensación, continuando el contrato en fase de prórroga forzosa; y a esta interpretación se llega, tanto porque no ha habido hecho alguno que motivara la alteración de la prórroga, como porque, dentro de la situación excepcional creada por la LAU, hay que suponer, en términos generales, que el anticipo de alquileres no implica la transformación de la prórroga forzosa en plazo contractual.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; estimatoria.)

5 CONFIGURACIÓN: SU CARÁCTER: NO SIEMPRE LA SUPRESIÓN DE UNA PUERTA ALTERA LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: *Como expresa la sentencia de 12-2-62 la variación de la configuración es algo contingente y circunstancial que no puede apreciarse de una manera abstracta y con valor de principio general, debiendo tenerse en cuenta las circunstancias que concurren en cada caso; y por ello, si bien en alguna aislada ocasión el Tribunal Supremo ha calificado la supresión de una puerta de mutación configuratoria, en el presente supuesto, por su emplazamiento junto a la cuadra —lugar accesorio del inmueble locado— y al final de una rampa, no dividiendo, en consecuencia, espacios, no puede considerarse con entidad suficiente para modificar la configuración de la vivienda y generar una resolución que sería sanción excesiva para la escasa importancia de la alteración.* (Sentencia de 5 de octubre de 1962; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. INCONGRUENCIA: INCURRE EN ELLA EL JUZGADOR «A QUO» QUE NO ACCEDE A LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD, BASÁNDOSE EN NO HABER PROBADO EL ACTOR LA SUFICIENCIA DE LA VIVIENDA RECLAMADA, CIRCUNSTANCIA QUE NO FUE ALEGADA, NI DISCUTIDA EN EL PROCESO: *Dado el alcance y contenido del artículo 65 de la LAU así como las posturas de las partes en el proceso, en el que ninguna de ellas hicieron alusión a dicha circunstancia, como tampoco el demandado al contestar al requerimiento de denegación de prórroga, resulta obvio que el actor no estaba obligado a acreditar la suficiencia de la vivienda reclamada y habiéndose desestimado la demanda con ese fundamento es incuestionable que el Juzgado de instancia incurrió en incongruencia.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; estimatoria.)