

18. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Valencia

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

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: ACREDITADO EL USO SIMULTÁNEO POR EL DEMANDADO DE DOS VIVIENDAS SIN NECESIDAD QUE LO JUSTIFIQUE NO HAY POR QUÉ ENTRAR EN AVERIGUACIONES DE CUÁL HAYA SIDO LA INTENCIÓN DE LOS ARRENDADORES AL EJERCITAR LA ACCIÓN RESOLUTORIA: *El arrendatario demandado afirma que la contienda planteada por las actoras obedece únicamente a ver si consigue una mayor renta del inmueble» ya que carece de base la demanda, a cuya manifestación han dado cumplida contestación ambos Juzgados reconociendo la existencia simultánea por aquél del uso de dos viviendas en una misma localidad, independientemente de las intenciones, cosa ajena al debate, no siendo indispensable el uso de las mismas para sus necesidades, ya que cualquiera de ellas cumple holgadamente su cometido social.* (Sentencia de 23 de octubre de 1962; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO: NO PROCEDE SI EL PRETENDIDO SUBARRENDATARIO ES UN HERMANO POLÍTICO DEL INQUILINO QUE, TRAS CONTRAER MATRIMONIO SIGUE CONVIVIENDO CON ÉSTE: *Si desde el año 1958 convive con los demandados su hermano D. E. A. el que sin interrumpir dicha convivencia contrajo matrimonio, ante la circunstancia imposible de desconocer por la declaración expresa del juzgador de instancia de ser el pretendido subarrendatario hermano político del demandado hay que estimar inconcurrente la alegación de subarriendo, pues no se puede alzar la presunción de una cesión inconsentida motivadora de la resolución frente a la realidad de una convivencia familiar que la sentencia suplicada declaró probada.* (Sentencia de 9 de octubre de 1962; desestimatoria)

3. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: ES SERVIDORA DOMÉSTICA Y NO SUBARRENDATARIA LA PERSONA QUE A CAMBIO DE PRESTAR SU ACTIVIDAD EN LAS FAENAS DE LA CASA PERCIBE RETRIBUCIÓN AUNQUE SEA NO DINERARIA: *No puede negarse el carácter de servidora doméstica a D.ª A. basándose en la falta de declaración de cuál sea su retribución en dinero, pues si a cambio de las faenas domésticas que realiza y de la compañía que por las noches hace a la inquilina recibe cena y habitación, con ello queda perfectamente configurada la relación jurídica de arrendamiento de servicios en la que no es preciso que la remuneración sea en dinero.* (Sentencia de 11 de octubre de 1962; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: LA PRESENCIA DE TERCEROS EN LA VIVIENDA RECLAMADA NO SIEMPRE GENERA LA PRESUNCIÓN DE SUBARRIENDO, SINO QUE ÉSTA PUEDE QUEDAR DESVIRTUADA POR LOS MOTIVOS O RAZONES DE DICHA PRESENCIA: *La*

presunción judicial de subarriendo deducible de que el demandado se trasladó a Z... temporalmente; que en estos intervalos ocupó la vivienda el matrimonio codemandado y que, por último, el inquilino se reintegró a ella —hechos que resultan de pruebas en su mayoría preconstituídas con anterioridad al proceso— ha de quedar destruida cuando en el trámite posterior del juicio se demuestre que la presencia de los extraños es debida a razones o motivos distintos del subarriendo. (Sentencia de 19 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: PROCEDE SI LA ARRENDATARIA HA DEDICADO UNA HABITACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA A LOCAL EN EL QUE EXPENDE AL PÚBLICO CERVEZAS, GASEOSAS, CAMELOS, ETC., HABIÉNDOLE COMUNICADO CON EL EXTERIOR MEDIANTE PUERTA ABIERTA: *Procede la resolución si la arrendataria ha transformado una habitación de la planta baja de la vivienda arrendada en un local con puerta abierta al exterior, teniendo libre acceso el público, que en él se suministra de cervezas, gaseosas, caramelos y otras cosas, pues ello excede del mero alcance de ser una pequeña industria doméstica para convertir el local en un comercio, con violación del destino pactado, máxime si la misma arrendataria afirma que a ella se le concedió mayor retribución en la indemnización correspondiente por ciertas reparaciones que se hicieron en el inmueble, precisamente por considerar que tenía un establecimiento comercial en esa planta baja de la casa. (Sentencia de 26 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

6. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: TIENE DERECHO A ELLA EL HERMANO DE LA INQUILINA TITULAR DEL CONTRATO AL ENTRAR EN VIGOR LA ACTUAL LEY, SI SE CUMPLEN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 58 AUNQUE AQUÉLLA LO FUERA POR SUBROGACIÓN VERIFICADA VIGENTE LA LEGISLACIÓN ANTERIOR: *El legislador fijó una limitación en las subrogaciones partiendo de la realidad jurídica existente a la entrada en vigor del Decreto de 13 de abril de 1956, no teniendo eficacia a dichos efectos que el arrendatario fuera en dicho momento el titular contractual de origen o por subrogación verificada vigente la legislación anterior, exigiéndose únicamente para que pudieran nacer estas subrogaciones que el arrendador conociera quién era el arrendatario en el momento de la entrada en vigor de la Ley actual; y para la viabilidad de dichas subrogaciones, que el hermano presunto subrogante hubiera convivido con el titular arrendatario con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento y la notificación fehaciente en el plazo de 99 días de la intención de subrogarse. (Sentencia de 16 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

7. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: LEGITIMACIÓN PASIVA: EL ARTÍCULO 58 DE LA LAU NO AMPARA LA SUBROGACIÓN DE UNA HIJA POLÍTICA DEL INQUILINO FALLECIDO: *Si la heredera yacente del inquilino ha sido citada aunque en la persona de un sólo heredero conocido y en la representación de la misma y la demandada comparecida, única ocupante de la vivienda, se encuentra perfectamente legitimada para soportar la acción que contra ella se dirige en calidad de hija política del inquilino declarado en la sentencia, no puede alegarse falta de legitimación pasiva.*

La condición de pariente por afinidad del arrendatario fallecido priva de la facultad para subrogarse en el arrendamiento, conforme prescribe el artículo 58 de la LAU. (Sentencia de 31 de octubre de 1962; desestimatoria.)

8. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: ES TEMA DILUCIDABLE EN EL PROCESO ARRENDATICIO CORRESPONDIENTE EL DE LA CONDICIÓN DE HIJO LEGÍTIMO O NATURAL DE LA PERSONA DEL QUE PRETENDE SUBROGARSE. *Si la resolución suplicada afirma no haberse acreditado la condición de hijo legítimo o natural de la persona de uno de los demandados, esta cuestión es propia de los juicios arrendaticios puesto que el artículo 58 de la LAU confiere a esta clase de parentesco el derecho de subrogarse en el contrato. (Sentencia de 22 de noviembre de 1962; desestimatoria.)*

9. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: TIENE DERECHO A SUBROGARSE EN EL ARRENDAMIENTO EL HIJO ADOPTIVO DEL INQUILINO FALLECIDO AUNQUE LA ESCRITURA DE ADOPCIÓN SE OTORGASE SÓLO ONCE DÍAS ANTES DEL ÓBITO, HALLÁNDOSE EN PELIGRO DE MUERTE EL ADOPIANTE Y ÉSTE INSTITUYERA HEREDERA A UNA HERMANA. *No puede postularse la inexistencia del derecho del hijo adoptivo a subrogarse en la relación arrendaticia, a pretexto de no haber sido efectiva la patria potestad por haberse otorgado la escritura de adopción once días antes del fallecimiento del inquilino adoptante, así como por haberse realizado con ánimo de posibilitar la subrogación en perjuicio del arrendador y de manera simulada revelado esto por hallarse aquél en peligro de muerte y haber instituido heredera a su hermana y no al menor, pues, de una parte, la adquisición de la patria potestad no depende de que la misma pudiera o no ejercerse con efectividad en un momento determinado y, de otra, aquella proximidad de fechas e institución testamentaria por carecer de significación inequívoca, no pueden servir de soporte a la presunción de simulación, máxime cuando el procedimiento que se ha seguido no es el adecuado para ventilar esta cuestión. (Sentencia de 7 de diciembre de 1962; desestimatoria.)*

10. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PROCEDE SI, CON ANTERIORIDAD DE MÁS DE DOS AÑOS A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, EL ARRENDADOR TIENE A SU DISPOSICIÓN VIVIENDA DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS A LAS DE LA RECLAMADA Y EN MISMO EDIFICIO. *No procede acceder a la resolución por necesidad, aún cuando ésta quede acreditada, si también se da por probado que el actor tiene a su disposición, con más de dos años de anterioridad a la presentación de la demanda, vivienda de capacidad suficiente para satisfacer sus necesidades familiares, situada en la misma planta y de análogas características que la reclamada, aunque aquél alegue que le era conveniente el piso del demandado por razones de mayor alago y comodidad. (Sentencia de 22 de noviembre de 1962; desestimatoria.)*

11. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: JUSTIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ARRENDADORA CUANDO EL EDIFICIO ARRENDADO LO FUE POR EL CÓNYUGE PREMUERTO QUIEN LO ADQUIRIÓ EN ESTADO DE CASADO POR TÍTULO ONEROSO: *Para que la condición de arrendadora de bienes arrendados por la persona que los adquirió por título oneroso, constante matrimonio, y por tanto con vocación ganancial, pueda en-*

renderse transmitida al cónyuge viudo y más si los recibos del alquiler y las notificaciones de los aumentos aparecen firmados por persona distinta del superstite sin indicación de obrar en nombre de ésta, no basta que se presente el título de adquisición del inmueble alquilado realizada por el cónyuge premuerto, sino que es absolutamente preciso, en el supuesto de herencia indivisa, la justificación de la condición de heredero —mediante la presentación del último testamento o testimonio del auto de declaración de herederos— dado que el premuerto pudo desheredar a su cónyuge y en caso de partición, esa misma condición acreditada por la presentación de la escritura de la que resulte que se le han adjudicado los bienes de que se trate, sin que sea suficiente para entender transmitido a la actora el carácter de arrendadora su condición de cónyuge viudo de la persona que adquirió y alquiló la vivienda de que se trata unido a la vocación ganancial del inmueble. (Sentencia de 22 de noviembre de 1962; estimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: ES IMPRESCINDIBLE AÚN CUANDO SEA UNA PARROQUIA LA QUE ACCIONE PRETENDIENDO OCUPAR UN LOCAL PROPIO: *El trato de excepción establecido en el artículo 76. 1 de la LAU en favor de la Iglesia Católica y otros entes públicos en modo alguno se puede interpretar como liberatorio de cuantos requisitos de forma exige aquella Ley, ya que al ser unánime y reiterada la doctrina y jurisprudencia en la interpretación restrictiva de la citada excepción (S. de 1-3-52) hay que proclamar la exigibilidad de todos aquellos requisitos y circunstancias que no se hallen expresada y claramente dentro de aquel precepto y entre ellos es de estimar el de la previa selección. (Sentencia de 29 de noviembre de 1962; desestimatoria.)*

13. RESOLUCIÓN POR NO USO: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: EL HECHO DE QUE EN UN CERTIFICADO MÉDICO SE AFIRME QUE DOS MESES ANTES SE LE HABÍA RECOMENDADO A LA MADRE DEL DEMANDADO LA PERMANENCIA EN VIVIENDA DISTINTA A LA ARRENDADA NO ES INCOMPATIBLE CON LA DECLARACIÓN DEL JUZGADOR DE QUE LA ENFERMA ESTUVIERA EN ESTE OTRO DOMICILIO DESDE FECHA ANTERIOR: *No es contradictorio ni incompatible con la declaración que sienta el juzgador de que desde el mes de agosto de 1961 la madre del inquilino con quien convivía trasladara su residencia a una casa con granja fuera de la ciudad, por razón de enfermedad, lo que determinó el traslado de parte de la familia al objeto de prodigarle asistencia y cuidados, el que en el certificado médico —que se aportó como prueba de la justa causa de desocupación— fecha do en 7-5-62 se afirma haberse recomendado a la enferma, dos meses antes, la permanencia en aquel lugar. (Sentencia de 13 de noviembre de 1962; desestimatoria.)*

14. REDUCCIÓN DE RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: NO PUEDE PRETENDERSE POR EL DEMANDADO, SIN UTILIZAR LA VÍA RECONVENCIONAL, EL QUE SOBRE LA RENTA NOVADA TENGA DERECHO A REPERCUTIR LOS AUMENTOS POR CONTRIBUCIONES Y ARBITRIOS: *La demandada disloca la cuestión que deriva hacia un terreno ajeno en absoluto a la acción entablada porque reconociendo, en definitiva, la procedencia de la novación solicitada produce una verdadera*

acción declaratoria de derecho: futuros, en cuanto siendo la renta que se reduce una renta ímpia de 1.200 pts. mensuales, pactada en noviembre de 1959, sobre la que no actúan repercusiones a detracer de la misma, la declaración que se pretende afecta a posibles repercusiones que pudieran influir la renta que se reduce y esta materia no es propia de una excepción, sino de una demanda reconvenzional, de las contempladas en el artículo 45 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, con el consiguiente traslado de la misma al actor, máxime cuando, como sucede en este caso, la acción ejercitada puede ser puesta en ejecución por el mismo arrendatario sin acudir a juicio. (Sentencia de 27 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE CRITICARSE LA EFICACIA Y CALIDAD DE LA PRUEBA UTILIZADA POR EL JUZGADOR DE INSTANCIA: *Ante la declaración de estar probado el parentesco del demandado con el presunto subarrendatario que lleva a cabo la sentencia recurrida, no es lícito en este trámite entrar a discernir la eficacia y calidad de las pruebas que le indujeron a la citada declaración.* (Sentencia de 9 de octubre de 1962; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACION: CUÁNDO PUEDE FUNDARSE EN LA ERRÓNEA APLICACION DE LA DOCTRINA DEL ABUSO DE DERECHO: *La denuncia de la errónea aplicación de la doctrina del abuso de derecho sólo puede sostenerse como apoyo del recurso de suplicación, cuando en la sentencia impugnada se ha hecho uso de la facultad conferida por el artículo 9.º de la LAU, esto es, se ha «aplicado» ese remedio ético-jurídico y no cuando se estima por el recurrente que la contraparte ha obrado de tal forma antijurídica, si esa conducta no se invoca a su debido tiempo y fue objeto de debate, examinándola por tanto la resolución suplicada.* (Sentencia de 31 de octubre de 1962; desestimatoria.)

3. CONSIGNACIÓN DE RENTAS: LAS FACILIDADES QUE EL PROPIETARIO PUEDA DAR AL INQUILINO PARA EL PAGO DE LA RENTA NO IMPLICAN MODIFICACIÓN DEL PLAZO Y MODO PACTADOS: *Pactado el pago de la renta por trimestres anticipados y no habiéndose acreditado al interponerse el recurso de apelación tal pago por lo que respecta a los meses de julio, agosto y septiembre últimos y si solamente haberse recibido una cantidad «a cuenta de la casa», procede declarar mal admitido el recurso, pues las mayores o menores facilidades que el propietario pueda dar al inquilino para el pago de la renta no significa la «realización económica del contrato» en el sentido que le da la sentencia recurrida ni puede significar la modificación del plazo y modo pactado.* (Sentencia de 16 de octubre de 1962; declaratoria de la indebida admisión del recurso de apelación.)