

4. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de La Coruña.

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

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: NO SE ORIGINA EN LA SENTENCIA, SINO QUE NACE DE LA CONDUCTA DE LAS PARTES: *El recurrente al partir de la base de que el abuso de derecho se origina en la sentencia lo conjunde con la aplicación inexacta del Derecho que pudieran hacer los Tribunales, olvidando que el artículo 9.º de la LAU se remite a la desestimación de las pretensiones que se formulen por las partes con manifiesto abuso de derecho, o sea que exige que tal causa de infracción nazca de la conducta de los litigantes ajustada a la norma legal, aunque implicativa de abuso.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; desestimatoria.)

2. SUBARRIENDO: NO SE DA SI LA VIVIENDA DISCUTIDA SE HALLA OCUPADA POR TRES HIJOS, AUNQUE NO SEAN LEGÍTIMOS, DEL ARRENDATARIO Y UNA SIRVIENTA: *Si en la vivienda litigiosa vienen habitando ininterrumpidamente tres menores ligados al inquilino por vínculos de filiación, por haberlos reconocido en testamento otorgado en 5 de diciembre de 1961, bajo la vigilancia de una sirvienta, es indudable que no puede apreciarse la existencia de un subarriendo, pues al estar en directa dependencia con el arrendatario, los menores en virtud de relaciones derivadas de la filiación y la sirvienta en virtud de un contrato de servicios domésticos, el uso de la cosa arrendada lo realiza aquél directamente.* (Sentencia de 15 de febrero de 1963; estimatoria.)

3. IMPUGNACIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDA POR EL INQUILINO: PRESUPUESTO NECESARIO: *El artículo 53 de la LAU al conceder al arrendatario una acción impugnatoria de la enajenación de la vivienda que ocupa, lo hace con un carácter alternativo a los derechos de tanteo y retracto que también le corresponden, presuponiendo la existencia de un precio, característica del contrato oneroso.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DOMICILIO DE LAS FAMILIAS DE LOS MARINOS EN PERIODO DE EMBARQUE: *A los efectos del caso 3.º, párrafo 2.º del artículo 63 de la LAU, hay que tener en cuenta lo que la O. M. de Marina de 6 de julio de 1961 dispone en el sentido de que la residencia oficial de la familia del personal que desempeña su destino de embarque, durante el tiempo de permanencia en el mismo, es el de cualquier punto del territorio nacional.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; estimatoria.)

5. NECESIDAD: NO LA CONSTITUYE EL DESEO UNILATERAL DE USO DE UN PASILLO COMÚN A LAS VIVIENDAS DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO: *Si la separación entre las dos viviendas está perfectamente determinada, a lo que no obsta la existencia del pasillo usado por los litigantes, toda vez que a partir de él se inician aquéllas con total independencia, no puede darse lugar a la resolución por necesidad, por muy intenso que sea el deseo de uso unilateral del citado pasillo por parte del arrendador.* (Sentencia de 31 de enero de 1963; desestimatoria.)

6. ES CAUSA DE NECESIDAD EL DESALOJO DE LA VIVIENDA QUE SE OCUPA, POR ORDEN EJECUTORIA DE LA ADMINISTRACIÓN AL SER DECLARADO EL INMUEBLE EN ESTADO DE RUINA INMINENTE: *Debe accederse al desahucio por necesidad, habida cuenta de que la cesación por el actor en el disfrute del piso que le venía sirviendo como morada, no obedeció conocidamente a ningún ardid o decisión de propia iniciativa, sino a causa absolutamente ajena a su voluntad, cual fue un acuerdo ejecutorio de desalojo emanado de la Autoridad municipal, previo expediente adecuado, en el que el inmueble que comprendía aquel piso fue declarado en estado total de ruina inminente.* (Sentencia de 15 de abril de 1963; desestimatoria.)

7. PRESUNCIÓN DE NECESIDAD EN CASO DE CONTRAER MATRIMONIO PASADO EL PLAZO DEL AÑO A CONTAR DEL REQUERIMIENTO: *No obsta a la presunción de necesidad el hecho de que no se haya contraído el matrimonio, en que se basa aquélla, dentro del año de preaviso, puesto que la necesidad surge desde el momento en que se pretende contraer el matrimonio, aunque transcurrido un año desde el requerimiento, todavía no se haya efectuado.* (Sentencia de 30 de abril de 1963; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: VENTA DEL ISO OCUPADO POR EL DEMANDADO: ACCIÓN DE SIMULACIÓN: *La simulación de venta de uno de los pisos del inmueble propiedad del arrendador, no legitima al inquilino, sin más, para instar su declaración judicial.* (Sentencia de 30 de abril de 1963; desestimatoria.)

9. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: LA INFRACCIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 1.^a DE LA LAU, CON RESPECTO DE LOS BAJOS DEL INMUEBLE, NO IMPIDE LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DEL ARRENDAMIENTO DEL PISO 2.^o: *Supuesto que el bajo del inmueble dedicado a actividades comerciales fue construido para servir de casa habitación, las consecuencias serían las señaladas en la 2.^a de las Disposiciones Adicionales, por remisión de la 1.^a, de instar el desahucio por necesidad social, el Ministerio Fiscal, a excitación del Gobernador civil de la Provincia, pero nunca negar la resolución postulada.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

10. SELECCIÓN DE VIVIENDA: EXISTIENDO SOLAMENTE UNA VIVIENDA INTERIOR, PUDO EL ARRENDADOR ELEGIR UNA DE LAS EXTERIORES, PRESCINDIENDO DE AQUÉLLA EN EL REQUERIMIENTO: *Si la sentencia recurrida declara probado que «la vivienda existente en la planta baja del edificio está situada en la parte*

posterior a ella .. de forma que carece de huecos abiertos a la fachada principal lindante con calle pública, susceptibles de permitirle recibir desde ella luces y vistas...», es indudable que en la casa de referencia existe vivienda interior, la del baño, y que por ello el propietario al hacer la selección ha podido prescindir de la misma y elegir entre las exteriores. (Sentencia de 17 de enero de 1963; desestimatoria.)

11. SELECCION DE VIVIENDA: CÓMPUTO DE LAS HABITUALMENTE DESHABITADAS: *Para computarse en el orden selectivo la vivienda habitualmente deshabitada, deberá constituir medio adecuado a las necesidades del arrendador, sin que éste venga obligado a realizar las obras conducentes a dicho fin.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; desestimatoria.)

12. CIRCUNSTANCIAS SUFICIENTES PARA HACER VÁLIDO EL REQUERIMIENTO, CUANDO ENTRE LAS VIVIENDAS EXTERIORES ELEGIDAS POR EL ARRENDADOR, SOLAMENTE PUEDE PEDIRSE LA QUE OCUPA EL DEMANDADO: *Flegidas las viviendas exteriores por el arrendador, si la primera está ocupada por él y la tercera por una hija suya con su familia, quedando únicamente habitada por personas ajenas la que ocupa el demandado, a quien se le reclama para satisfacer la necesidad de otra hija de aquél, que ha contraído matrimonio, está bien hecho el requerimiento aunque solamente se hayan constar en él estas circunstancias.* (Sentencia de 17 de enero de 1963; desestimatoria.)

13. REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR OCUPANDO PARTE DE UNO DE LOS PISOS, RECLAMA TAN SÓLO EL RESTO: *No puede excusarse el arrendador, ni aún para ese supuesto, la obligación que el artículo 65 de la LAU le impone de comunicar las particularidades circunstanciales de cada inquilino en su opción prelativa, a aquel que designe como afectado por la necesidad propuesta, quien sólo así quedará apercebido para la defensa de sus intereses al contestar al requerimiento y podrá medir la conveniencia de acoger los resarcimientos fijados en el artículo 66, si en efecto se creyese concernido por la selección relativamente a los demás ocupantes de la finca.* (Sentencia de 15 de febrero de 1963; desestimatoria.)

14. REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA INEFICAZ: *Es ineficaz el requerimiento practicado por el condueño que siente la necesidad, si en el contrato figuró como arrendador otro de ellos, por el carácter eminentemente formalista que la LAU otorga a tal actuación en defensa de los derechos del arrendatario.* (Sentencia de 30 de marzo de 1963; estimatoria.)

15. JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: LO ES, A TENOR DEL ARTÍCULO 3.º DEL DECRETO DE 31 DE OCTUBRE DE 1958, EL TRASLADO DE UN MARINO A UNA BASE DE LA REGIÓN ECUATORIAL: *Está acertadamente aplicado el artículo 3.º del Decreto de 31 de octubre de 1958, si se declara probado que el inquilino demandado, Capitán del Cuerpo de Máquinas de la Armada está destinado en un Buque Hidrográfico que tiene su base en el Golfo de Guinea, es decir, en la Provincia española del Africa Ecuatorial, pues el traslado de base es motivo*

suficiente para que pueda trasladarse su familia, como así lo reconoce el Reglamento de Dietas y Viáticos de los funcionarios públicos (Sentencia de 15 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

16. VIVIENDA DE CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS A EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN BASADA EN EL NÚM. 5.º DEL ARTÍCULO 62 DE LA LAU: *No son viviendas de características análogas aquellas en las que existen notables diferencias de altura y superficie.* (Sentencia de 15 de febrero de 1963; desestimatoria.)

17. NO ES CAUSA DE RESOLUCIÓN EL TENER EN LA VIVIENDA UNA MÁQUINA DE COGER PUNTOS A LAS MEDIAS: *No se transforma la vivienda en local de negocio por el hecho de tener instalada en ella una máquina de coger puntos a las medias, sin demostración de que el público tenga acceso al piso por ello.* (Sentencia de 5 de abril de 1963; desestimatoria.)

18. DERECHO DE RETORNO: EL ADQUIRENTE DEL SOLAR RESULTANTE DEL DERRIBO DE UN INMUEBLE, QUE EN LA ESCRITURA DE VENTA SE SUBROGA EN LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL VENDEDOR, NO ES UN TERCERO HIPOTECARIO FRENTE A UNO DE LOS INQUILINOS: *Si en la escritura de compraventa se dice que el comprador se subroga en todas las obligaciones, contraídas por el vendedor, por razón del derribo de la casa que existía en el solar que compra y del compromiso de reedificación frente a los inquilinos de la casa demolida, y que en virtud de esta subrogación el vendedor queda completamente al margen de cualquier incidencia que se promueva por alguno de dichos inquilinos, respecto del derecho de retorno, es claro que siendo el presente proceso una de esas incidencias, el adquirente y titular registral no puede alegar frente a uno de aquéllos la condición de tercero hipotecario.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; desestimatoria.)

19. AMBITO DEL PROCESO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: APLICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL: NO CABE DISCUTIR EN ESTA CLASE DE PROCESOS ACERCA DE LA PROPIEDAD DE LA COSA ARRENDADA: *Tratándose del ejercicio de acciones fundadas en derechos reconocidos por la LAU, ésta es la norma pertinente y no el Código civil, conforme a lo prevenido en el artículo 16 de este último Cuerpo legal, al estatuir que en las materias que se rijan por leyes especiales, sólo la deficiencia de éstas puede suplirse por sus disposiciones.*

En esta clase de juicios no cabe discutir sobre la propiedad de la cosa arrendada, limitándose exclusivamente a la posesión por constituir la base del contrato de arrendamiento, estando legitimados para interesar la resolución del vínculo arrendaticio los que tengan el derecho de goce. (Sentencia de 31 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

20. CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CAEN FUERA DE LA ÓRBITA DE LA LAU: *La estipulación de una indemnización al arrendatario en atención a las obras por él realizadas que quedarían en beneficio del piso arrendado, ha de considerarse como pacto especial y, por tanto, cae fuera de las relaciones arrendaticias y ha de regirse por la legislación común, según señala el artículo 151 de la LAU.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: LEGITIMACIÓN PASIVA DEL MARIDO EN PROCESO DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: *Siendo el marido el representante legal de la mujer y ejerciéndose esta representación en la esfera judicial a efectos de la defensa en juicio de los derechos de la misma, es indudable que la acción dirigida contra aquél para resolver el contrato de arrendamiento del piso donde está instalado el matrimonio, no puede menos de estimarse bien dirigida cuando se demanda al esposo.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; estimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU ÁMBITO: *A esta clase de recursos es ajena la materia relativa a la nulidad de actuaciones.* (Sentencia de 15 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

3. CONSIGNACIÓN DE RENTAS: SI NO SE CONSIGNÓ POR EL APELANTE AL PERSONARSE EN LA SEGUNDA INSTANCIA LA TOTALIDAD DE LA RENTA PROCEDE DECLARAR NULAS TODAS LAS ACTUACIONES DEL RECURSO: *Ante la exigencia de abono cumplido de la renta, que de modo inexcusable establece al efecto el artículo 148 de la LAU, no puede menos de ser declarada viciosa la admisión del recurso de apelación por el Juzgador «ad quem», si por el apelante, al personarse para mantener el recurso, no se consignó la totalidad de la renta que había venido abonando.* (Sentencia de 15 de noviembre de 1962; declaratoria de la inadmisibilidad del recurso.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DEFECTO DE LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO EN PROCESO DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: *No contraria la cosa juzgada la sentencia que acoge esa excepción, si uno de los fallos anteriores «estima la demanda en la parte que fija la nueva renta» (se refiere a la del subarriendo del piso discutido), pues al entrar a resolver sobre el fondo desestima, aunque sea tácitamente, la excepción y el otro, tanto en la primera instancia como en apelación y suplicación, se limitó a declarar que la acción de resolución por necesidad había sido ejercitada antes del año desde el requerimiento.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSECUENCIAS DE HABER FIRMADO EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN LA HIJA DEL RECURRENTE, A SU RUEGO Y EN SU NOMBRE, POR NO SABER HACERLO, SIN QUE CONSTE EN AUTOS SU RATIFICACIÓN: *La firma del escrito en el que figura como recurrente el demandado, por su hija sin que conste en autos la ratificación de aquél, lleva a la doble y alternativa conclusión de que o el recurrente no es el arrendatario afectado por la sentencia o que la firmante actúa en el ejercicio de una representación que ni ha sido formalmente conferida con los requisitos que impone el apartado 3.º del artículo 27 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, ni recae en Abogado o Procurador, como también exige el párrafo 2.º de la citada norma y es evidente que esta irregular impugnación de la sentencia, tacha de inexistente el recurso.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1962; declaratoria de la firmeza de la sentencia de apelación.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUÁNDO PUEDEN SER DISCUTIDOS EN ÉL DEFECTOS RITUARIOS: *Los supuestos de defectos rituarios en el curso de los autos tan sólo merecen tratamiento en esta esfera de conocimiento cuando impliquen, en efecto, inobservancia o transgresión de la normativa especial de la LAU o de la doctrina legal establecida sobre sus preceptos, dentro de la materia que le es propia, de la contratación arrendaticia urbana.* (Sentencia de 17 de enero de 1963; desestimatoria.)

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUÁNDO PUEDE DENUNCIARSE EN ÉL LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA: *Si la sentencia recurrida para establecer sus declaraciones fácticas no se apoyó por ningún sesgo en la doctrina del abuso de derecho, no cabe, según el artículo 132 de la LAU, denunciar la valoración de la prueba.* (Sentencia de 17 de enero de 1963; desestimatoria.)

8. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FIJACIÓN DE LOS HECHOS POR LA SALA: *Aunque es cierto que contra el diáfano texto del artículo 132 de la LAU se efectúan valoraciones probatorias al margen de una suplicación, no fundamentada en la errónea aplicación del abuso de derecho, también lo es que el juzgador de instancia no resuelve la cuestión fáctica, que en esta proyección es de obligado pronunciamiento, pues sometido a debate el número de familiares que habitan en los pisos 2.º derecha y 2.º izquierda, especificados claramente en el requerimiento denegatorio, no se define tan precisa discusión afirmando simplemente que en el primero de aquellos pisos no habitaban, al tiempo del requerimiento, las personas que se mencionan, ya que se omiten los nombres o, por lo menos, el número de los que lo ocupaban, faltando así el hecho determinante de la subsunción de la norma e imponiendo a la Sala la fijación fáctica del problema.* (Sentencia de 31 de enero de 1963; estimatoria.)

9. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO ES ALEGACIÓN BREVE Y SUCINTA LA REMISIÓN QUE HACE EL RECURRENTE EN SU ESCRITO A UNO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA: *No puede calificarse de exposición breve y sucinta que exige el párrafo 2.º del artículo 133 de la LAU, la remisión que hace el recurrente a todo lo razonado en la alegación 5.ª de Derecho de su escrito de contestación a la demanda ya que, dado el momento procesal, en que se presentan ambos escritos, el de suplicación y el de contestación, su contenido, en principio, no puede ser el mismo, por cuanto uno se dirige a impugnar la sentencia, mientras el otro ataca las alegaciones de la parte actora.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; desestimatoria.)

10. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SÓLO SE DA CONTRA EL FALLO DE LA SENTENCIA DE APELACIÓN: *Se ha de rechazar el primer motivo del recurso interpuesto por el actor, acusatorio de diversas infracciones en relación a los argumentos que sirvieron de fundamento al fallo estimatorio de su pretensión, toda vez que el recurso se da contra el fallo y no contra los razonamientos.* (Sentencia de 5 de abril de 1963; desestimatoria.)

11. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO ES INVOCABLE COMO MOTIVO LA INFRACCIÓN DEL NÚMERO 7.º DEL ARTÍCULO 1.692 DE LA LEC: *Es improsperable el recurso*

jundado en este motivo, referido al error de derecho en la apreciación de la prueba, ya que las normas que legitiman el recurso de casación son extrañas al de suplicación por no existir disposición legal que las identifique, pero en todo caso, porque se comete el error de derecho cuando se infringe un precepto legal no reconociendo a determinada prueba la eficacia que la Ley le concede, para demostrar lo cual es preciso citar la Ley referente a la valoración de la prueba que se haya infringido por la sentencia, lo que no se hace en el caso de autos. (Sentencia de 5 de abril de 1963; desestimatoria.)

12. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NECESIDAD DE CITAR EXPRESAMENTE LA CONCRETA DISPOSICIÓN LEGAL QUE SE SUPONE INFRINGIDA: *No puede prosperar el recurso si no se cita con claridad y precisión por su número el caso del artículo 62 de la LAU que se reputa infringido, pues como tiene declarado el Tribunal Supremo con referencia al recurso de casación, que puede aplicarse por analogía al de suplicación, cuando una Ley contenga varios artículos o un precepto normas, disposiciones o apartados, no basta citar como infringidos dicha Ley o precepto, sino que es preciso, además, indicar concretamente el artículo o disposición a que se refiere la supuesta infracción. (Sentencia de 15 de abril de 1963; desestimatoria.)*

13. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA: *No se puede fundamentar el motivo de falta de legitimación en el actor para resolver el contrato de arrendamiento, en el artículo 1.383 del Código civil que niega al marido acción sobre los bienes parafernales, si no obtiene previamente la licencia de su mujer, pues solamente abre la posibilidad de exceptuar la falta de acción. (Sentencia de 30 de abril de 1963; desestimatoria.)*

14. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: REQUISITOS QUE SE DEBEN CUMPLIR PARA PRETENDER UNA REVISIÓN FÁCTICA: *Solamente cuando el motivo fundamentador del recurso se concreta en la infracción del artículo 132 de la LAU, por su inaplicación procesal, tras la valoración de los elementos aportados, si además se acusa la vulneración de las normas legales reguladoras de la estimación probatoria a las que se proyecta el precitado artículo, cabría una revisión de las conclusiones fácticas y sus probanzas. (Sentencia de 30 de abril de 1963; desestimatoria.)*