

6. 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. CRITERIO INTERPRETATIVO DE LOS PRECEPTOS DE LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS URBANOS LIMITATIVOS DE DERECHOS: *Frente al criterio tradicionalmente sostenido, conforme al cual deben entenderse en sentido estricto los preceptos limitativos de derechos, la doctrina viene imponiendo otro criterio interpretativo cuando se trata de materias relacionadas con los arrendamientos urbanos, en razón al carácter tuitivo de los intereses del arrendatario presuntamente situado en postura de inferioridad social y política* (SS. del T. S. de 5 de diciembre de 1941, 26 de diciembre de 1942, 27 de diciembre de 1947, 18 de diciembre de 1952, 22 de diciembre de 1955 y muchas otras) (Sentencia de 28 de septiembre de 1962: desestimatoria).

NOTA: Se refiere a la legislación de ayuda al inquilino, al objeto de facilitarle el acceso a la propiedad de la vivienda por él ocupada, constituida por la Ley de 24 de abril de 1958 y el Decreto de 22 de junio siguiente.

2. ABUSO DE DERECHO: HA DE REFERIRSE A LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES EN EL PROCESO: *El abuso de derecho, como sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1962, ha de referirse precisamente a las pretensiones de las partes y no a los actos o negocios jurídicos anteriores o antecedentes, contra los cuales pueden ejercitarse las acciones procedentes* (Sentencia de 30 de noviembre de 1962; desestimatoria).

3. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: CONOCIDO EL PROPÓSITO DE SUBROGACIÓN POR LA ARRENDADORA, RESULTA INNECESARIA LA NOTIFICACIÓN: *Es innecesaria la notificación cuando, de una manera tan clarísimamente expresiva que no deja rcsquicio alguno de duda, se sienta por la sentencia recurrida como probado. que la arrendadora y propietaria tuvo perfecto e inmediato conocimiento del fallecimiento del arrendatario y que con fecha 15 de septiembre de 1961, tres meses y medio después, le escribió a su hijo, hoy demandado, anunciándole determinado aumento de renta* (Sentencia de 26 de septiembre de 1962; desestimatoria).

4. NECESIDAD: LA CONSTITUYE EL DESEO DE UN MATRIMONIO DE TENER HOGAR INDEPENDIENTE, AUNQUE POR SU AMPLITUD PUDIERAN ACOGERSE A LA DE UNO DE SUS ASCENDIENTES: *Es reiterada doctrina jurisprudencial la de que por amplia que sea la vivienda de los ascendientes, en este caso la madre de uno de los esposos, constituye estimable necesidad, con arreglo a principios de lógica y razón, la originada por el deseo de un matrimonio a tener hogar completa-*

mente independiente del de sus progenitores (Sentencia de 28 de septiembre de 1962: desestimatoria).

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SU CAUSA HA DE SUBSISTIR CUANDO LA ACCIÓN SE EJERCITA: *Si bien para la denegación de prórroga se ha de estar al momento en que se hace la comunicación oportuna (habiéndose afirmado en resolución de esta Sala de 4 de octubre de 1960, que las circunstancias sobrevenidas posteriormente, ajenas al arrendador, no le afectan ni, mucho menos, le obligan a efectuar un nuevo preaviso), la causa de necesidad ha de producirse dentro del año concedido y subsistir cuando la acción se ejercita (Sentencia de 4 de octubre de 1962; desestimatoria).*

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ARRENDADOR QUE, REQUERIDO DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA, SE OPONE AL REQUERIMIENTO: *Declarado probado en la sentencia recurrida que al practicarse el día 3 de marzo de 1962 la denegación de prórroga a la hoy actora, respecto a la vivienda por ella ocupada, por necesitaría su propietario, lejos de aceptar el requerimiento que se le hacía, negó la existencia de la necesidad en aquél, evidenciando con ello su propósito de oponerse al requerimiento y además que no se consideraba obligada a desalojar la vivienda que ocupaba, resulta incompatible esa postura con la adoptada en la demanda, donde se invoca como causa de resolución la de verse obligada al desahucio con la consiguiente necesidad de ocupar la que tiene cedida en arrendamiento al demandado (Sentencia de 26 de septiembre de 1962: desestimatoria).*

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DENEGACIÓN DE PRÓRROGA VERIFICADA EN EL MISMO ACTO DE CONCILIACIÓN QUE ORIGINÓ LA EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL UN MES DESPUÉS: CONTESTACIÓN DEL DEMANDADO AL REQUERIMIENTO: *El acto de conciliación, celebrado el 18 de mayo de 1961, constituye la terminante manifestación de dar por expirado el plazo contractual que con un mes de anticipación exigía la cláusula 1.ª del contrato, transcurrido cuyo dicho mes empezó la prórroga legal a la que asimismo puso término el actor en el propio acto de conciliación, constitutivo del requerimiento prevenido en la LAU, habiendo podido ejercitar la acción de resolución a los seis meses inmediatos, dada la carencia de contestación que en dicho acto hubo de consignar el demandado (Sentencia de 6 de octubre de 1962: estimatoria).*

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL COPROPIETARIO: *No existe falta de legitimación en la actora si el requerimiento denegatorio de prórroga lo producen tres de los cinco copropietarios del inmueble, aunque no se haya acreditado el previo acuerdo de la mayoría para ejercitar la acción resolutoria, porque esta cuestión es de orden interno de la comunidad, en la que no puede haber interferencia de persona extraña a ella, y además porque, en principio, se permite, por tratarse la acción ejercitada de un acto de administración, que cualquiera de los titulares proindiviso pueda accionar siempre que lo haga en interés de la comunidad (Sentencia de 29 de octubre de 1962: desestimatoria).*

9. SELECCIÓN: NO ES NECESARIO QUE ENTREN EN ELLA TODAS LAS VIVIENDAS DEL INMUEBLE SI SOLAMENTE ALGUNA O ALGUNAS DE ELLAS REÚNEN CONDICIONES ESPECIALES PARA SATISFACER LA NECESIDAD DEL ACTOR: *La necesidad cualificada por la enfermedad del propietario, consistente en una cardiopatía hipertensiva y asma bronquial a la que perjudica grandemente el subir escaleras, hace que la selección se simplifique al extremo de poder negar la prórroga al inquilino que ocupa el piso que reúne las condiciones especiales requeridas para satisfacer aquélla adecuadamente* (Sentencia de 30 de octubre de 1962; desestimatoria).

10. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DE UNO DE LOS CONDUENOS: *Debe cumplirse en el requerimiento el requisito de la intervención de la mayoría de los condueños, conforme a lo prevenido en el artículo 398 del Código Civil* (Sentencia de 28 de noviembre de 1962; desestimatoria).

11. RESOLUCIÓN POR USO DE DOS VIVIENDAS: NO PROCEDE, SI CONVIVIENDO CON SU MADRE Y HERMANAS EL DEMANDADO, DE QUIEN DEPENDEN ECONÓMICAMENTE, ÉSTE ARRIENDA OTRA VIVIENDA AL CONTRAER MATRIMONIO, SIN QUE NINGUNA DE LAS DOS SEA CAPAZ PARA ALBERGAR A TODOS: *No procede la resolución al amparo de la causa 4.ª del artículo 62 de la LAU, si se declara probado que la madre y las dos hermanas del demandado, «mantienen con él conexión familiar, dependencia y subordinación económica» motivadora de que por ser insuficiente la vivienda que ocupaban para albergar más personas, al contraer aquél matrimonio, tuvo necesidad de alquilar otra para vivir con su cónyuge, la que también resulta insuficiente para todos, pues es vista la necesidad por parte del demandado de ocupar las dos que tiene alquiladas* (Sentencia de 25 de septiembre de 1962; desestimatoria).

12. OBRAS QUE NO MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN DE LO ARRENDADO: *No modifican la configuración del local arrendado las obras consistentes en cubrir un pequeño lavadero instalado en el patio, con una chapa vieja elevando un poco la pared ya existente del fondo, cerrándola con un tabique de panderete y puerta de madera, sin cimentación ni empotramiento en la pared, con la única finalidad de evitar que la persona que lave quede resguardada del sol y de la lluvia* (Sentencia de 27 de noviembre de 1962; desestimatoria).

13. VIRTUALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: *El contrato de arrendamiento de vivienda ampara para ocupar ésta, no sólo al inquilino, sino a todas las personas que de él dependan sean o no familiares.* (Sentencia de 25 de septiembre de 1962; desestimatoria).

II. Derecho Procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS: NO ES NECESARIA LA DE LAS QUE VAYAN VENCIENDO DURANTE LA SUSTANCIACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN: *El artículo 148 de la LAU es claramente expresivo de que la exigencia*

de consignar la renta que en él se establece lo es solamente para la interposición del recurso de apelación, sin que se haga extensiva a la de las rentas que venzan durante la sustanciación del mismo (Sentencia de 29 de noviembre de 1962; desestimatoria).

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE FUNDARSE EN INFRACCIÓN DE PRECEPTOS PROCESALES: *El recurso de suplicación viene limitado por los términos del artículo 132 de la LAU a supuestos sólo de infracción de Ley o de doctrina legal, no pudiendo servir para fundarlo la invocación de preceptos de carácter procesal* (Sentencia de 27 de septiembre de 1962; desestimatoria).