

3. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Valladolid.

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

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE; CASUÍSTICA: *El simple retraso en pedir la resolución del contrato, casi a los siete años de producido el fallecimiento del inquilino titular no constituye ni puede constituir por sí sólo la causa del manifiesto abuso de derecho, que menciona el artículo 9 de L. A. U., por cuanto que no implica mal uso de una facultad concedida al arrendador por la causa 11.ª del artículo 114 para pedir aquella resolución, cuando para ello dispone de un plazo mucho más amplio.* (Sentencia de 30 de mayo de 1964; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN («MORTIS CAUSA») INEFICAZ: FORMAS VÁLIDAS DE PRACTICARLA: *Para tener por válida y eficaz la pretendida subrogación («mortis causa») con los consiguientes efectos en favor del beneficiario, sólo cabe o el cumplimiento riguroso de la indicada notificación con las debidas solemnidades o la dispensa por parte de la propiedad de dicho formulario, reconociendo voluntariamente la sucesión en el arrendamiento.* (Sentencia de 30 de mayo de 1964; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: EJERCICIO DE LA ACCIÓN CUANDO LA VIVIENDA LITIGIOSA PERTENECE («PRO INDIVISO») A VARIAS PERSONAS: *Por ser el arrendamiento un acto de administración y no de disposición, la facultad de resolver judicialmente el contrato puede arrogársela cualquiera de los comuneros en beneficio de la comunidad, sin que pueda inmiscuirse el arrendatario, como persona ajena a ella, en las relaciones interna de los comuneros y sobre las que sólo tienen su condición de tal, y como desahuciado el derecho de retorno a la finca si por el resto de los comuneros, una vez resuelto el contrato, no se aceptase que la vivienda fuese ocupada por el familiar para quien la pidió el que ejerció la acción.* (Sentencia de 20 de enero de 1964; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DISPONIBILIDAD POR PARTE DEL BENEFICIARIO DE LA DERECHACIÓN DE PRÓRROGA DE VIVIENDA EN RAZÓN DE RELACIÓN LABORAL: *Para que pueda prosperar la oposición a la resolución del arrendamiento con base en la disponibilidad de vivienda, en razón de cargo, profesión u oficio, hay que acreditar no la posibilidad de la adquisición de tal vivienda, sino la adjudicación y la renuncia de la misma, lo que equivaldría a que por espacio de algún tiempo la tuvo a su disposición el beneficiario de la acción.* (Sentencia de 20 de enero de 1964; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN DEL CASO 4.º NÚMERO 2 DEL ARTÍCULO 63 DE L. A. U.: ARRENDADOR REQUERIDO DE DESALOJO: *Aunque con referencia a dicha presunción no se exige que el arrendador, presunto desalojado de la vivienda que ocupa en arrendamiento, espere a que se le demande, ni que se defienda a ultranza, ni que agote todos los recursos legales, ni que haya de esperar a que se decrete su lanzamiento, es lo cierto que para poder ampararse en esa presunción legal de demostrar, por lo menos, que el requerimiento que se le hizo era tan fundado que legamente no había términos hábiles para oponerse a él, porque sólo en este caso podrá decirse que el desalojo se debería a causas ajenas a su voluntad.* (Sentencia de 21 de febrero de 1964; desestimatoria.)

6. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: REQUERIMIENTO CUANDO SÓLO EXISTE UNA DE LA CATEGORÍA ELEGIDA: *Al existir una sola vivienda exterior y mostrar el arrendador su preferencia sobre ella, no es necesario observar ninguna regla de prelación con las otras dos viviendas alquiladas de la planta baja, por tratarse de pisos interiores que por no reunir aquella condición quedan fuera de la contienda.* (Sentencia de 7 de marzo de 1964; estimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ACTOR PROPIETARIO DE UNA SOLA VIVIENDA DONADA POR SU PADRE QUIEN MANTIENE CON ANTERIORIDAD A LA DONACIÓN OTRA VIVIENDA EN EL MISMO INMUEBLE APTA PARA SER OCUPADA POR AQUÉL: *Aunque la L. A. U. presume la necesidad cuando la persona para la que se reclama la vivienda contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que esté situada la finca (art. 63, p.º 2.º, caso 3.º) admite prueba en contrario que acredite que, no obstante la concurrencia de esas dos circunstancias, la ocupación que se pretende más que necesaria es simplemente conveniente o aún supérflua. Y como en el presente caso, está reconocida la existencia de una vivienda deshabitada en el mismo inmueble, propiedad del padre del actor, con la que éste podría satisfacer mejor que con la de autos, su deseo de hogar independiente, es visto que falla por su base el presupuesto de necesidad que la Ley establece, sin que a ello obste que después de su matrimonio recibiera en donación la vivienda ocupada por el demandado, porque es lo cierto que las circunstancias en que hoy se basa la necesidad existían ya antes de la liberalidad.* (Sentencia de 30 de mayo de 1964; desestimatoria.)

8. NECESIDAD: CONCURRIR: CASUÍSTICA: *Se da la situación de necesidad en la actora que, hallándose acogida a régimen de internado o pensión en un Establecimiento de Beneficencia, pretende efectivizar su deseo de disponer de un hogar adecuado, aunque sea en población distinta.* (Sentencia de 13 de junio de 1964; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NO USO: FINALIDAD DEL PRECEPTO LEGAL: *Lo que la Ley pretende conseguir con esta causa de resolución del contrato, 3.º del artículo 62 de L. A. U., es que no se retenga abusivamente una vivienda, restándola al tráfico inmobiliario, sin justa y legítima causa, con perjuicio*

público y también para el arrendador y para el inmueble por estar cerrado. (Sentencia de 14 de febrero de 1964; desestimatoria.)

10. JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: CASUÍSTICA: *Constituye justa causa de desocupación de la vivienda arrendada la ausencia, por plazo superior al legal, de la inquilina que no dispone de familiares con quienes compartir el uso de aquélla, de la ciudad donde radica, por razón de estudios universitarios que no se imparten en ella.* (Sentencia de 23 de mayo de 1964; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPLICACIÓN: FACULTADES DEL JUEZ «A QUO» PARA SU DES-ESTIMACIÓN: *El Juzgado de apelación, con jurisdicción plena para ello, puede desestimar el recurso de suplicación interpuesto fuera de plazo.* (Sentencia de 6 de marzo de 1964; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPLICACIÓN: SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE: *Al quedar planteado el recurso de suplicación en el Juzgado de Primera Instancia con la admisión del escrito contestando al mismo, carecía ya de jurisdicción el Juzgado para acordar otra actuación que no fuese la de consignación de rentas y remisión de los autos, por lo que hay que considerar antiprocesal la suspensión del procedimiento, acordado en tal estado, aunque ésta solicitara por ambas partes ante un posible acuerdo en vía extrajudicial.* (Sentencia de 6 de marzo de 1964; desestimatoria.)

3. PAGO O CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: DECLARACIÓN DE POBREZA: *La obligación impuesta en este sentido por los artículos 148 L. A. U. y 1.566 L. E. C., es tan rigurosa que de ella no está exenta ni aún el declarado pobre-Auto del T. S. de 26 de febrero de 1897.* (Sentencia de 22 de abril de 1964; declaratoria de la nulidad de lo actuado a partir de la admisión a trámite del recurso y de la firmeza de la sentencia del Juzgado Municipal.)