

## 5. 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. ARRENDAMIENTO CONJUNTO DE VIVIENDA Y ALMACÉN QUE FACILITA EL NEGOCIO DEL ARRENDATARIO ESTABLECIDO EN OTRO LOCAL: SU CALIFICACIÓN: *A dicho arrendamiento hay que calificarlo de arrendamiento de vivienda por ser éste el elemento preponderante, ya que el negocio que desarrolla el arrendatario está instalado en local distinto del litigioso y las obras realizadas y espacio ocupado por la vivienda revelan su importancia, sin que desvirtúe tal calificación el que la parte del inmueble dedicado a almacén sea la frontera a la calle, ni que la entrada a la vivienda se practique por el almacén o que el local en su totalidad fuese dedicado anteriormente a salón de baile.* (Sentencia de 17 de febrero de 1964; desestimatoria.)

2. ABUSO DE DERECHO: REQUISITOS PROCESALES NECESARIOS PARA SU ACCIUMIENTO: *Siendo la teoría del abuso de derecho una institución de equidad, no cabe duda que la postura procesal de la demandada, que en momento adecuado del proceso la alegó en pro de sus intereses, como la sentencia de instancia que la acogió, repeliendo al amparo de lo preceptuado en el artículo 9 de L. A. U., la improsperable petición de la demandante, constituyen en adecuada correlación, los dos factores formales que conjugan su estimación, teniendo en cuenta el carácter rogado de la jurisdicción civil* (Sentencia de 31 de enero de 1964; desestimatoria.)

RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO Y ACTIVIDADES INMORALES: REUNIONES EN EL PISO ARRENDADO DE LOS DENOMINADOS «TESTIGOS DE JEHOVÁ»: *La permanencia en el piso discutido de varias personas dedicada a la lectura de libros correspondientes a la práctica normal de los que profesan la religión denominada «Testigos de Jehová» no supone, por sí sólo, una situación de subarriendo o cesión, puesto que ambas manifestaciones jurídicas requieren para su existencia que el titular arrendatario se produzca con desplazamiento posesorio que no puede originarse por mera; esporádicas reuniones entre personas ideológicamente afines. Tampoco pueden estimarse como actividades inmorales, pues de acuerdo con el artículo 6.º del Fuero de los Españoles y el Protocolo Final, 2.º párrafo, del vigente Concordato con la Santa Sede, se hallan autorizadas en España las prácticas privadas de actividades religiosas distintas de la Religión Católica.* (Sentencia de 17 de enero de 1964; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PRUEBA DE ÉSTE: *La constatación policial de la permanencia de un tercero en el piso arrendado no es suficiente para acreditar que responda a un efectivo desplazamiento posesorio*

*subarrendaticio, toda vez que puede responder a causas distintas y, entre ellas, a la situación de hospedaje autorizada por el artículo 21 L. A. U. (Sentencia de 17 de enero de 1964; desestimatoria.)*

5. SUBARRIENDO: AMBITO DE LA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR: *Si la autorización se dio para subarrendar a una persona determinada, ello no supone que exista beneplácito para que pueda hacerse a terceros, ampliándose así el ámbito de la relación arrendaticia. (Sentencia de 17 de febrero de 1964; desestimatoria)*

6. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: INQUILINO QUE SUBARRIENDA A AGENTE COMERCIAL: COMPETENCIA: *No altera la competencia del Juzgado Municipal o Comarcal el hecho de que uno de los subarrendatarios ejerza la profesión de Agente Comercial, cuando se pactó entre arrendador y arrendatario que éste no podría modificar el destino del local que era el de vivienda. (Sentencia de 17 de febrero de 1964; desestimatoria.)*

7. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: INEXISTENCIA DE PRECIO: *No procede la resolución del contrato por causa de subarriendo si la sentencia recurrida fija como hecho probado la ausencia de precio por la permanencia de un tercero en la bohardilla adscrita al piso objeto de aquél, con la condescendencia del arrendatario, así como que tal circunstancia ha sido debida a simples motivos morales, altruistas o de caridad. (Sentencia de 17 de abril de 1964; desestimatoria.)*

8. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PARENTESCO PRÓXIMO DE LOS OCUPANTES CON LA ARRENDATARIA: REQUISITOS: *Si bien es cierto que la idea de parentesco próximo aparece en contradicción en algunos supuestos, con el concepto de subarriendo, también lo es que tal parentesco necesita que los familiares que convivan con el arrendatario se encuentren vinculados a éste con algún lazo de tipo económico, afectivo o de cualquier otra especie. (Sentencia de 15 de abril de 1964; desestimatoria.)*

9. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: CADUCIDAD: SU CÓMPUTO: *Afirmando la sentencia con menos de dos años de antelación a la fecha de la demanda —21 de abril de 1961— y la ocupación del piso por sólo la demanda a partir del 29 de agosto siguiente, visto es que no puede juzgar en esta singular relación la caducidad que establece el artículo 25.1 de L. A. U., lo que adviene a la declaración de que la sentencia impugnada aplica certeramente la causa resolutoria segunda del artículo 114, máxime cuando contempla como raíz del cómputo temporal de aquélla, el único acto ostensible de la recurrente que pudiera envolver la inequívoca proclamación de la cesión alegada, por cierto, fuera del ámbito del artículo 24. (Sentencia de 30 de abril de 1964.)*

10. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 54 DE L. A. U.: *La reserva restrictiva ha de medir en todo caso, la interpretación del artículo 54 L. A. U., en su sig-*

nificación limitativa de las facultades de disposición del derecho de propiedad. (Sentencia de 15 de abril de 1964; estimatoria.)

11. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA DE HIJA ADOPTIVA; ABUSO DE DERECHO: *Existe abuso de derecho en la situación creada por el arrendatario, que un año antes de su muerte a la edad de ochenta y cuatro años, adoptó a una menor con el consentimiento de su padre y a la que instituyó heredera, pretendiéndose la subrogación en el arrendamiento, con la consecuencia de que los verdaderos subrogados serían los padres de la adoptada, completamente ajenos a la relación arrendaticia.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1963; estimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ; FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA DEMANDA: *Si el inquilino se ausentó a América seguido de su esposa en el año 1956, quedando a partir de entonces habitando la vivienda un hijo, que ya venía conviviendo con ellos y su esposa, y ésta continuó en el disfrute una vez fallecido su marido, sin verificar la preceptiva notificación, pasándose por el arrendador los recibos a nombre del primitivo inquilino, quien nunca hizo cesión de los derechos arrendaticios y cuyo fallecimiento tampoco ha sido acreditado, la demandada carece de legitimación para ser opeñda contenciosamente a la resolución del arriendo litigioso, por la motivación legal que la demanda propugna.* (Sentencia de 5 de marzo de 1964; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ; LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO: *No hay por qué demandar al pariente de la arrendataria que al no reunir las circunstancias del supuesto de hecho previsto en el artículo 58 de L. A. U., carecería de interés legítimo tutelable.* (Sentencia de 16 de marzo de 1964; desestimatoria.)

14. NECESIDAD: NO CONCORRE; CASUÍSTICA: *No se da la situación de necesidad, sino de mera convivencia, en el arrendador que, residiendo por razón de destino oficial, en un municipio distinto del de la capital de la provincia, pretende el traslado, con carácter accidental, a ésta, de su esposa y los dos hijos del matrimonio, para que éstos continúen los estudios de Bachillerato.* (Sentencia de 16 de enero de 1964; desestimatoria.)

15. NECESIDAD: CUÁNDO SURGE EN EL SUPUESTO DE DESALOJO JUDICIAL DEL ARRENDADOR: *No puede sostenerse que la necesidad haya sido creada por el actor, por el hecho de no haber apelado de la sentencia que le condenó al desalojo de la vivienda que ocupaba en arrendamiento, ya que es suficiente a tales efectos, la existencia de una sentencia firme que declara resuelto el contrato de arrendamiento de dicha vivienda.* (Sentencia de 16 de marzo de 1964; desestimatoria.)

16. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PUEDE PRETENDERSE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE DOS INQUILINOS A LA VEZ CUANDO LO REQUIERA LA SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD DEL ARRENDADOR: *El Tribunal Supremo en sentencia de 30 de*

enero de 1962, sienta la doctrina de que cuando el actor demuestre que para satisfacer los fines de su vida familiar, en sus diferentes y permitidas actividades dentro del hogar, necesita el espacio comprendido dentro de las viviendas que reclama, la demanda debe prosperar. (Sentencia de 16 de marzo de 1964; desestimatoria.)

17. ORDEN SELECTIVO EN LA DONACIÓN DE PISOS DE UN INMUEBLE: CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS ENTRE ELLOS: ALTURA: Si el piso transmitido por venta o donación es disimil en grado apreciable de los demás que conforman el inmueble, por disparidad entre cualesquiera de los elementos estructurales, que el artículo 54 L. A. U. prevé, el adquirente que intente recuperarlo para sí, queda exonerado de supeditar su iniciativa al orden prelativo del artículo 64, lo que implica que tratándose de la confrontación de un piso 3.º adquirido por el actor con un piso 4.º al que la inquilina de aquél y la sentencia recurrida refieren la semejanza, tal diferencia ostensible de altura, no puede menos de comportar una acusada diversidad entre ambos pisos. (Sentencia de 15 de abril de 1964; estimatoria.)

18. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PUEDE DECIDIRSE EN ESTE PROCESO ACERCA DE LA VALIDEZ DE LA DONACIÓN POR LA QUE SE TRANSMITIÓ EL PISO A LA ARRENDADORA: No cabe afrontar contenciosamente en proceso de resolución por necesidad la decisión sobre la validez intrínseca del negocio escriturado de donación, que ni fué objeto de específico planteamiento litigioso, ni podría serlo por el defecto litisconsorcial que comporta la ausencia del proceso de las personas donantes, cuya audiencia como partes sería en todo caso inexcusable (Sentencia de 30 de mayo de 1964; estimatoria.)

19. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: NO SE PUEDE INTEGRAR EN DOS MOMENTOS DISTINTOS: Claramente se advierte que en ninguno de los párrafos que constituyen el contenido del artículo 65 de L. A. U., se intenta integrar el requerimiento en dos momentos distintos: la manifestación negativa del arrendador y la contestación del arrendatario; ya que ambos son independientes y sólo al primero se le da la denominación y eficacia de intimación o requerimiento y así se deduce de los artículos 1.º y 3.º en los que la raíz del cómputo temporal de los plazos que se prescriben se fija en el momento en que se expresó la voluntad de imprórroga del arrendador (Sentencia de 30 de mayo de 1964; desestimatoria.)

20. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDAS: EXCLUSIÓN DE AQUÉLLAS A CUYO INQUILINO SE LE HABÍA DENEGADO LA PRÓRROGA POR REQUERIMIENTO DE FECHA ANTERIOR: De conformidad con la doctrina sentada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 13-12-49 y 15-2-59, resulta ostensible que el actor, cuando designó como inquilino afectado al demandado, el 11-6-62, no le cabía abscribir electivamente a la necesidad de morada de su hijo D. L., más que el piso 2.º ocupado por el recurrido, al hallarse ya asignada la planta baja a otra motivación de necesidad protegida jurídicamente, a virtud de requerimiento por acto de conciliación de fecha anterior. (Sentencia de 15 de junio de 1964; estimatoria.)

21. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: FUNCIONARIO PÚBLICO DESTINADO FUERA DEL LUGAR DE RESIDENCIA DE SU FAMILIA: *Resulta intrascendental el hecho de que el arrendatario se encuentre actualmente destinado fuera de la ciudad donde radica la finca litigiosa, pues lo único que cabe considerar en cuanto al orden selectivo impuesto por el artículo 64 L. A. U., es que el contrato de arrendamiento del piso cuya preferencia para ser objeto de resolución se postula, está vigente y como consecuencia lo ocupan seis personas —la esposa y cinco hijos de aquél—, no produciendo más efecto el destino del esposo y padre fuera de O., que el no poder gozar de la postergación selectiva en cuanto a ese piso, accionada en favor de los funcionarios públicos con deber de residencia.* (Sentencia de 17 de marzo de 1964; desestimatoria.)

22. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: CONVIVENCIA DE ABUELA Y NIETOS MENORES: *A los efectos de selección de viviendas, constituye hogar familiar el ocupado por la abuela y nietos menores que con ella conviven, separados de sus padres, pues como reiteradamente tiene declarado esta Sala, si bien el artículo 155 del Código civil, impone a éstos la obligación de tener en su compañía a sus hijos menores no emancipados, esta obligación se cumple si, por razones económicas u otras atendibles, los entregan a sus abuelos o personas que adecuadamente velen por su guarda y educación.* (Sentencia de 17 de abril de 1964; desestimatoria.)

23. RESOLUCIÓN POR USO: QUÉ SE ENTIENDE POR ÉSTE: *El no uso significa la no habitación por nadie de la vivienda locada.* (Sentencia de 30 de abril de 1964; desestimatoria.)

24. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: LA ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN HA DE SER ESENCIAL: *Sólo procede la resolución del arrendamiento cuando las obras produzcan una efectiva alteración en la esencia de la cosa y no cuando se trate, como en el caso de autos, de alteraciones accidentales que tienen únicamente como objeto una actividad de adorno complementario, consistente en la construcción de arcos de ladrillos revestidos de cal, sin introducir ni empotrar en suelo y paredes, que sirven de embocadura ornamentalmente al pasillo, pero continuando éste como tal.* (Sentencia de 17 de enero de 1964; desestimatoria.)

25. OBRAS QUE NO ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CASUÍSTICA: *El arreglo y reposición del muro y cobertizo que existían al comenzar el arriendo, utilizando ladrillo en lugar de los elementos que anteriormente lo formaban, constituidos por tablas de madera, no puede dar lugar a la resolución del contrato.* (Sentencia de 31 de enero de 1964; desestimatoria.)

26. ELEVACIÓN DE RENTA: REQUISITOS: *Para que el propietario pueda aumentar la renta no es suficiente que notifique por escrito el aumento que pretenda y las causas del mismo, sino que es necesario que el arrendatario acepte expresa o tácitamente la elevación propuesta.* (Sentencia de 15 de febrero de 1964; desestimatoria.)

27. VIVIENDAS BONIFICABLES: FIJACIÓN DE LA RENTA: COMPETENCIA DE LA JURISDICCIÓN ORDINARIA: *Corresponde a la jurisdicción ordinaria el cono-*

*cimiento de las cuestiones que se planteen entre arrendador y arrendatario en relación con viviendas bonificables y, entre ellas, las referentes a la fijación de renta adecuada, sin perjuicio de tener en cuenta las disposiciones legales reguladoras de la materia, cuando el supuesto tenga expresa normativa en ellas y sean de práctica efectividad. (Sentencia de 17 de febrero de 1964; desestimatoria.)*

## II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DE LA INFRACCIÓN DE LA LEY Y DE DOCTRINA LEGAL: *La infracción de la Ley y de doctrina legal, cuando de fundamentar el recurso de suplicación se trata, es la infracción de la propia Ley arrendaticia y de la doctrina legal producida en torno a la misma, tanto porque mentado recurso se da únicamente contra las sentencias que dicten los Jueces de Primera Instancia en los supuestos del artículo 130 y en materia comprendida en el 132, o sea, en litigios que se promueven ejercitando acción que se base en derechos reconocidos en la L. A. U., como porque la «ratio legis» del precepto no es otra que procurar la unificación de la jurisprudencia que se vaya produciendo en la aplicación de esta especial legislación. (Sentencia de 16 de marzo de 1964; desestimatoria.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU NATURALEZA: *Se trata de un remedio procesal de contenido sucinto, en estrechos cauces, cuyos límites no pueden traspasarse, haciendo nuevas alegaciones impropias de este trámite, y que tiende a la finalidad de unificar los criterios en relación con la aplicación de las normas contenidas en la vigente L. A. U. (Sentencia de 17 de abril de 1964; desestimatoria.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INADMISIBILIDAD: DEBERES DEL JUEZ DE APELACIÓN. *No cabe recurso de suplicación contra la sentencia que decidió en segunda instancia en proceso en que se pretendía la condena del demandado «a comparecer por sí o por quien le represente ante la Cámara de la Propiedad Urbana... a fin de dar constancia de dicho arrendamiento y proceder a la consignación de la fianza...» y tal inadmisibilidad debió acordarse por el Juez de apelación al interponerse la suplicación. (Sentencia de 16 de marzo de 1964; declaratoria de la inadmisibilidad del recurso.)*

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PRECEPTOS NO APLICADOS EN LA INSTANCIA POR NO HABERSE ALEGADO EL PRESUPUESTO DE HECHO QUE CONTEMPLAN: *Para que fuesen aplicables los artículos 4 y 21 de L. A. U., sería necesario que el demandado hubiese alegado, de un modo expreso, que ejercía en la vivienda arrendada la industria doméstica de hospedaje, alegación que no hizo y de ahí que no fuesen de aplicación al caso debatido, por lo que no puede estimarse que se cometa la infracción por su inaplicación. (Sentencia de 15 de abril de 1964; desestimatoria.)*

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ENJUICIAMIENTO DE LA PRUEBA: *Los artículos 565 y 566 de L.E.C. se refieren a la prueba y el enjuiciamiento, de ésta no puede llevarse a efecto en un recurso de esta clase, por disposición expresa del artículo 132 de L.A.U., salvo que la sentencia aplique erróneamente el abuso de derecho.* (Sentencia de 15 de abril de 1964; desestimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *No pueden introducirse en suplicación cuestiones que no hayan sido formuladas oportunamente en la instancia.* (Sentencia de 15 de mayo de 1964; desestimatoria.)

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA DE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS: *La suplicación, conforme al precepto que la regula, ha de moverse exclusivamente en la esfera acotada de las infracciones específicas de L.A.U. o de la doctrina legal a ella atinente, cuya inobservancia o transgresión en nada aparece determinada o concernida aquí por los preceptos civiles sustantivos citados como infringidos.* (Sentencia de 30 de mayo de 1964; estimatoria.)