

### 3. 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. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO PARCIAL: PRUEBA DEL PRECIO: *Si al actor llegara a exigírsele la probanza, no sólo de la convivencia de terceras personas con el arrendatario, sino también la del precio que por tal convivencia satisfacen, llevaría al resultado práctico de favorecer una situación no sólo moralmente injusta, sino incluso sancionada legalmente, cual es la de que el arrendamiento no sería para el arrendatario y personas que con él convivan habitualmente, sino también para terceros con los que inicialmente no se contó.* (Sentencia de 16 de abril de 1964; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: NO PROCEDE ESTIMARLA SI NO SE HAN PRODUCIDO ACTOS INEQUÍVOCOS EVIDENCIADORES DE UNA EFECTIVA SITUACIÓN DE CESIÓN: *En la situación de convivencia paterno-filial ciertamente se precisa indubitada proyección externa que refleje con nitidez que la inicial arrendataria deja de quedar vinculada en la posesión de la vivienda arrendada para quedarlo solamente familiares con ella convivientes, situación que no cabe considerar producida en relación con el arrendador con simples actos equívocos, significados por ausencias temporales, no seguidas de desocupación de mobiliario, por lo que no cabe apreciar la caducidad de la acción ejercitada.* (Sentencia de 11 de mayo de 1964; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO Y CESIÓN DE VIVIENDA: POSESIÓN DE HECHO DURANTE MÁS DE QUINCE AÑOS: *No puede prosperar la acción resolutoria por ninguna de las dos causas citadas si el que de hecho ocupa la vivienda lo viene haciendo desde hace más de quince años, aunque el contrato de arrendamiento y los recibos de pago del alquiler se encuentren a nombre del padre del ocupante, sin que a la situación de cesión le pueda afectar la reforma operada en el artículo 25 de L. A. U. por la de 11 de junio pasado.* (Sentencia de 13 de julio de 1964; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» ILEGAL: COSTAS: SI LA SENTENCIA CONDENA AL DESALOJO DE LA VIVIENDA A UNO SOLO DE LOS DEMANDADOS ABSOLVIENDO A LOS DEMÁS NO CABE IMPONER AL ACTOR LAS COSTAS CAUSADAS POR LOS ABSUELTOS: *Reclamándose una sola vivienda, al accederse a la resolución pedida, en sentencia que condena solamente a uno de los demandados, absolviendo a los demás, no procede hacer una distribución de las costas por cabezas, imponiendo al actor las causadas por los demandados vencedores, pues el artículo 149 L. A. U. establece el principio del vencimiento total, y*

*está claro que no es éste el caso de la sentencia.* (Sentencia de 15 de junio de 1964; estimatoria en parte.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO SIMULTÁNEO A DOS INQUILINOS PARA DIRIGIR LUEGO LA ACCIÓN CONTRA EL QUE RESULTARE LEGITIMADO: *El requerimiento es inválido, pues si bien el arrendador dio a conocer la necesidad, no notificó a cuál de los inquilinos correspondía ser seleccionado, y al no haberse efectuado la selección no se ha cumplido el artículo 65 L. A. U.* (Sentencia de 17 de marzo de 1964; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD EN EL CASO DE CONTRAERSE MATRIMONIO: PLAZOS DEL REQUERIMIENTO, DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN Y DE LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA RECLAMADA: *Puede sentarse como evidente; 1.º, que el requerimiento ha de hacerse con un año de antelación; 2.º, que transcurrido dicho año, de no haber accedido el inquilino a la resolución del contrato, deberá ejercitarse la acción, a cuyo efecto la ley no señala plazo de caducidad; y 3.º, que dentro de los tres meses siguientes al desalojo deberá el matrimonio haberse celebrado y la vivienda tendrá que ser ocupada por los cónyuges.* (Sentencia de 11 de mayo de 1964; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN DEL CASO 3.º, APARTADO 2.º DEL ARTÍCULO 63: MATRIMONIO QUE TIENE A SU DISPOSICIÓN VIVIENDA DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA EL MARIDO: *La presunción contenida en dicho precepto cede ante la realidad innegable de que el matrimonio para quien se pide tiene satisfecha cumplidamente la pretendida necesidad, con la vivienda que a su disposición tenía y era facilitada, tanto al tiempo del requerimiento como al de incoación del proceso, por la Empresa en la que presta sus servicios el marido.* (Sentencia de 16 de junio de 1964; estimatoria.)

8. INDEMNIZACIÓN QUE CORRESPONDE AL INQUILINO QUE SIN CONTESTAR EL REQUERIMIENTO DESALOJA LA VIVIENDA RECLAMADA DENTRO DE LOS SEIS MESES: *No cabe reducirla a la mitad de la que le correspondería conforme al artículo 66 L. A. U., invocándose el apartado 3 del 65, pues éste sólo debe aplicarse cuando el arrendador anticipa el ejercicio de la acción resolutoria y no si resulta innecesario el auxilio judicial, como ocurre en el caso de autos.* (Sentencia de 5 de junio de 1964; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NO USO: NO OBSTA A ELLA EL USO DE UNA HUERTA ANEJA A LA VIVIENDA: *Si aparece probado que la arrendataria no habita el inmueble litigioso desde hace casi un año con antelación a la fecha de la interposición de la demanda, es obvia la resolución del contrato, de conformidad con lo prevenido en el número 3.º del artículo 62 L. A. U., sin que obste a ello el hecho de que con la vivienda arrendada se hubiera cedido como elemento accesorio una huerta aneja que sigue utilizando aquélla, ya que es un hecho indeclinable, admitido por las partes, que el contrato que les vincula es de arrendamiento de vivienda.* (Sentencia de 20 de mayo de 1964; desestimatoria.)

**II. Derecho procesal.**

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU FINALIDAD: *La finalidad del recurso de suplicación es simplemente el determinar, con actividad interpretativa, si se han vulnerado en la sentencia de que se trate normas específicamente reguladoras del contrato de arrendamiento urbano.* (Sentencia de 10 de julio de 1964; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CAUSAS DE RESOLUCIÓN: «NUMERUS CLAUSUS»: *Las causas de resolución en materia de arrendamientos urbanos son exhaustivas y, por consiguiente, no hay posibilidad de aplicar otras que las acogidas en el artículo 114 de la Ley reguladora de la materia.* (Sentencia de 10 de julio de 1964; desestimatoria.)