

4. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Granada.

A cargo de Julio BONET SOPENA
Jué z de 1.ª Instancia e Instrucción

I. Derecho civil.

1. RESOLUCIÓN POR CESIÓN INCONSENTIDA: LEGITIMACIÓN PASIVA: *El artículo 25 L. A. U. y para que prospere la acción del arrendador confiere personalidad para ser demandados a solo dos personas, el cedente o inquilino, ya que tienen que ser identificados ambos conceptos y el cesionario, o sea el ocupante ilegal de la vivienda en el momento de producirse la demanda; y, por tanto, cualquier otra persona que como cesionario haya estado anteriormente, no debe ser demandada, careciendo de personalidad a tal fin.* (Sentencia de 31 de enero de 1964; desestimatoria.)

2. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: INNECESARIEDAD DE LA NOTIFICACIÓN FEHA-CIENTE: *Si el arrendador consintió la subrogación a favor de la viuda del inquilino, extendiendo los recibos a nombre de ella, necesariamente hubo conocimiento y al existir éste se hace innecesaria la formal notificación, por llevarla implícita el conocimiento que sirvió para el consentimiento de la subrogación.* (Sentencia de 3 de enero de 1964; desestimatoria.)

3. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: CONOCIMIENTO POR EL ARRENDADOR DE LA INTENCIÓN DE SUBROGARSE EN EL CONTRATO LA VIUDA DEL INQUILINO: CIRCUNSTANCIAS QUE MATIZAN ESTE CONOCIMIENTO: *El hecho de que la viuda del inquilino, a la salida del funeral, contestara, a preguntas del arrendador, en el sentido de que pensaba continuar en el piso, unido a la relación de amistad y vecindad y al tiempo dejado transcurrir sin oponerse a la subrogación, configuran el acto notificadorio de ésta.* (Sentencia de 28 de febrero de 1964; estimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: LEGITIMACIÓN ACTIVA: PERSONALIDAD ADMITIDA POR EL DEMANDADO: *Si bien es cierto que aparece alguna confusión en cuanto a la titularidad del actor, no cabe duda que su personalidad fue admitida y aceptada por el demandado en actuaciones cuyas dirigidas a Organismos públicos, cual la Delegación Local de la Vivienda, en las que hacia referencia a obras necesarias, reconociendo de forma inequívoca la titularidad del actor como propietario de la vivienda y, por tanto, como obligado a ejecutar dichas obras.* (Sentencia de 23 de enero de 1964; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: MATRIMONIO DE UN HIJO DE LA PROPIETARIA QUE DESDE QUE LO CONTRAJÓ Y ANTES DE PRESENTAR LA DEMANDA HABITA VIVIENDA SUFICIENTE E INDEPENDIENTE: *Acreditado que desde que el hijo de la actora contrajo matrimonio habita con su esposa una vivienda suficiente para su familia, independiente de la de sus padres políticos, a quienes pertenece, y confortablemente instalada, es obvio que el requerimiento fundado en la ne-*

cesidad que el matrimonio iba a originar a referido hijo, matrimonio que contrajo antes de cumplirse el año del mismo, perdió su validez desde el momento en que entonces ya tenía resuelto en la forma dicha el problema originador de la causa de necesidad invocada. (Sentencia de 15 de enero de 1964; desestimatoria.)

6. NECESIDAD: LA CONSTITUYE EL CAMBIO DE RESIDENCIA CON MOTIVO DE JUBILACIÓN: *La jubilación del actor que lleva consigo la aminoración de sus ingresos, su naturaleza y vecindad anterior en M..., la tenencia en dicha población de familiares y la situación allí de sus bienes de fortuna, constituyen causa de necesidad para denegar la prórroga.* (Sentencia de 23 de enero de 1964; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN CONTRARIA A ESTA POR DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA: VIVIENDA DE CARACTERÍSTICAS DISTINTAS: *La distinta situación de una y otra vivienda —la disponible y la pretendida— respecto al casco de la población y también la muy acusada diferencia de distancia respecto al lugar de trabajo del beneficiario de la denegación de prórroga —a seis y poco más de un kilómetro, respectivamente— ponen de manifiesto que no existe entre ellas ninguna relación de analogía.* (Sentencia de 30 de abril de 1964; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN CONTRARIA A ÉSTA: DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA CON POSTERIORIDAD AL REQUERIMIENTO: *Debe prosperar la demanda si el arrendador, que pide para un hijo en razón de matrimonio, tuvo a su libre disposición una vivienda de características análogas a la pretendida, con posterioridad al requerimiento, que destinó a satisfacer la necesidad de otro hijo, pues la presunción del artículo 63.3 sólo alcanza a disponibilidades por el arrendador de vivienda análoga a la reclamada en los seis meses anteriores a la denegación de prórroga, no en tiempo posterior a dicha negativa.* (Sentencia de 9 de mayo de 1964; estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ALEGACIÓN EN LA DEMANDA DE MOTIVOS DISTINTOS DEL INVOCADO EN EL REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: *Ha de ponerse en relación la necesidad invocada con el momento en que se hizo la denegación de prórroga y el motivo por que se hacía, y al no existir éste, sino otros nuevos que se alegan en la demanda y no se expusieron entonces, es claro que la resolución contractual pedida es improcedente.* (Sentencia de 16 de diciembre de 1963; desestimatoria.)

10. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: LA CUALIDAD DE FUNCIONARIO PÚBLICO A ESTOS EFECTOS HA DE RECAER SOLAMENTE EN EL TITULAR DEL ARRENDAMIENTO O SU CÓNYUGE: *Del artículo 64 L. A. U. y SS. del T. S. de 18-5-51 y 25-10-54 se deduce con claridad que el privilegio que supone para el orden selectivo de viviendas la condición de funcionario público sólo es dable referirlo en buena lógica al titular del arrendamiento o a su cónyuge, dada la unidad del matrimonio, sus fines y la necesidad de convivencia para su cumplimiento, y nunca extenderlo a cualquiera de las personas que con él convivan.* (Sentencia de 29 de febrero de 1964; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD EN RAZÓN DE MATRIMONIO: REQUERIMIENTO: CIRCUNSTANCIA DE INNECESARIA MENCIÓN: *Basta la simple lectura del artículo 65 L. A. U. para que quede de manifiesto la no exigencia de la designación del futuro contrayente.* (Sentencia de 27 de febrero de 1964; desestimatoria.)

12. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: CONCEPTO DE FAMILIA A ESTOS EFECTOS: *El propio artículo 4.º L. A. U. recoge el concepto auténtico de familiares refiriéndose al inquilino, cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado que con cualquiera de ellos conviva y este término convivencia en relación con grado de parentesco no remoto es lo que determina y califica el concepto de familiares a estos efectos.* (Sentencia de 18 de marzo de 1964; desestimatoria.)

13. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: HIJA MENOR DE EDAD QUE VIVE CON PARIENTES EN DOMICILIO DISTINTO AL DE SU PADRE: *Una hija menor de edad, por mucho tiempo que conviva con parientes en domicilio distinto al de su padre, no puede considerarse desligada de la patria potestad de éste, ni tampoco por imperativo legal, como domicilio de la menor otro distinto al del padre, a los efectos del cómputo de familiares en el orden selectivo.* (Sentencia de 29 de abril de 1964; estimatoria.)

14. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO INEXACTO: *No puede prosperar la petición de resolución, si en el requerimiento se hizo constar por el arrendador que no le era lícito seleccionar otra vivienda que la ocupada por la demandada y, no obstante, el piso primero del inmueble cuestionado «construido para servir de casa-habitación», de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria número 10 L. A. U., podía ser reclamado para vivienda por aquél, denegando la prórroga del contrato al amparo de la causa 1.ª del artículo 62, y ocupando dicho piso en el orden selectivo, dado que el arrendatario lo destinaba a local de negocio sin tener en él casa-habitación, el situado entre las viviendas que no sirven de hogar familiar y las ocupadas por familia menos numerosa.* (Sentencia de 31 de marzo de 1964; desestimatoria.)

15. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO INEXACTO EN LA EXPOSICIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE CONFIGURAN EL ORDEN SELECTIVO: EFECTOS: *Si el arrendador consignó con inexactitud las circunstancias que configuran el orden selectivo infringió lo proveniente en el artículo 64 L. A. U. y, en consecuencia, no debe prosperar la demanda.* (Sentencia de 20 de mayo de 1964; desestimatoria.)

16. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: HA DE HACERSE CONSTAR EN ÉL A EFECTOS DE SELECCIÓN DE VIVIENDAS EL LOCAL QUE CONSTRUIDO PARA CASA-HABITACIÓN SE HAYA ARRENDADO PARA UN FIN DE NEGOCIO CON ANTERIORIDAD A L. A. U. 1956: *Al no hacerse constar en el requerimiento las circunstancias concurrentes en un piso, que tras ser utilizado como vivienda por los titulares dominicales anteriores, lo ha venido siendo como local de negocio mediante arriendo convenido con anterioridad a la vigente L. A. U., estuvo mal*

hecho y es ineficaz, sin que la palabra «podrá» que emplea el texto de la Disposición Transitoria número 10 tenga otro sentido que el de que, a pesar del destino presente de local de negocio, por su anterior carácter de vivienda, pueda ser el piso objeto de denegación de prórroga y ser elegido para ello; no, que se deje al criterio del propietario, sino que debe entrar en juego con las demás viviendas del edificio a los efectos de selección. (Sentencia de 25 de mayo de 1964; desestimatoria.)

17. RESOLUCIÓN POR DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA: LA CARENCIA DE AGUA POTABLE EN EL INTERIOR DE LA VIVIENDA DISPONIBLE ASÍ COMO LA DEL ALCANTARILLADO EN LA BARRIADA EN QUE RADICA NO AFECTAN A LAS CARACTERÍSTICAS DE AQUELLA: *Es errónea la declaración que en la sentencia suplicada se hace de no ser de características análogas la vivienda que el inquilino ocupa y la que es de su propiedad, por faltarle a ésta agua potable en su interior y carecer aún de alcantarillado la barriada en que está situada, porque esta falta que puede ser suplida, mientras el Ayuntamiento no dote a la barriada de esos servicios, suministrándose agua de una fuente que hay en sus proximidades y construyendo un pozo séptico como hacen los demás vecinos, afecta a la mayor o menor comodidad del ocupante de la vivienda, pero no a ésta en sí que, por el contrario, es más apta para satisfacer sus necesidades y más cómoda que la que el inquilino habita.* (Sentencia de 20 de enero de 1964; estimatoria.)

18. RESOLUCIÓN POR NO USO: ESTÁ FACULTADO PARA PEDIRLA EL ARRENDADOR QUE SUCEDE AL ANTERIOR: *Conforme a lo prevenido en el artículo 57 L. A. U., cuando al arrendador le sucede un tercero, le sustituye en todos los derechos y obligaciones que no sean personalísimos, y como uno de esos derechos es la facultad de negar la prórroga y resolver el contrato cuando la Ley lo autoriza y el artículo 62 niega el derecho a la prórroga al arrendatario que no ocupa la vivienda durante más de seis meses al año, sin mencionar al arrendador, no se puede distinguir, por aplicación del principio «ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus», entre arrendador anterior y presente, ni es dable ampliar las restricciones impuestas por la ley a la resolución de los arrendamientos a otros casos, por ser disposiciones de carácter restrictivo.* (Sentencia de 8 de mayo de 1964; desestimatoria.)

19. RESOLUCIÓN POR REEDIFICACIÓN DEL INMUEBLE: PÉRDIDA DEL DERECHO DE RETORNO: *La vivienda de la que es propietaria y viene ocupando la demandada, desde que la desalojó el inquilino que entonces —en 23-11-60— la ocupaba, previa transacción, no puede decirse que la tuvo a su libre disposición, a los efectos prevenidos en el artículo 81.3, sino que ante la situación creada por la decisión del actor de reedificar la casa tuvo naturalmente que solucionar de algún modo el problema de instalarse mientras tanto volvía a una de las viviendas de la casa reedificada.* (Sentencia de 6 de febrero de 1964; estimatoria.)

20. RESOLUCIÓN POR DERRIBO DE LA FINCA PARA SU REEDIFICACIÓN: REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO: *Entre dichos requisitos no figura el de*

que se haga constar el derecho que el inquilino tiene a suscribir en su día el documento de retorno, con las precisiones que la Ley exige. (Sentencia de 20 de febrero de 1964; desestimatoria.)

21. RESOLUCIÓN POR OBRAS: CONSENTIMIENTO DE LA PROPIETARIA: *Admitiéndose expresamente como probado que la actora, junto con el demandado y un albañil, montaron en parte de la vivienda una pequeña industria de venta de verduras, sin que por ello perdiera el local su carácter fundamental de vivienda, es evidente el consentimiento y asentimiento de la arrendadora al indicado destino.* (Sentencia de 20 de abril de 1964; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU CARÁCTER: *Este recurso no es una tercera instancia ni una revisión de todo el proceso, vinculando al Tribunal los hechos probados, sin que las conclusiones que la parte haga de la prueba tengan validez, pues olvida su condición de tal que no puede imponer su criterio frente al fallo adverso, ya que la apreciación de la prueba la ley la atribuye al juzgador, teniendo el recurso como único contenido la corrección de las infracciones y la adecuada aplicación de la Ley.* (Sentencia de 8 de mayo de 1964; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA Y REQUISITOS FORMALES: *Pese a ser el recurso de suplicación por su naturaleza una casación restringida, ya que ante la ausencia de una completa regulación de su técnica en la L. A. U., han de aplicársele por analogía las formalidades de aquélla en lo que hace al concepto por el que se hayan producido las alegadas infracciones de Ley o de doctrina legal, es bastante para analizar la procedencia o no del recurso que en sus motivos se haga el oportuno señalamiento de los preceptos legales y sentencias del T. S. donde se contenga la doctrina que se repite infringida, siempre que, además, pueda deducirse de la argumentación correspondiente el concepto por el que se estime producida la infracción.* (Sentencia de 29 de mayo de 1964; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NECESIDAD DE CONCRETAR LOS MOTIVOS EN QUE SE APOYA: *Por escaso y poco riguroso que sea el formalismo exigible en la redacción y fundamentación del recurso de suplicación, es elemental la exigencia de concretar las causas en que se apoya, de entre las señaladas en el artículo 132 L. A. U.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1963; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: NO ES NECESARIA: CASUÍSTICA: *No es exigible tal requisito cuando la acción ejercitada tiene como finalidad la fijación del importe de la renta y no el desalojo de la vivienda.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1963; desestimatoria.)