

#### 4. 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 DE VIVIENDA O DE LOCAL DE NEGOCIO: CRITERIO DETERMINATIVO EN DEFECTO DE PACTO: *Para determinar la competencia, si en el contrato nada se dice expresamente, habrá de estarse al uso a que de modo preferente se haya destinado el local arrendado, según enseña reiterada jurisprudencia.* (Sentencia de 10 de noviembre de 1965; desestimatoria.)

2. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: REQUISITOS: *Uno de los requisitos más característicos que configuran la pequeña industria doméstica es la carencia de toda colaboración de auxiliares o asalariados en el trabajo, que la demandada realiza por sí misma, en un muy reducido nivel artesanal, cuya significación excluye ostensiblemente el factor industrial, en cuanto elemento preponderante para la calificación del arrendamiento en debate, en orden al artículo 5.º de la LAU.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR TENENCIA ILEGAL DE HUÉSPEDES: CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *La existencia de autorización expresa y escrita del arrendador para que la tenencia de huéspedes en número superior a dos no merezca el carácter de ilegal, determinante de la resolución del contrato al amparo de la causa 2.ª del artículo 114 de la LAU, en modo alguno puede convalidarse con un pretendido consentimiento tácito, pues que éste con su amplitud no está incardinado en el ámbito formal y limitado del expreso y por escrito.* (Sentencia de 28 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: *Si en la demanda se acciona con base en el subarriendo concertado con el codemandado, el cual se inició en fecha reciente, es desde este momento cuando, en atención a la acción resolutoria que se ejercita, deberá iniciarse el cómputo del plazo para la prescripción, y no desde que la supuesta autorización para subarrendar fue concedida, por resultar tal otorgamiento, como indemostrado en las resoluciones de instancia.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO: LA INTRODUCCIÓN DE TERCERA PERSONA HA DE SER CON POSTERIORIDAD A LA CONSUMACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *Si con anterioridad a la perfección y consumación del contrato de arrendamiento de la vivienda se hallaba instalada una peluquería en una*

habitación con acceso propio y totalmente independiente del resto, es obvio que no aparece subarriendo alguno, porque tal local nunca entró en la posesión del arrendatario, ni, por consiguiente, hubo introducción de tercera persona. (Sentencia de 30 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ: REQUISITOS DE LA CONVIVENCIA DEL PRESUNTO SUCESOR CON EL TITULAR DEL ARRENDAMIENTO: *El hecho de que la inquilina con la que venía conviviendo un hijo suyo, el demandado, se trasladara a residir por razones de salud con otro hijo, de profesión médico, manteniendo esta residencia durante ocho meses en el periodo de los dos años inmediatamente anteriores a su fallecimiento, que ocurrió en la vivienda litigiosa, a la que había regresado unos meses antes, no puede quebrar el plazo de convivencia habitual del presunto subrogado en el arrendamiento, que exige el artículo 58 de la LAU, quien siguió ocupando el piso arrendado, aunque esporádicamente, pues dicha convivencia no es necesario que sea continuada, esto es, día a día.* (Sentencia de 15 de octubre de 1965; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ: CONCURRENCIA DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 2.<sup>a</sup> Y 12 DE LA LAU TEXTO REFUNDIDO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1964: *Concurriendo ambas normas, como la segunda constituye una excepción a la regla de carácter general, al determinar que lo dispuesto en el número 4.º del artículo 58 será aplicable aunque el fallecimiento del inquilino hubiera ocurrido antes de la vigencia de esta Ley, salvo que en la fecha de entrada en vigor hubiese recaído sentencia firme que declarase resuelto el contrato, es de aplicación preferente al caso que contempla la especialidad.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1965; estimatoria.)

8. NECESIDAD: SUS CARACTERES: ABANDONO DE LA VIVIENDA ANTERIOR POR EL ARRENDADOR QUE PIDE LA RESOLUCIÓN: *Conforme a la doctrina sentada por la jurisprudencia de que ha de entenderse por necesidad, no sólo lo forzoso e impuesto por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin útil, o sea, lo equidistante entre lo obligado «strictu sensu» y lo que es una mera conveniencia, si el arrendador abandonó el piso donde venía habitando, por pura conveniencia, ahora no puede alegar una necesidad que provocó él mismo.* (Sentencia de 30 de junio de 1965; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: OCUPACIÓN POR LA ACTORA Y FAMILIA DE VIVIENDA QUE NO REÚNE CONDICIONES, CON ANTERIORIDAD AL TRASLADO FUNCIONAL DE SU MARIDO: *Aunque no fuera cierta la necesidad con base en el traslado funcional del marido de la demandante al término municipal donde radica la finca litigiosa, siempre resultaría de la circunstancia de que aquélla viniera residiendo con su familia, en dicho término, en dependencias de su propiedad que no reúnen las precisas condiciones de habitabilidad, ni merecen el carácter de vivienda, por carecer de cocina y servicios higiénicos, lo que, incluso, conduce al Juzgador «a quo» a estimar que su ocupación es me-*

ramente provisional. (Sentencia de 27 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

10. NECESIDAD: FORMAS DE ACREDITARLA: *Aparte de los hechos presuntivos de la necesidad, ésta puede sobrevenir de cualesquiera otros, como se reconoce en el encabezamiento del párrafo 2.º del artículo 63 de la LAU.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

11. NECESIDAD: NO CONCURRE: CASUÍSTICA: *Es patente el fraude de Ley con que se produce la recurrente al amparo de una necesidad irreal y ficticia, como notoriamente resulta de la situación de hecho apreciada por el Tribunal de instancia, ya que la edad de aquélla, la vida en común con su hijo con quien reside en el medio aldeano, la falta de un motivo serio y fundado que haga preciso el traslado a la capital de la provincia, alejada de la compañía de su hijo y en un ambiente extraño con el que no está familiarizada, son hechos notorios que revelan la falta de necesidad invocada.* (Sentencia de 9 de noviembre de 1965; desestimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: CESACIÓN DE CONVIVENCIA: *No es preciso demostrar la necesidad o inadecuación del piso en que conviven dos o más matrimonios, sino que el expreso deseo de cualquiera de éstos de constituir un hogar independiente sería ya por sí mismo suficiente para dar lugar a la resolución.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1965; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE: *El abuso de derecho no puede insertarse en una dilación del ejercicio judicial de las acciones anunciadas en un requerimiento, que carece de plazo específico de actuación, y sólo está sujeto a la prescripción de las sanciones personales, posiblemente.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

14. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: NO ES FUNCIONARIO PÚBLICO EL PRODUCTOR AFECTADO A UN ORGANISMO MILITAR: *El productor sujeto a la legislación laboral, figurando, como tal, afiliado a los Seguros Sociales Obligatorios de Vejez, Invalidez, Enfermedad y Desempleo por la Empresa Maestranza de Artillería, no tiene la condición de funcionario público a los efectos del orden selectivo de viviendas.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

15. SELECCIÓN: MOMENTO AL QUE HAY QUE REFERIR LA IGUALDAD DE CONVIVIENTES A ESTOS EFECTOS: *Es el del requerimiento denegatorio de prórroga, conforme a la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 26 de febrero de 1955 y 7 de junio de 1958, salvo que se hubiese practicado con evidente fraude de Ley.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

16. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: PENSIONISTA: *La verdadera acepción legal de pensionista es de quien percibe pensión con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, no de una Entidad privada e incluso paraestatal, como es*

*el Instituto Nacional de Previsión, encargado de satisfacer las pensiones de vejez, cual es la percibida por la demandada.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

17. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: SELECCIÓN DE VIVIENDAS: *El artículo 64 de la LAU formula la adecuación de la vivienda a las necesidades del favorecido con la prórroga, como un presupuesto esencial de la elección entre inquilinos, y la jurisprudencia ha estimado que la omisión de un piso inhabitable o desintonizado de la necesidad de quien reclama la vivienda no anula o vicia el requerimiento.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

18. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: CIRCUNSTANCIAS NO ESENCIALES: *No se impone en el requerimiento constitutivo de la imprórroga la carga de expresar, exacta o errónea, la cantidad en que habrá de ser indemnizado el inquilino que abandone la vivienda en los plazos de gradación establecidos.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

19. RESOLUCIÓN POR NO USO: INTERRUPCIONES DEL PLAZO: *Para tomarlas en cuenta se precisa que, en el aspecto formal, hayan sido determinantes de una efectiva ocupación, y en el temporal, que se hayan producido por período de tiempo impeditivo del transcurso de no ocupación.* (Sentencia de 19 de octubre de 1965; desestimatoria.)

20. RESOLUCIÓN POR DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA: REQUISITOS: PUNTO DE REFERENCIA DE LA SUFICIENCIA DE LA VIVIENDA DISPONIBLE Y SIMILITUD DE CARACTERES ENTRE ELLA Y LA LITIGIOSA: *En el juego comparativo de viviendas que el número 5.º del artículo 62 de la LAU establece, al subordinar la excepción de prórroga de la casa arrendada respecto a aquella propia y disponible del arrendatario, sólo se constituyen como factores de ponderación la adecuación de ésta última a las necesidades del dueño y la analogía de características con aquella, referidas ambas circunstancias a la sola conceptualización de morada familiar como destino pactado, es decir, con exclusión de aquellos elementos accesorios, complementarios o anejos de una y otra vivienda.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; estimatoria.)

21. RESOLUCIÓN POR DAÑOS: NO PROCEDE: CASUÍSTICA: *Las filtraciones originadas en los pisos superiores del inmueble por deterioro de unas tuberías, causando desperfectos en techo y paredes del piso litigioso, no puede responsabilizar a la inquilina, desde que ésta ignoraba incluso la ocasión, su procedencia y causa y, por otro lado, el mero descuido momentáneo en el cierre del grifo del cuarto de baño, concausa de aquellos desperfectos, no sólo excluye cualquier atisbo de intencionalidad maliciosa en el evento, sino que ni siquiera muestra algún signo relevante de negligencia culposa, por omisión de un deber vinculado al normal uso del bien arrendado, conforme al artículo 1.555, número 2.º del Código civil; por lo que no procede la resolución del contrato, al amparo de la causa 7.ª del artículo 114 de la LAU.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

22. CAUSAS DE DESAHUCIO: CRITERIO CON QUE HAN DE INTERPRETARSE: *En materia de Arrendamientos Urbanos la prórroga de los contratos, obligatoria para los propietarios, constituye la regla general y la no prórroga, la excepción, y por eso, las causas de desahucio, como determinantes de la extinción del vínculo arrendaticio, opuesto a aquella regla general, deben, como toda excepción, interpretarse restrictivamente.* (Sentencia de 30 de junio de 1965; desestimatoria.)

## II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU ÁMBITO: *El recurso de suplicación, de ámbito limitado, tan sólo se concede con base en infracciones de derecho sustantivo derivadas de las relaciones arrendaticias y, como consecuencia, se veda el examen del procedimiento, excepto en los supuestos de orden público.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1965; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU FUNDAMENTACIÓN: *El recurso de suplicación viene limitado por los términos del artículo 132 de la LAU a supuestos de infracción de Ley o de doctrina legal propios del contenido de esa Ley especial, no pudiendo fundamentarse en normas de carácter procesal.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN MOTIVADO EN INFRACCIÓN DE LA FINALIDAD SOCIAL DE LA LEY: *No cabe apoyar el recurso en la infracción de la finalidad social de la Ley, ya que sólo la aplicación o exégesis de sus preceptos concretos puede servir al ejercicio dispositivo de los derechos de que se crean asistidos los interesados accionantes.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; estimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES PROCESALES: *El recurso de suplicación, regulado en los artículos 132 y 133 de la LAU, al no ser una tercera instancia, no permite el planteamiento de cuestiones de índole procesal, sino meramente de orden sustantivo, derivadas de la infracción de preceptos de dicha Ley, doctrina legal a ella referente, o de errónea aplicación del abuso de derecho.* (Sentencia de 19 de octubre de 1965; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUÁNDO PUEDE APOYARSE EN DEFECTOS DE PROCEDIMIENTO: *El marco del recurso de suplicación, reservado por el artículo 132 de la LAU, a la infracción de sus propias normas o de la doctrina legal establecida sobre ellas, excluye, en general, los supuestos de defectos rituales comunes en el curso de los autos, que sólo merecen tratamiento en esta esfera de conocimiento cuando impliquen inobservancia de la misma disciplina especial.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INAPLICACIÓN DEL ABUSO DE DERECHO: *En este recurso sólo cabe enjuiciar la pertinencia de su ponderación positiva en la*

*eventualidad de que hubiera sido aplicado por el Juzgador de instancia. (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)*

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONCEPTO DE NECESIDAD: *El concepto de necesidad es revisable ante la Sala de Suplicación por entrañar una cuestión jurídica, si bien esta facultad revisora tiene como límite el respeto a los hechos declarados probados por el Tribunal de instancia. (Sentencia de 28 de septiembre de 1965; desestimatoria.)*

8. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: OCUPACIÓN O DESOCUPACIÓN DE LA VIVIENDA: NATURALEZA DE ESTE PROBLEMA: *La apreciación de la ocupación o desocupación de la vivienda es un problema de hecho. (Sentencia de 29 de septiembre de 1965; desestimatoria.)*