

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

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

I. Derecho Civil

1. **EL DESTINO DE LA FINCA COMO CRITERIO PARA DECIDIR SI UN ARRENDAMIENTO ES DE VIVIENDA O DE LOCAL DE NEGOCIO:** *El destino primordial de la finca, de que habla el artículo 1.º de la LAU, hay que ponerle en relación primeramente con el destino pactado, no con el sobrevenido, que no tendría influencia para desnaturalizar el contrato.* (Sentencia de 9 de noviembre de 1965; desestimatoria.)

2. **RESOLUCIÓN POR NECESIDAD AMPARADA ALTERNATIVAMENTE EN EL NO USO Y LA TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN ALMACÉN; INCONGRUENCIA:** *Invocadas alternativamente, como causas resolutorias, la desocupación de la vivienda y su transformación en almacén, no puede pretenderse la incongruencia del fallo que no resuelve expresamente sobre la acusada incompatibilidad de ambas, aunque ello se tuviera por constitutivo de excepción, pues habría de reputarse desestimada y decidirse el fondo controvertido con la resolución pedida.* (Sentencia de 9 de octubre de 1965; desestimatoria.)

3. **RESOLUCIÓN POR NECESIDAD; CASUÍSTICA:** *No es necesario acudir a ninguna de las presunciones de la Ley para justificar la necesidad, basada en tener un lugar de alojamiento para unos hijos que cursan el Bachillerato en el sitio donde el Instituto o los Colegios de dicha clase de enseñanza radiquen, evitando así que niños de doce y trece años tengan que desplazarse dos veces al día a una distancia de nueve kilómetros para recibir esa enseñanza y adquirir el título correspondiente.* (Sentencia de 20 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

4. **ALTERACIÓN DEL ORDEN SELECTIVO DE VIVIENDAS; INCONGRUENCIA:** *Incurre en incongruencia la sentencia que, tras negar la causa aducida por la actora para seguir en la prelación un orden diferente al legal —pequeña superficie de la vivienda y falta de servicios en el piso bajo—, da validez a la prelación de tal suerte efectuada, justificándola con unas circunstancias —defecto de luz, exceso de humedad y paso obligado por la cocina para acceder a dos dormitorios, de las que deduce su inhabitabilidad— que, por no aducidas por las partes, ni fueron objeto de controversia ni pueden, en consecuencia, influir en el fallo.* (Sentencia de 12 de febrero de 1965; estimatoria.)

5. **SELECCIÓN DE VIVIENDAS; REQUISITOS DE LA CONVIVENCIA FAMILIAR A ESTOS EFECTOS:** *Para formar parte de la familia, a los efectos del orden selectivo, no es menester que la convivencia se extienda al plazo que el legislador señala.*

para la subrogación, en el arrendamiento, pues basta con que no obedezca a razones transitorias y circunstanciales. (Sentencia de 24 de marzo de 1965; desestimatoria.)

6. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: DERRIBO DE UNA TAPIA QUE LE AISLABA DEL RESTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA FINCA: *El derribo de una tapia que aislaba la vivienda, ocupada por el demandado, del resto de las dependencias de la finca, cambia la estructura de aquélla, pues ha transformado un espacio cerrado en otro abierto, creando un medio de comunicación al exterior, por lo que es procedente la resolución del contrato: siendo en un todo inoperante, que el arrendatario al entrar en el arrendamiento, bien por su propia comodidad y con el consentimiento del arrendador, levantara la tapia, o que tal acto lo llevase a cabo él mismo como exigencia contractual para entrar en el disfrute únicamente de la cosa arrendada, porque la intención de los contratantes era la de independizar la vivienda del resto de los elementos de la total construcción.* (Sentencia de 16 de octubre de 1965; desestimatoria.)

7. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: SU SENTIDO: INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL: *El Tribunal Supremo, al interpretar la causa resolutoria 7.ª del artículo 114 de la LAU, considera apta para producir la modificación que se haga en el inmueble, sin consentimiento del arrendador, tanto en sentido vertical como horizontal.* (Sentencia de 9 de diciembre de 1965; desestimatoria.)

8. REDUCCIÓN DE RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES DEDUCIDA POR SUBARRENDATARIO QUE CONSIGUE EN EL MISMO PROCESO SER DECLARADO ARRENDATARIO: *No puede pretender la reducción de la renta a la declarada a efectos fiscales quien pide como subarrendatario, aunque consiguiera en el mismo proceso, en trámite de apelación, sentencia firme declarándole arrendatario, máxime si la renta declarada a la Hacienda se hallaba fijada globalmente para el piso por él ocupado y otro.* (Sentencia de 11 de octubre de 1965; desestimatoria.)

II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: COMPARECENCIA EN LOS AUTOS EN NOMBRE PROPIO DE PERSONA DISTINTA A AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGIÓ LA DEMANDA Y FUE EMPLAZADA: EFECTOS: FACULTADES DE LA SALA: *Emplazado de resolución por necesidad el demandado, titular del arrendamiento, no puede comparecer en su propio nombre la esposa, separada de hecho, amparándose en una habilitación judicial concedida con carácter personal para que la habilitada contestara a la demanda por sí; procediendo declarar la nulidad de las actuaciones, aun sin denuncia de parte, por el carácter de orden público de que gozan las leyes de procedimiento.* (Sentencia de 25 de febrero de 1965; declaratoria de la nulidad de lo actuado.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN; EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD: *No se puede entender excluido de la censura del recurso de suplicación el artículo 533, 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil —falta de personalidad en el demandante— presupuesto procesal y como tal previo al examen del fondo del asunto, pues ello traería como consecuencia la sustracción a la suplicación de todas aquellas decisiones judiciales en las que, como en el presente caso ocurre, la estimación de una excepción dilatoria en la sentencia de apelación deja sin resolver el fondo del asunto debatido.* (Sentencia de 15 de marzo de 1965; estimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN; FACULTADES DE LA SALA EN RELACIÓN CON LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LOS HECHOS VERIFICADA POR EL JUEZ «A QUO»: *Si el único testigo de que se valió la parte demandada para demostrar la existencia de la autorización que invoca, se limita a afirmar que la actora había autorizado al demandado para derribar el tabique del pasillo junto a la cocina y que ignoraba el resto del contenido de la pregunta, es visto que de este testimonio no puede derivarse la conclusión que obtiene la sentencia, que extiende la autorización concedida a todas las obras realizadas por el demandado, ya que no existe conexión entre el hecho concreto afirmado por el testigo y la deducción que obtiene el Juzgador «a quo», en los amplios términos con que formula y aplica la existencia del consentimiento de la arrendadora, sin que el acusar este error implique nueva valoración de la prueba.* (Sentencia de 28 de diciembre de 1965; estimatoria.)