

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

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

I. Derecho civil

1. FACULTAD DEL ARRENDADOR DE INDEPENDIZAR SU VIVIENDA DE LA ARRENDADA: *No existe precepto legal alguno que impida al arrendador independizar la vivienda que es objeto de la locación, del resto del inmueble donde ésta radica, siempre que aquélla tenga los servicios necesarios, pues ello significa el exacto cumplimiento de la obligación que al propietario imponen los números 1.º y 2.º del art. 1.554 del Código civil.* (Sentencia de 31 de mayo de 1963; desestimatoria.)

2. SITUACIÓN DE CONVIVENCIA: CASUÍSTICA: *Si se estima probado que en la vivienda pretendida viven las codemandadas, hermanas políticas, así como un hijo de una de ellas y habida cuenta de las circunstancias personales que concurren en las ocupantes, su mayoría de edad, parentesco, una soltera y la otra viuda con un hijo, cuyo fallecido padre era hermano de aquélla, así como también el gran número de años que vienen ocupando conjuntamente la vivienda, es lógico deducir que entre esas personas existe una situación de convivencia.* (Sentencia de 2 de julio de 1963; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: INEFICACIA DEL REQUERIMIENTO PREVIO: NO PUEDE SUPLENIRSE POR EL JUZGADOR LA OMISIÓN DE CUALQUIERA DE LOS REQUISITOS CONTEMPLADAS POR EL ART. 65 LAU: *Se infringe dicho precepto si cuando se hizo el requerimiento existía en la finca una vivienda libre, cuya condición se silenció por el requirente al afirmar que estaba ocupada por él, así como también que éste disponía de otra en el pago de A., la que igualmente fue silenciada, pues la finalidad de la norma es la de que el inquilino, con el cabal conocimiento de los elementos que ha de contener la denegación de prórroga, sepa a qué atenerse frente a la pretensión del arrendador, sin que la omisión de cualquiera de aquéllos pueda suplirse por el Juzgador en el momento de dictar sentencia.* (Sentencia de 3 de abril de 1963; estimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: MOMENTO AL QUE ÉSTA DEBE REFERIRSE: *Las circunstancias de necesidad de las que hay que partir son las existentes en el momento del requerimiento y de la presentación de la demanda, sin que puedan admitirse las innovaciones, que con posterioridad a tales actos se ha intentado hacer.* (Sentencia de 23 de abril de 1963; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: NO HAY QUE EXPLICAR EL MOTIVO DE LA OBLIGADA RESIDENCIA DEL MATRIMONIO EN EL LUGAR DE SITUACIÓN DE LA FINCA: *Es válido el requerimiento, pues al invocar la arrendadora la necesidad*

originada por el matrimonio que se proponía contraer y concretar que la denegación se hacía al amparo de lo preceptuado en el art. 63, caso 2.º, apartado 3.º LAU, en aquél se contenían todos los elementos y se suministraban a la arrendataria todos los datos que le permitían adoptar la posición más conveniente a sus intereses, no habiendo, por tanto, necesidad de explicar el por qué había de residir dicho matrimonio en el lugar de situación de la finca. (Sentencia de 29 de abril de 1963; desestimatoria.)

6. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: FACULTAD DEL ARRENDADOR DE ELEGIR ENTRE AQUÉLLAS QUE CONSTITUYAN MEDIO ADECUADO A SUS NECESIDADES: *Las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1952 y 18 de octubre de 1955 interpretando el artículo 64 LAU, han establecido que no existe precepto alguno que impida al propietario de varias fincas elegir entre cualquiera de éstas la que juzgue más adecuada a la satisfacción de sus necesidades.* (Sentencia de 14 de mayo de 1963; desestimatoria.)

7. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: FALTA DE NOTIFICACIÓN EFICAZ: *Si el arrendador tuvo perfecto conocimiento del fallecimiento del titular arrendatario y de la subrogación de su esposa en lugar del mismo, aceptando tal subrogación al negociar el letrado de aquél con ella los aumentos legales de renta, que se habían autorizado en el período de tiempo que se indica en el recibo unido a los autos, es irrelevante negarle eficacia sin otro apoyo que no haberse producido la notificación expresa.* (Sentencia de 18 de mayo de 1963; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR RUINA: ACUERDO MUNICIPAL NO NOTIFICADO AL INQUILINO: VALOR DE LA CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO EN LA QUE SE CONSTATA LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE CON LA CONDICIÓN DE QUE EL PROPIETARIO REALICE DETERMINADAS OBRAS EN LA FINCA: *Está bien declarada la resolución por ruina si el acuerdo municipal no tenía el carácter de firme, con respecto al inquilino del inmueble al que no le había sido notificado, asistiéndole, por tanto, contra aquél los oportunos recursos legales, sin que sea obstáculo el que, en certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, se constatará que la resolución recaída en el expediente sólo era firme "en las condiciones establecidas en el repetido acuerdo", salvedad con la que parece referir aludida firmeza al extremo por el que se acordó requerir a la propiedad para que ejecutara las obras necesarias de consolidación, al objeto de evitar los perjuicios que pudieran sobrevenir, condicionalidad que se corresponde con el particular de la misma resolución en el que se ordena la traslación del acuerdo al interesado, a sus efectos, refiriéndose al propietario; de todo lo cual se aprende, en definitiva, que éste tuvo los suficientes elementos para hacer las indagaciones precisas a fin de comprobar si la declaración de ruina, recaída en el expediente, había sido notificada al inquilino, sin que, por tanto, se haya desconocido en la sentencia el verdadero valor de la certificación, ni infringido los arts. 140 y 142 del Reglamento de Funcionarios de Administración Local.* (Sentencia de 17 de junio de 1963; desestimatoria.)

II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO APLICACIÓN DEL ABUSO DE DERECHO: *No es dable invocar en suplicación la no aplicación del abuso de derecho, pues lo que en tal recurso se permite es totalmente lo contrario, o sea, el supuesto de haberse aplicado por el Juez "a quo", aunque con error.* (Sentencia de 21 de mayo de 1963; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: POSIBILIDAD DE DEDUCIR CONSECUENCIAS JURÍDICAS DISTINTAS DE LOS HECHOS DECLARADOS PROBADOS: *Si bien no cabe en el recurso de suplicación una nueva valoración de la prueba practicada, teniendo que partirse, por tanto, de los hechos que en la sentencia recurrida se dan como probados, esta vinculación no se extiende, sin embargo, a las consecuencias jurídicas que de tales hechos se hayan deducido por el Juzgado.* (Sentencia de 6 de mayo de 1963; estimatoria.)

3. DESAHUCIO: FALTA DE LEGITIMACIÓN "AD CAUSAM": ACCIÓN EJERCITADA EN PROPIO NOMBRE Y PARA SÍ POR UN MIEMBRO DE LA COMUNIDAD ARRENDADORA: *Está bien estimada la excepción de falta de legitimación de la actora, si la propiedad de la vivienda objeto de la resolución contractual no es, como afirmaba en la demanda, exclusiva suya, sino comunera, ya que aquélla pertenece a la sociedad conyugal y el contrato de arrendamiento lo hizo el marido, como representante legal de esa sociedad que al morir éste necesariamente tenía que disolverse; mas, en tanto se liquide continúa la comunidad y por ello no puede la esposa presentar como título de propiedad exclusiva el que fue para la sociedad de gananciales y afirmar, como hace, que acciona en su único nombre cuando ella misma prueba que es copropietaria y que carece de acción y como, aunque pudo no lo hizo, el postular para la comunidad, no existe infracción del art. 392 del C. c. en relación con los artículos 533, 1.564 y 1.566 LEC, por aplicación de la doctrina sentada en la sentencia del T. S. de 3 de abril de 1961.* (Sentencia de 3 de junio de 1963; desestimatoria.)

4. PROCESO DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: COSA JUZGADA: *Si en términos generales la sentencia dictada en juicio de desahucio no produce el efecto de cosa juzgada, en especial cuando se invoca una causa de necesidad, sin embargo, cuando la alegada en el segundo juicio es idéntica a la del primero, como ocurre en el presente caso, en el que también hay identidad de personas y cosas, es claro que, por esa identidad subjetiva, objetiva y causal existente entre los dos procesos, resulta de aplicación lo establecido por el art. 1.252 del Código civil.* (Sentencia de 20 de mayo de 1963; desestimatoria.)

5. CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: CASOS EN QUE NO OPERA: *El artículo 148 LAU, que tiene su antecedente inmediato en el 1.508 LEC, sólo recibe aplicación en los procedimientos en que se pronuncie el desahucio o resolución de un contrato de arrendamiento de finca urbana y consiguientemente el desalojo del local con entrega a la propiedad, circunstancias que*

no concurren en el caso de autos, en que sólo se persigue con la demanda la incomunicación de la vivienda que es objeto de la locación del resto de la casa donde radica. (Sentencia de 31 de mayo de 1963; desestimatoria.)

6. DENEGACIÓN DE RESOLUCIÓN POR RUINA: COSTAS: *Están bien impuestas las costas al demandante que pidió la resolución del arrendamiento con base en la declaración de ruina de la finca, contra la que cabían los recursos legales, pues es indudable que entonces el pronunciamiento correcto es el de desestimación de la demanda y no el de simple absolución de la instancia. (Sentencia de 17 de junio de 1963; desestimatoria.)*