

3. Selección de las sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Granada.

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

I. Derecho civil.

1. CARACTERES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: INTERPRETACIÓN LITERAL QUE PUGNE CON EL SENTIDO GENERAL DEL DERECHO REFLEJADO EN LAS NORMAS: *La LAU tiene los siguientes caracteres: es social y atractiva, restrictiva, retroactiva, por regla general, protectora del inquilino y prevalente sobre la general, hallándose establecida sobre este último carácter, por la sentencia de 13 de octubre de 1952, que sin desconocer el principio de que la ley especial prevalece sobre la general, cuando de la aplicación de aquélla se trata, ni de la prioridad de la interpretación gramatical cuando el sentido de las leyes no ofrece duda alguna, no es posible esta interpretación si el tenor literal pugna con el sentido general del derecho reflejado en las normas.* (S. de 1 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR CESIÓN INCONSENTIDA: COMIENZO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: *La sentencia del T. S. de 23 de junio de 1958 exige, para que pueda iniciarse el curso de ese plazo, que tal cesión, aún no consentida, sea conocida por el arrendador o, al menos, que la ocupación del cesionario aparezca tan ostensible y manifiesta que permita presumir el conocimiento de la misma por parte de aquél.* (S. de 8 de octubre de 1964.)

3. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ENTRE PARIENTES: MOMENTO INICIAL PARA EL CÁMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: *En el supuesto contemplado, sin posibilidad para el arrendador de conocer la cesión por el hecho ostensible de la ocupación de la vivienda por el cesionario —único medio que señala la Ley al efecto— hay que estar para determinar cuando puede ejercitarse por aquél la acción de resolución, a la fecha en que tuvo conocimiento de la cesión.* (Sentencia de 28 de octubre de 1964; estimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR CESIÓN INCONSENTIDA: CARGA DE LA PRUEBA: *En el supuesto de abandono de la vivienda por el inquilino, ocupándola persona extraña al contrato, a tenor de reiterada jurisprudencia, al dueño le basta probar el hecho de la introducción del tercero y es éste quien tiene que acreditar el título que legitime esa ocupación.* (S. de 14 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NO PROCEDE SI ESTÁ VIGENTE EL PLAZO CONTRACTUAL: TEMPORALIDAD DEL CONTRATO CUANDO ES DETERMINABLE LA DURACIÓN CON ARREGLO A UN CRITERIO ESPECIFICADO EN AQUEL: *La resolución por denegación de prórroga no se puede ejercitar mientras está pendiente el plazo contractual, y como en el presente supuesto la extinción del plazo*

a tenor de lo pactado, exige la denuncia por escrito de cualquiera de los contratantes con un mes de antelación, requisito no cumplido que no puede ser suplido por el requerimiento previo del artículo 78, número 2 LAU, es visto que no procede acceder a la demanda. (S. de 8 de octubre de 1964; estimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DESEO DE CAMBIAR DE RESIDENCIA PARA PODER DAR A LOS HIJOS ESTUDIOS SUPERIORES: *Si ese deseo, por otra parte viable, pudo ser satisfecho por el actor de manera distinta y más simple, esto es, en lugar de comprar un edificio entero y despedir a un inquilino, fórmula más conveniente a sus intereses económicos, adquiriendo un sólo piso para habitarlo con su familia, no es constitutivo de necesidad.* (S. de 28 de noviembre de 1964; estimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD EN RAZÓN DE MATRIMONIO: CIRCUNSTANCIAS QUE NO DESVIRTUAN LA PRESUNCIÓN: *La presunción de necesidad comprendida bajo el número 3, apartado 2 artículo 63 LAU no se desvirtúa porque el matrimonio se celebre ni porque los cónyuges se instalen provisionalmente en otra vivienda en espera de poder ocupar la reclamada.* (S. de 13 de noviembre de 1964; estimatoria.)

8. PRESUNCIÓN DE NECESIDAD BASADA EN EL MATRIMONIO: NO ES DABLE CONEXIONARLA CON LA AMPARADA EN EL NÚMERO 4 APARTADO 2 ARTÍCULO 63 LAU: *Pedida la vivienda por el actor, con base en el matrimonio de su hija, no obsta a la resolución el hecho de que, provisionalmente instalados los cónyuges en otra, no se haya demostrado la necesidad preteritoria de su abandono, ante un requerimiento de desalojo por precario.* (S. de 13 de noviembre de 1964; estimatoria.)

9. PRESUNCIÓN DE NECESIDAD DEL CASO 3.º PÁRRAFO 2.º ARTÍCULO 63 LAU Y SU CONTRARIA DEL PÁRRAFO 3.º: Apreciación de la necesidad en aquel caso: *No sólo atendida la concurrencia de la presunción de necesidad del caso 3.º párrafo 2.º, artículo 63, sino incluso demostrada ésta, ha de ceder ante la presunción contraria del párrafo 3.º del referido artículo.*

Para la apreciación de la necesidad originada por el matrimonio se requiere no sólo, bien la realización del enlace matrimonial al cumplirse el año del requerimiento —tesis de la doctrina contenida en la sentencia del 31 de octubre de 1963— bien el propósito serio de contraerlo, sino también la demostración de que la necesidad originada por el matrimonio sólo puede satisfacerse mediante el desalojo de la vivienda objeto de la acción. (S. de 11 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

10. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD EN RAZÓN DE MATRIMONIO: CUANDO SURGE ESTA NECESIDAD: *Sólo cuando los futuros contrayentes expresan su voluntad de unirse en matrimonio es cuando surge la necesidad y no antes y se hace manifiesta al denegarse la prórroga al arrendatario.* (S. de 12 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DE LA PRE-

SUNCIÓN DEL CASO 3.º, PÁRRAFO 2.º ARTÍCULO 63 LAU: *Para la aplicación de esa presunción se requiere no solamente la demostración de haber contraído matrimonio, sino, además, que dicho matrimonio deba residir en la localidad que esté situada la finca.* (S. de 31 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

12. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: CUALIDAD DE FUNCIONARIO PÚBLICO A ESTOS EFECTOS: *Si bien «a todos los efectos legales» a que se refiere el número 5 del artículo 321 de la Ley de Régimen Local puede no convenir al cargo de fontanero municipal el carácter de funcionario público, no cabe duda que por su relación de empleo público con una Entidad de las que integran el Estado, a los fines del artículo 64 LAU le corresponde tal calificación, sin que a ello obste que no participe del ejercicio de funciones públicas o no le estén atribuidas funciones de decisión, pues esta Ley emplea la locución funcionarios públicos en términos de absoluta generalidad y no es lícito distinguir donde ella no distingue.* (S. de 21 de noviembre de 1964; estimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR NO USO: COMPETENCIA PARA APRECIAR LA JUSTICIA O INJUSTICIA DE LA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: *La apreciación de si la causa invocada determinante de la desocupación es o no justa corresponde libremente a los Tribunales, examinando las circunstancias concurrentes y eliminando aquellos motivos que sean de simple comodidad o conveniencia.* (S. de 5 de noviembre de 1964; desestimatoria.)

14. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: ESCASA ENTIDAD DE LO REALIZADO POR EL INQUILINO: *No constituyen obras que alteran la configuración o debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales, por su escasa entidad, los siguientes: a), autorizar a un vecino la instalación provisional en la terraza de una antena de televisión ya desaparecida; b), sustituir por cristales los tableros de madera de la parte baja de las puertas de un balcón que estaban casi podridas; c), haber desempalmado del depósito o cisterna del water el tubo o bajante que conduce el agua a la taza; d), sustituir un trozo de tubería existente en la cocina en forma de T y deteriorado, por otro de plomo y de un sólo grifo, y f), colocar una persiana en un balcón por fuera del marco de madera y sobre la obra de la fachada principal.* (S. de 26 de noviembre de 1964; desestimatoria.)

15. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 10.ª LAU: SUPUESTOS DE APLICACIÓN: *Si no se ha demostrado que la planta baja del inmueble donde está situada la vivienda litigiosa, en la que existe desde hace más de dieciocho años un local de negocio, se construyera para servir de casa-habitación, no se da el supuesto de aplicación de dicha Disposición Transitoria.* (Sentencia de 9 de diciembre de 1964; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUBLICACION: INCORRECCIÓN EN LA FUNDAMENTACION: *No es posible al recurrente, incluso haciendo invocación, cual sucede en el primero de los motivos en que articula el recurso, dar a la cuestión litigiosa, resuelta*

por la sentencia suplicada en perfecta congruencia con lo solicitado, una configuración y fundamentos básicos distintos a los que sirvieron de premisa al fallo. (Sentencia de 7 de octubre de 1964: desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPLICACIÓN: LEGITIMACIÓN EN PROCESO DE RESOLUCIÓN DEL COPROPIETARIO DE LA VIVIENDA LITIGIOSA: *Si el actor ha demostrado en el proceso, como así lo ha reconocido la contraparte, su condición de copropietario de la vivienda objeto de la litis, con acción y facultado para actuar en la forma que lo ha realizado, por sí y como representante de la comunidad de herederos de la anterior propietaria, su legitimación ha quedado acreditada y no puede alegarse infracción, del artículo 30, número 2, del Decreto de 21 de noviembre de 1952.* (S. de 8 de octubre de 1964: desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPLICACIÓN: DENUNCIA DE LA NO APLICACIÓN DEL ABUSO DE DERECHO: *Si no aparece invocada por las partes en el juicio la doctrina del abuso de derecho, ni conjugada en ninguna de las sentencias dictadas, no es dable denunciar la no aplicación del abuso de derecho, pues lo que en este recurso se permite es totalmente lo contrario, o sea, el supuesto de haberse aplicado por el Juez: «a quo», pero con error.* (S. de 23 de noviembre de 1964: desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: *No procede acceder al recurso con base en la infracción del artículo 35) LEC si de la propia argumentación de la parte suplicante aparece que la excepción acogida en la sentencia no quedó sin plantear por la contraparte, sino que, a su entender, no probó los extremos necesarios para la apreciación de su concurrencia.* (S. de 11 de diciembre de 1964: desestimatoria.)