

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. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA CONJUNTA DE TRES HIJAS DE LA ARRENDATARIA DE LAS QUE SÓLO DOS REALIZAN LA NOTIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 4.º DEL DECRETO 28 DE SEPTIEMBRE DE 1956: EFECTOS DE TAL NOTIFICACION: *Subrogadas conjuntamente al fallecimiento de la arrendataria sus tres hijas, al amparo de lo prevenido en el artículo 71 de la L. A. U. de 1946, el hecho de que solamente dos de ellas notificaran la subrogación, de conformidad con el artículo 4.º del Decreto de 28 de septiembre de 1956, no obsta a que la situación de convivencia y subrogación conjunta siguiera subsistente, no produciendo otros efectos tal notificación defectuosa que los señalados en ese precepto, sin privar en manera alguna a la demandada del derecho a ser considerada como subrogada de su madre conjuntamente con sus dos hermanas.* (Sentencia de 8 de marzo de 1966; desestimatoria.)

2. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: VIUDA DEL CESIONARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CESIÓN NO NOTIFICADA AL ARRENDADOR: *La viuda del cesionario carece del derecho a subrogarse en el contrato al fallecimiento de éste, pues la falta de notificación de la cesión, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.º del Decreto de 28 de septiembre de 1956, hace inaplicables los artículos 58 y 59 de la L. A. U. vigente, que en su Disposición Final 2.ª, de modo expreso, ha declarado no derogados, entre otras disposiciones, el Decreto-ley de 14 de septiembre de 1956 y el Decreto antes citado.* (Sentencia de 9 de marzo de 1966; estimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DE DOS VIVIENDAS PARA DOS HIJOS DEL ARRENDADOR: SELECCIÓN DE LOS ARRENDATARIOS: FRAUDE DE LEY: *Al seguirse por separado dos demandas de resolución por necesidad de dos viviendas para dos hijos del arrendador puede producirse fraude de Ley al no haberse hecho la selección en forma legal, por no existir más que esas dos viviendas seleccionables, pues podría suceder que se estimara una de aquéllas y se desestimara la otra, y que el inquilino condenado al desalojo fuera preferente para ser excluido con respecto al otro.* (Sentencia de 7 de febrero de 1966; estimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO PREVENIDO EN EL ARTÍCULO 64 NÚMERO 3.º DE LA L. A. U.: SU CARÁCTER: *El requerimiento previo a los inquilinos de la casa para que manifiesten las circunstancias de posposición que en ellos concurren, como dispone el número 3.º del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es sólo una facultad que se le concede al arrendador, cuya falta no obsta a la validez del que se le haga al inquilino afectado.* (Sentencia de 24 de febrero de 1966; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NECESIDAD CREADA POR EL BENEFICIARIO DE LA ACCIÓN: *Conviviendo con la actora su hija, la beneficiaria de la acción, y familia en casa de la que aquélla es copropietaria con mayoría de participaciones, arrendada a su hijo político, y habiéndose fallado en su contra proceso de resolución de necesidad, no le es dable promover a los pocos meses nuevo juicio con base en haber rescindido el contrato voluntariamente, pues la necesidad ha sido creada por la beneficiaria de la acción.* (Sentencia de 18 de marzo de 1966; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: SÓLO DEBE RECAER SOBRE LAS VIVIENDAS ADECUADAS PARA SATISFACER LA NECESIDAD: *El carácter de funcionario de un inquilino cede ante una vivienda que, aunque teóricamente debiera ser elegida para denegarle la prórroga, sus características le impiden cubrir la necesidad que hay que satisfacer, por lo que no debe ser tenida en cuenta en la selección.* (Sentencia de 24 de marzo de 1966; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: AUMENTO DE NECESIDADES FAMILIARES POR CRECIMIENTO DE LOS HIJOS: *Si el actor al adquirir la casa en que habita, en 1951, tenía tres hijos, el mayor a la sazón de cuatro años, al haberle nacido un nuevo hijo en 1961 y llegar a la pubertad el varón y las dos hembras mayores, hay que admitir se ha producido un indudable aumento de sus necesidades familiares, resultando la vivienda, que cuenta solamente con cuatro piezas contiguas y comunicados entre sí, comedor, cocina y dos dormitorios para aquél, su esposa y cuatro hijos, el varón de dieciocho años y las tres hembras de dieciséis, catorce y cuatro años, respectivamente, notoriamente insuficiente, sin que las dependencias destinadas a granero, cuadra y pajar puedan computarse al efecto de desvirtuar la necesidad invocada.* (Sentencia de 2 de abril de 1966; estimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: LEGITIMACIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA CALIFICADA DE BONIFICABLE: *Partiendo del hecho cumplidamente acreditado, de que el título de adquisición de la vivienda por parte del actor aparece inscrito en el Registro de la Propiedad, esa titularidad registral le legitima como poseedor real, sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse en orden al incumplimiento de lo legislado sobre viviendas bonificables.* (Sentencia de 21 de mayo de 1966; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NO USO: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: VIVIENDA ENTREGADA CON DEFECTO GRAVE TRAS LA SUSPENSIÓN DEL CONTRATO POR OBRAS: *Constituye justa causa de desocupación la actitud del arrendador que, tras suspender el contrato por obras de ampliación de vivienda en el inmueble, entrega su piso al demandado con grave defecto en la chimenea de la cocina, al no absorber los humos haciendo irrespirable la atmósfera y se niega a su acondicionamiento, pues dicho defecto, según informe pericial, es debido a la construcción de un nuevo piso sobre la vivienda litigiosa; y, si bien, su arreglo, como reparación necesaria, podría efectuarse por el inquilino — artículo 110 de la L. A. U. — ni ello implica que esté obligado, ni cabe olvidar que tal precepto contempla solamente el supuesto normal de obras en local ocupado, no teniendo razón de ser la pretendida entrega del piso, dada la*

importancia de las obras efectuadas por el propietario con el defecto de referencia. (Sentencia de 30 de marzo de 1966; estimatoria.)

10. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN: *Las obras de reconstrucción pueden alterar la configuración de lo arrendado, y así, según la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1964, la destrucción de un techo y su reconstrucción supone modificación, pues no es necesario esperar al final de la obra.* (Sentencia de 21 de marzo de 1966; estimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: AUTORIZACIÓN PARA OBRAS DE ADAPTACIÓN: SU ALCANCE: *La autorización para obras de adaptación no puede extenderse a cuantas estimare convenientes realizar el arrendatario durante el plazo de duración del contrato, pues tal autorización no es indefinida ni ilimitada.* (Sentencia de 4 de febrero de 1966; desestimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR RUINA: IRRELEVANCIA DE SU GRADO: *Según doctrina jurisprudencial reiterada, esta causa de resolución es igualmente operante cualquiera que sea el grado de extensión de la ruina, total o parcial, inminente o no, incluso la incipiente.* (Sentencia de 21 de abril de 1966; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR RUINA: DECLARACIÓN ADMINISTRATIVA: OBRAS DE CONSOLIDACIÓN DISPUESTAS POR LA PROPIA AUTORIDAD MUNICIPAL: *Firme la declaración de ruina, no es óbice a la resolución pretendida la realización de obras de consolidación dispuestas por la Autoridad municipal, ni tampoco el que para ello no se ordenara el desalojo, pues como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 1957, el precepto arrendaticio —artículo 114, causa 10.ª— considera como causa de resolución del contrato la mera declaración administrativa de ruina, sin distinguir los casos en que sea preciso el lanzamiento de aquel en que no lo sea.* (Sentencia de 21 de abril de 1966; desestimatoria.)

14. RESOLUCIÓN POR RUINA: FIRMEZA DEL ACUERDO MUNICIPAL POR CADUCIDAD DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO CONTRA EL: *Suspendidas en la jurisdicción contencioso-administrativa las actuaciones del recurso contra el acuerdo municipal de ruina el 3 de julio de 1964 hasta tanto no formulara el recurrente demanda de pobreza, y presentada la de resolución del contrato con base en ese acuerdo el 14 de diciembre de 1965, es visto que había vencido ya el plazo del año tenido en cuenta por el Tribunal de aquella jurisdicción para declarar la caducidad, no siendo óbice el que ello se hiciera por proveído de fecha posterior.* (Sentencia de 21 de abril de 1966; desestimatoria.)

II. Derecho Procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DE LA SALA: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *Si bien es cierto que este especial medio impugnativo no permite, por regla general, atacar la valoración probatoria hecha por el juzgador de instancia, ello no impide que quepa ponderar la actividad disci-*

minatoria llevada a efecto por aquél al hacer la calificación jurídica del contrato, con base en las conclusiones que de los hechos deduzca en el juicio lógico que toda resolución de este tipo supone. (Sentencia de 16 de febrero de 1966; estimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES REVISORAS DE LA SALA: *La Sala, de acuerdo con la naturaleza de este recurso, tiene facultad revisora de las consecuencias jurídicas extraídas por el Juzgado ante los hechos que el mismo declara probados.* (Sentencia de 21 de marzo de 1966; estimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: POSIBILIDAD DE NUEVA VALORACIÓN DE LA PRUEBA: ALCANCE DE ESTA FACULTAD: *La posibilidad de denunciar en el recurso la equivocada valoración de la prueba, según las reglas legales para su estimación, al amparo de lo prevenido en el artículo 132 de la L. A. U., no quiere decir ni implica una revisión de la práctica por el Juzgado, sino la simple autorización para mostrar que el juzgador de instancia dejó de aplicar una norma o precepto valorativo de la prueba a la que tenía que ceñirse, por estar limitada en este punto su libertad de apreciación.* (Sentencia de 28 de abril de 1966; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: IMPOSIBILIDAD DE FUNDARLO EN LA ERRÓNEA APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL ABUSO DE DERECHO CUANDO NO SE APLICA EN LA SENTENCIA RECURRIDA: *La única motivación que en este aspecto cabe en el recurso de suplicación, conforme a los claros términos del artículo 132 de la L. A. U., es la errónea aplicación de dicha teoría, autorizada con la indudable finalidad de evitar y corregir el uso desmedido o infundado que de un tan amplio arbitrio judicial pudiera hacerse al actuar la facultad otorgada por el artículo 9, sin que, por consiguiente, dicho motivo pueda indebidamente extenderse a aquellos supuestos, como el de autos, en que la sentencia de instancia lejos de aplicar, rechaza por improcedente el juego y aplicación de esa doctrina.* (Sentencia de 16 de mayo de 1966; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: IMPROCEDENCIA: ERROR EN LA INTERPRETACIÓN DE LAS PRUEBAS: *Es improcedente el recurso de suplicación fundado en error de hecho en la interpretación de las pruebas, sin cita de precepto o de doctrina legal, que se hayan infringido y sin tener en cuenta que no se aplicó en la sentencia recurrida el abuso de derecho.* (Sentencia de 31 de mayo de 1966; desestimatoria.)