

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. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO O CESIÓN: NO PROCEDE CUANDO NO HA EXISTIDO VERDADERA Y PROPIA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA DE AUTOS: *Si el demandado cedió gratuitamente, con carácter de favor, una dependencia de la vivienda destinada a dormitorio a un pariente, aunque lejano, de profesión practicante, para que en ella, durante una hora al día y por lapso inferior a un mes, atendiera, haciendo uso de los sencillos elementos que normalmente se utilizan en dicha profesión, a los pacientes que se le presentaban, no incurrió en causa de resolución, pues, en definitiva, no se alteró el destino de la habitación.* (S. de 9 de julio de 1966; estimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR CESIÓN INCONSENTIDA: NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *Si la anterior arrendadora y dueña de la vivienda litigiosa manifestó en el acto del juicio, en proceso de desahucio contra el titular arrendatario, en el año 1942, que éste había cedido el local al actual demandado, quien lo ocupaba, sin que en aquella fecha ni durante la vigencia de LAU 1946 ejercitara acción alguna resolutoria del contrato, siendo así que en el artículo 39 de dicha Ley se establecía la presunción de haber sido consentida la cesión cuando el arrendador dejare caducar la acción de resolución, por su no ejercicio dentro de los seis meses de ocupada la vivienda, no era ya necesaria la notificación fehaciente prevenida en la disposición transitoria 8.ª de la LAU de 1956 y preceptos concordantes.* (S. de 11 de julio de 1966; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR CESIÓN INCONSENTIDA: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: MOMENTO INICIAL DEL CÓMPUTO DEL PLAZO: *No ofrece base para suponer del modo ostensible y manifiesto, como exige la jurisprudencia, el hecho de la cesión, la ocupación por los familiares cesionarios de la inquilina cedente, si al marcharse ésta de la vivienda aquéllos venían ya conviviendo con ella, con bastantes años de antelación, desde el concierto locativo con el arrendatario originario en 1937.* (S. de 11 de julio de 1966; desestimatoria.)

4. NECESIDAD: INSUFICIENCIA DE VIVIENDA: CASUÍSTICA: *Es insuficiente a todas luces la vivienda que ocupa el actor con su familia, compuesta*

del matrimonio, tres hijos varones de veintitrés, veintiuno y diecisiete años y una hembra de veinte, si no cuenta más que con tres habitaciones, cocina y servicios, estas dos últimas dependencias en el patio. (S. de 9 de julio de 1966; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: VIGENCIA DEL PLAZO CONTRACTUAL: ALCANCE DEL PLAZO ILIMITADO: *Pactado en el contrato que su duración era por tiempo ilimitado y especificado en la cláusula 4.ª que la despedida “había de hacerse por escrito y con un mes de antelación...”; de la conjugación de ambos extremos se llega a la conclusión de que el contrato no se encontrará en prórroga, sino vigente en su duración contractual hasta que se haga la denuncia, sin que pueda equivaler a ella el requerimiento que previene el artículo 65 de la LAU, ya que el mismo se refiere a la denegación de prórroga, partiendo de que el arrendamiento se encuentre en tal circunstancia. (S. de 24 de junio de 1966; desestimatoria.)*

6. OBRAS NO MODIFICATIVAS DE LA CONFIGURACIÓN: CASUÍSTICA: *La obra realizada por el arrendatario consistente en haber echado un suelo de mosaico hidráulico sobre el piso firme preexistente, que se hallaba en pésimas condiciones para su uso y se encontraba más bajo que el de las otras habitaciones contiguas, elevándolo en escasos centímetros, hasta ponerlo a la misma altura, no modifica la configuración de la vivienda, dada su entidad y naturaleza. (S. de 3 de junio de 1966; estimatoria.)*

II. Derecho procesal

1. COMPETENCIA PARA EL CONOCIMIENTO DE LOS PROCESOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: CRITERIOS DETERMINATIVOS: *Para determinar la competencia en materia arrendaticia hay que atender, en principio, a los términos del contrato y de la acción entablada, y si las partes mostraron su conformidad en que se trataba de un contrato de arrendamiento de vivienda, la posterior alegación del demandado en la reconvencción, de haberse operado la transformación de la vivienda en local de negocio, no desvirtúa la naturaleza del vínculo locativo y menos determina la atribución de competencia para conocer de los varios temas reconvenccionales al Juzgado de 1.ª Instancia. (S. de 3 de junio de 1966; estimatoria.)*