

4. 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 POR CAUSA DE MUERTE OCURRIDA BAJO LA VIGENCIA DE LAU 1946 CAUSADA A FAVOR DE LA VIUDA E HIJOS DEL ARRENDATARIO CONJUNTAMENTE: FALLECIMIENTO POSTERIOR DE LA VIUDA, VIGENTE LA LAU 1956: *Declarándose probado que el 31-12-50, siete años antes de que la actora comprara la vivienda en litigio, era ésta ocupada por D. P. L. A. como cabeza de familia con su esposa e hijos R. J. y P. I. M. y que el día 2-5-54 falleció el referido don P. L. A. y siguieron ocupando la vivienda su viuda e hijos R. y J., hoy demandados, es clara la aplicación del artículo 71 LAU 1946, vigente cuando tuvo lugar el fallecimiento del inquilino; y, por tanto, procede declarar que aquéllos se subrogaron conjuntamente en el contrato, por lo cual no cabe estimar como otra nueva subrogación, a los efectos del artículo 59 LAU vigente, el hecho de que al fallecimiento de la madre continuaron en la vivienda los hijos R. y J.* (Sentencia de 8 de junio de 1964; desestimatoria.)

2. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: EN EL ORDEN SELECTIVO SÓLO DEBEN INCLUIRSE LAS HABITACIONES IDÓNEAS PARA SERVIR DE MORADA: *Como recoge la Sentencia del Tribunal Supremo de 12-6-59, cuando la denegación de prórroga afecta a viviendas, necesariamente las habitaciones tienen que ser aptas para vivir, pues no pueden seleccionarse ni computarse aquellos huecos, espacios cubiertos o habitaciones que no constituyan vivienda ni llenen la necesidad sentida.* (Sentencia de 10 de junio de 1964; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PROCEDE: CASUÍSTICA: *Si el actor contra-jo matrimonio en febrero de 1959, cuando ya era propietario de la finca que habita la demandada desde hace varios años, sin que ni antes ni después, hasta noviembre de 1962, se hiciera manifestación de voluntad alguna en relación con la casa, sino que aquél orientó la satisfacción de su necesidad de hogar en otro sentido, como se revela por las obras que se realizaron en la casa que habita, que lo fueron con la idea de habilitar de hogar al nuevo matrimonio, creándose con ello una situación de convivencia con una tía de la esposa, producida por la exclusiva voluntad de los contrayentes, y no por causas ajenas a los mismos, los cuales pudieron conjugar la necesidad del nuevo matrimonio con la vivienda que ocupa la demandada y, sin embargo, no lo hicieron ni lo intentaron siquiera.* (Sentencia de 12 de junio de 1964; desestimatoria.)

4. REQUERIMIENTO DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: ES VÁLIDO EL PRACTICADO CON EL TITULAR DEL CONTRATO, AUNQUE CON POSTERIORIDAD SE SUBROGARA EN ÉL SU

CÓNYUGE: Verificado el requerimiento por medio de acto de conciliación a la persona titular del contrato de arrendamiento, que con posterioridad fallece subrogándose en él su esposa, como la subrogación consiste en la sustitución en los derechos y obligaciones del contrato que queda subsistente, aquel acto conserva toda su validez y eficacia. (Sentencia de 23 de junio de 1964; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: LEGIMITACIÓN PASIVA: INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PERSONA CONTINUADORA EN EL ARRENDAMIENTO: Dejando el inquilino al fallecer viuda e hijos, al individualizarse aquella en la continuación del arriendo, con la conformidad expresa o tácita de los demás interesados, es contra ella solamente contra quien deben dirigirse las actuaciones. (Sentencia de 13 de julio de 1964; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: CASUÍSTICA: De la debida conjugación de dos hechos, a saber, el pésimo estado de conservación de la vivienda que actualmente habita la actora, que la hace prácticamente inhabitable, y el inminente derribo del inmueble donde radica, por estar afectado por los planes, en vía de ejecución, de una reforma urbana, se obtiene como consecuencia la procedencia de apreciar la concurrencia de la necesidad alegada. (Sentencia de 13 de julio de 1964; desestimatoria.)

7. VALIDEZ DEL REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA HECHO MEDIANTE CARTA DE LA ARRENDADORA CURSADA POR VÍA NOTARÍA A LA INQUILINA, HABIÉNDOSE ENTREGADO AL NOTARIO, POR UN TERCERO MANDATARIO VERBAL DE AQUELLA: Es válido el requerimiento si el tercero circunscribió su actuación, como mandatario verbal de la arrendadora, a entregar al notario la carta, firmada por ella, donde se contenía la denegación para que dicho funcionario hiciera a su vez entrega de la misma a la arrendataria, quien ni tan siquiera ha dudado de que la misiva esté suscrita por la demandante y menos que no exprese la real voluntad de la misma. (Sentencia de 13 de julio de 1964; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: LA SITUACIÓN DE CONCUBINATO ES INSUFICIENTE POR SÍ SOLA PARA PRODUCIR ESE EFECTO: Sin perjuicio de la calificación de inmoral que por sí sola merezca la situación de concubinato o mancebia, es también por sí sola insuficiente, como así lo viene a declarar la sentencia del TS de 13-10-60, para estimarla incluida dentro de lo que en la Ley se comprenden como actividades inmorales que dan nacimiento a la causa resolutoria 8.ª del artículo 114 LAU, sin que en el supuesto aquí contemplado —inquilino separado de su esposa que hace vida marital en la vivienda litigiosa con otra mujer de conducta y antecedentes reprobables— concurren circunstancias que permitan poder hablar de «actividades inmorales», o sea, relaciones de actos notoriamente inmorales en el sentido gramatical y jurídico de la palabra, sino de una situación de convivencia reprobable, pero en la que nada consta en contra de la observancia por la pareja de las normas de corrección debida, ni de que se comporten de manera escandalosa, dentro ni fuera de la vivienda. (Sentencia de 13 de junio de 1964; estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR DESOCUPACIÓN DE VIVIENDA: JUSTA CAUSA: SU CALIFICACIÓN: CASUÍSTICA: *No puede darse, respecto a la calificación de la causa de desocupación de una vivienda, una regla general que comprenda todos los supuestos posibles, porque ello habrá de ser visto en función de cada caso particular y deducir de él, con arreglo a los principios racionales del buen criterio humano, si la causa alegada puede o no ser acogida como justa.*

Por las circunstancias que concurren en la inquilina demandada, a saber, noventa años de edad, que tiene a su cargo y conviviendo con ella una hija y dos nietos inválidos y que no poseen más bienes que la pensión del Subsidio de Vejez y las pequeñas cantidades que de vez en cuando le entregan sus familiares, y porque la desocupación de la vivienda fue motivada por una situación económica muy crítica que le obligó a irse a R. al domicilio de su yerno, donde fueron atendidos todos hasta su vuelta, procede estimar como justa la causa de desocupación. (Sentencia de 6 de julio de 1964; estimatoria.)

10. ACCIÓN DE REVISIÓN DE RENTA: CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD: OBRAS DE REPARACIÓN: FACULTAD DEL ARRENDADOR PARA EXIGIR DEL INQUILINO UNA COMPENSACIÓN PARCIAL DE SU IMPORTE: ARRENDAMIENTOS PACTADOS CON POSTERIORIDAD AL 11-5-56: *El plazo de caducidad de la acción revisora de renta, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 109, ap. 2.º en relación con el 106 apartado 1.º y con el 101, reglas 2.ª a 5.ª, ha de computarse a partir de los 30 días siguientes a la fecha en que el arrendador notifique al arrendatario la cantidad con que éste deberá contribuir por las obras realizadas.*

La repercusión autorizada en el artículo 108, en compensación parcial del importe de las obras realizadas, sólo cabe exigirla en aquellos arrendamientos que, además de otros requisitos reúnan el de subsistir o estar vigentes el 11-5-56, fecha en que empezó a regir la LAU actual. (Sentencia de 9 de julio de 1964; estimatoria.)