

5. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de La Coruña.

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

I. Derecho civil.

1. SITUACIONES AMPARADAS POR LOS ARTÍCULOS 24 Y 25 LAU 1956: *Lo que acoge el artículo 24 no es puramente una situación de cesión, aunque así se le designe nominadamente, sino más bien de subrogación, en cuanto que la sustitución en la persona que pasa a ser titular del disfrute de la posesión arrendaticia viene forzosamente impuesta al arrendador con el simple cumplimiento de la notificación fehaciente, dentro de los dos meses de realizada y siempre que se esté dentro del grado de parentesco y período de convivencia que se exigen; en tanto que lo que regula el artículo 25 es un estado de estricta cesión, que no viene forzosamente impuesta al arrendador, desde el momento en que éste puede atacarla, a medio de la acción resolutoria ejercitada dentro del período señalado en el apartado 1.º del artículo 25 y en las circunstancias que el mismo señala. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)*

2. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 25 A LA CESIÓN ENTRE PARIENTES: *El artículo 25 LAU 1956 es aplicable también a la cesión entre familiares, y así deviene inatacable la situación posesoria de los hijos que conviviendo con el padre, titular arrendaticio, con más de dos años de antelación a su desvinculación de la posesión arrendaticia, formalmente caracterizada ante el arrendador, la mantienen por más de otros dos años, sin ser interpellados judicialmente hasta fecha posterior, aunque no hicieran a su tiempo la notificación prevenida en el artículo 24.2. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)*

3. SITUACIÓN DE CONVIVENCIA: ADMITE INTERRUPCIONES TEMPORALES: *El estado de convivencia en el orden jurídico no es la constante permanencia del arrendatario en el piso de que se trate, sino el mantenimiento del vínculo determinante de tal situación, aunque por circunstancias especiales se interrumpa temporalmente: caso de funcionarios destinados a localidad distinta en que venían ejerciendo su actividad, viajeros en período de larga ausencia, actividades liberales que también imponen temporal abandono del hogar familiar, etc. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)*

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO QUE RECAE SOBRE UNA HUERTA ANEJA A LA VIVIENDA COMPRENDIDA EN EL CONTRATO: *Si la sentencia de instancia declara probado que el contrato celebrado entre los litigantes afectaba a un piso, una bodega y una huerta aneja, de la cual*

disfruta una tercera persona sin consentimiento de la arrendadora, está bien decretada la resolución del contrato, por subarriendo parcial de la cosa arrendada. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

5. LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: SUBARRENDATARIOS Y MEROS OCUPANTES O CONVIVENTES: *En los litigios motivados por subarriendo no es preciso demandar al subarrendatario, sin perjuicio de que éste pueda mostrarse parte en el pleito, por propia iniciativa, si conviene a su legítimo interés, lo cual con mayor razón ha de aplicarse a aquellas personas que puedan convivir con el inquilino sin vínculo jurídico referido al goce común de la vivienda, cual lo sería aquel que, aunque reputado en la sentencia recurrida como subarrendatario, pudiera ofrecerse como mero ocupante circunstancial para desvirtuar la falta de ocupación alegada en la demanda.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

6. SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA": ACTOS QUE IMPLICAN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: CASUÍSTICA: *Son actos de los que se deduce el reconocimiento de la subrogación operada, el que la actora, conociendo que el fallecimiento del inquilino había tenido lugar en el mes de febrero de 1963, pues vivía en el piso primero de la casa y el esposo de ella había realizado un viaje a S. a recoger a una hija del fallecido, recibiese por conducto del Banco P., en el mes de marzo, además de las rentas vencidas, las correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril, pago que realizó en nombre propio la demandada y que, con conocimiento de quien lo hacía, no formularan protesta alguna, y que hasta el mes de noviembre no dieran orden al Banco de que no recibieran más pagos.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

7. SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA": ACTOS QUE NO IMPLICAN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: CASUÍSTICA: *Si al fallecimiento del arrendatario, en 17 de noviembre de 1957, continuó en el uso de la vivienda su viuda, con la que convivían una hija de ambos y los hijos de ésta, satisfaciendo aquélla la renta, si bien los recibos venían girándose a nombre del fallecido, procede la resolución del contrato, por falta de notificación fehaciente, aunque la demanda se presentara transcurridos cerca de seis años del fallecimiento y la ocupación del sótano por su viuda fuera conocida públicamente, tanto por el vecindario como por los propietarios del inmueble, a quienes también constaba dicho óbito, pues ni hubo renuncia tácita, no deducible del hecho de que durante los años siguientes se continuase pasando los recibos a nombre del titular, que eran pagados por la viuda, ni puede aplicarse por analogía el plazo de caducidad que previene el artículo 25.1 LAU, ni, por último, concurre abuso de derecho, ya que se trata del ejercicio normal de un derecho, en defensa de un interés del actor legítimamente protegido.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; estimatoria.)

8. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: NECESIDAD DE LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE AUNQUE SEA SÓLO UNO EL NÚMERO DE FAMILIARES QUE CONVIVEN CON

EL ARRENDATARIO A SU FALLECIMIENTO: *El art. 58 LAU 1956 no establece distinción de ninguna clase en relación a la necesidad de la notificación, sino que la exige de forma general, como un requisito formal para que la subrogación pueda nacer con la finalidad de que el arrendador tenga conocimiento suficiente de aquella persona que asume el carácter de arrendataria, sin que tal conocimiento pueda estimarse como derivado del hecho de existir un sólo heredero que convivía, ya que aquél no está obligado a hacer suposiciones, más o menos acertadas, sobre la situación sucesoria del arrendatario. (Sentencia de 30 de noviembre de 1964; estimatoria.)*

9. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ: ARRENDATARIA SUBROGADA DE HECHO AL AMPARO DE LA LEY DE 1946 QUE SE COMPORTA COMO ÚNICA HASTA SU FALLECIMIENTO EN 1964, DEJANDO UN HIJO QUE CON ELLA CONVIVÍA FALTANDO LA NOTIFICACIÓN PREVENIDA EN LA DISPOSICIÓN 8.^a LAU 1956: *Si la viuda del primitivo titular, a su fallecimiento en 1949, se subrogó de hecho en el contrato, comportándose como exclusiva arrendataria, aunque por no haber hecho al arrendador la notificación prevenida en la Disposición Transitoria 8.^a LAU 1956, los recibos se siguieron pasando a nombre de aquél, no puede pretender el hijo de ambos, que convivía con ellos desde antes de fallecer su padre, nueva subrogación a su favor, a partir del óbito de la madre, acaecido en enero de 1964, por imperio de lo prevenido en el art. 4.º del Decreto de 28 de septiembre de 1956. (Sentencia de 14 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

10. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ: CASUÍSTICA: *Si al fallecimiento de la titular arrendataria doña E. C. P., ocurrido en 16 de febrero de 1957, con la que convivía una hermana doña C., y un hermano don J. J. con su familia, continuó ocupando la vivienda la doña C., sin mediar notificación fehaciente al arrendador, pasando el demandado y su familia a ocupar como inquilino otra vivienda, no puede éste pretender, transcurridos ya cinco años, subrogarse en el contrato de arrendamiento de la vivienda que primitivamente ocupó, al fallecer la doña C., tácitamente subrogada, ni como conviviente con doña E., pues no se encuentra en plazo hábil para ejercitar la acción, ni como subrogado de doña C., por faltar el requisito de la convivencia. (Sentencia de 30 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

11. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA INEFICAZ: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA: *No se halla legitimado para el ejercicio de la acción quien sólo conserva, con respecto al inmueble en el que queda ubicada la vivienda litigiosa, el derecho a percibir las rentas que devengan mientras viva, perteneciendo el dominio pleno a sus hijos. (Sentencia de 30 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

12. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SE REQUIERE QUE ESTA NO HAYA SIDO PROVOCADA SIN JUSTIFICACIÓN POR LA PARTE ACTORA: *Lo primero y esencial en acciones de tal naturaleza es si la situación, que dió origen a la pre-*

tendida necesidad, ha sido o no provocada por aquél a quien ha de beneficiar la acción, toda vez que el concepto de necesidad, por su rigor, presupone como uno de los elementos esenciales el no dimanar el hecho que la motiva de causa originada por la propia persona que se dice necesitada, sin justificación de su manera de actuar. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SITUACIÓN DE NECESIDAD PROVOCADA POR SENTENCIA DE DESAHUCIO EN BASE A FALTA DE PAGO QUE PUDO HABERSE EVITADO: *No procede la resolución cuando la situación de convivencia, que se quiere romper por la arrendadora, deriva del desahucio por falta de pago de una hija de ella y su familia, cuya situación económica no era impeditiva de la efectividad de las rentas adeudadas.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

14. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ALCANCE DE LA DOCTRINA DE LA NO IMPOSICIÓN DE CONVIVENCIA: *Esta doctrina no puede tener un alcance absoluto, si mediante una invocada causa de necesidad, que a su amparo se profija, se pretende desconocer el fin social que la Ley Arrendaticia persigue, y por una ficticia necesidad se trata de desconocer los derechos del arrendatario.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

15. REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: SU CARÁTER: *El preaviso afecta, más que al válido planteamiento de la litis, al fondo de la misma, por lo que parece admisible su consideración como condición a presupuesto de la acción, no del proceso.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; estimatoria.)

16. REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: EXPRESIÓN DE LA CAUSA DE NECESIDAD: *Está bien expresada la causa de necesidad en el requerimiento, si no sólo se dice "que la vivienda en cuestión la necesita el arrendador para habitarla él mismo con su esposa y establecer en ella el domicilio conyugal", si que también se hace invocación de los artículos 62, núm. 1.º y 63, núm. 3.º de la Ley Especial.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

16 bis. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD EN RAZÓN DE MATRIMONIO: NO ES NECESARIO QUE SE CONTRAIGA ANTES DE INTERPONERSE LA DEMANDA: *Es doctrina jurisprudencial reiterada la de que no es necesario que el matrimonio se contraiga antes de la demanda, siempre que la intención de contraerlo se derive de un propósito real y firme, contrario al fraude (estableciéndose legalmente la sanción para este último supuesto), pues de la interpretación literal del precepto —art. 63.2 3.º)— no se desprende tal exigencia, al imponer que el familiar "contraiga" matrimonio, no que lo haya contraído.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

17. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: COMPETENCIA PARA EL CONOCIMIENTO DE LA ACCIÓN EJERCITADA POR UNA INSTITUCIÓN ECLESIAÍSTICA CONSTITUIDA

COMO ASOCIACIÓN BENÉFICO-PIADOSA: *La Institución eclesiástica "Serviloras del Jesús del Cottolengo del P. Alegre", constituida como asociación benéfico-piadosa para el acogimiento de enfermos y desamparados, no se halla incluida entre los Establecimientos de beneficencia general a que se refiere el parágrafo 2 del art. 121 LAU, a efectos de competencia, por no tener carácter estatal o paraestatal. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)*

18. FACULTAD DEL MARIDO PARA EJERCITAR LA ACCIÓN RESOLUTORIA SOBRE INMUEBLE GANANCIAL: *El ejercicio de la acción resolutoria de un arrendamiento es una facultad de administración que le corresponde al marido, como representante de la sociedad de gananciales y de su mujer, al amparo del art. 60 del Código Civil, tanto más cuando, en efecto, la relación arrendaticia no se proyecta a la propiedad, sino a quien asuma la persona de arrendador o arrendatario. (Sentencia de 15 de octubre de 1964; desestimatoria.)*

19. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA: ÓRGANO REPRESENTATIVO DEL S. E. U.: *De conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Decreto de 18 de septiembre de 1961, para los efectos representativos personales del S. E. U., la capacidad sólo viene atribuida al Jefe Nacional, por lo que ha de prosperar la excepción de falta de legitimación pasiva, si tanto el requerimiento denegatorio como la demanda se entendieron con el Jefe del Distrito Universitario, que es quien actuó. (Sentencia de 17 de octubre de 1964; estimatoria en parte.)*

20. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE LA VIVIENDA ARRENDADA: *Perteneciendo la vivienda arrendada a una comunidad de propietarios, la necesidad de uno de éstos, suficientemente acreditada, es motivo para la denegación de prórroga del contrato de arrendamiento. (Sentencia de 16 de noviembre de 1964; desestimatoria.)*

21. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: POSPOSICIÓN BASADA EN EL HECHO DE QUE LA ESPOSA DEL INQUILINO EJERCE EN LA VIVIENDA PROFESIÓN POR LA QUE SATISFACE CONTRIBUCIÓN: *Basándose en la doctrina interpretativa sentada por el Tribunal Supremo, en relación con la unidad e indivisibilidad del matrimonio y obligación de los cónyuges de vivir juntos, hay que entender incluida en el último grupo del orden selectivo impuesto por el art. 64 LAU, la vivienda en la que la esposa del inquilino ejerce la profesión de modista, por la que satisface contribución. (Sentencia de 1 de octubre de 1964; desestimatoria.)*

22. RESOLUCIÓN POR OCUPACIÓN DE DOS O MÁS VIVIENDAS: ÁMBITO DE LA OCUPACIÓN: *Si el demandado, que había recibido originariamente en arriendo la vivienda litigiosa, luego alquila otra u otras a las que traslada su hogar familiar, el mantenimiento de la primera en su disponibilidad patrimonial, aunque sea desafectada del destino a que fue contractualmente adscrita, comporta en su virtualidad la ocupación del in-*

mueble, en el sentido a que el núm. 4.º del art. 62 LAU se refiere, distinto al que para otro supuesto más restrictivo y supeditado a un lapso temporal, alude el núm. 3.º. (Sentencia de 16 de noviembre de 1964; desestimatoria.)

23. RESOLUCIÓN POR NO USO: ARRENDATARIO QUE SE AUSENTA POR TIEMPO INDEFINIDO AL EXTRANJERO DEJANDO EN LA VIVIENDA A SUS PADRES Y HERMANOS: *Si a los pocos meses de arrendar la vivienda se consentó el arrendatario al extranjero, quedando como ocupantes los padres y hermanos que con él convivieron, no se está ante un caso de no uso durante más de seis meses, en el que podría jugar la justa causa de desocupación, sino ante una introducción ilícita de terceras personas que puede configurar una cesión, traspaso o subarriendo.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; estimatoria.)

24. RESOLUCIÓN POR NO USO: INCONGRUENCIA: *Incurre en incongruencia la sentencia que impone la denegación de prórroga en base del no uso de la vivienda litigiosa, por plazo superior al legal, en período distinto del que se alega en la demanda.* (Sentencia de 14 de noviembre de 1964; estimatoria.)

25. RESOLUCIÓN POR DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA: VIVIENDA ASIGNADA AL CARGO DE MAESTRO NACIONAL: *No puede sostenerse en buena doctrina que la disponibilidad o facultad de goce o disfrute de la vivienda que se asigna a un Maestro no constituye el derecho configurado en el art. 467 del Código civil, o por lo menos, en el 523 del mismo Cuerpo legal, ambos de naturaleza real y que encajan simétricamente en la órbita de inciso 5.º del art. 62 LAU.* (S. de 30 de septiembre de 1964; estimatoria.)

26. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA DECLARACIÓN CUANDO LA RENTA RESULTA FIJADA POR RESOLUCIÓN JUDICIAL: *Fijada judicialmente la cuantía de la renta, por resolución firme, notificada al propietario el 4 de octubre de 1963, y declarada por éste a la Hacienda el 9 de noviembre siguiente, es indudable que se encontraba dentro del plazo legal del trimestre natural, y, por tanto, no puede derivarse de dicha declaración beneficio alguno para el inquilino.* (Sentencia de 15 de octubre de 1964; desestimatoria.)

27. ÁMBITO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DEL ARTÍCULO 106 LAU: *A la acción que se ejercita para pedir la nulidad de una cláusula del contrato de arrendamiento de vivienda, por la que, tras fijar su duración en dos años, se estipulaba que el arrendatario podía prorrogarlo a su voluntad a cambio de la elevación de la renta, no le es aplicable el plazo de caducidad establecido en el artículo 106 LAU.* (Sentencia de 13 de octubre de 1964; desestimatoria.)

28. DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA LAU 1956: SU ÁMBITO: *La finalidad de la norma tiende, única y exclusivamente, a mantener, dada la*

escasez de viviendas, el destino a hogar familiar de lo que, al tiempo de entrar en vigor el precepto, tuviere tal dedicación, con independencia de los que precedentemente se le hubieren dado. (Sentencia de 16 de noviembre de 1964; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: PRINCIPIOS FUNDAMENTALES SOBRE LOS QUE SE ASIENTA: *Son los siguientes: 1.º, que no constituye una tercera instancia; 2.º, que sólo puede fundamentarse en infracción de ley o de doctrina legal; 3.º, que en él no puede denunciarse la equivocada valoración de la prueba, salvo cuando el juzgador aplique o la acción ejercitada se haya fundamentado en el manifiesto abuso de derecho, o que ésta—la acción—se hubiera puesto en marcha como medio de eludir la aplicación de una norma imperativa que debe prevalecer frente al fraude de la ley; 4.º, que fuera de estos casos, los hechos sentados como probados por el Juez de instancia, vinculan a la Sala, salvo que estén en contradicción con documentos auténticos obrantes en autos; 5.º, que solamente en esos casos le es lícito al recurrente valorar la prueba, pero no realizar por su cuenta un estudio valorativo de los diversos elementos probatorios, anteponiendo su criterio personal y apasionado al criterio del juzgador, ponderado, real, desapasionado; 6.º, que sólo puede fundamentarse el recurso en violación de preceptos contenidos en la Ley Especial; y 7.º, que no se da por infracción de normas procesales. (Sentencia de 16 de junio de 1964.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO PUEDE FUNDARSE EN EL NÚMERO SÉPTIMO DEL ARTÍCULO 1.692 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL: *Las coincidencias entre el recurso de casación y el de suplicación no pueden traer al ámbito de éste el apartado 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil —error de derecho o error de hecho en la apreciación de las pruebas siempre que el último resulte de documentos o actos auténticos que demuestren la equivocación evidente del juzgador—. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: FACULTADES DEL JUEZ "A QUO": *La declaración de inadmisibilidad del recurso de suplicación por no haber justificado el inquilino recurrente hallarse al corriente en el pago de las rentas o, en su defecto, haber consignado las que debiere, debió ser acordada por el Juzgado de instancia, declarando, como procede, la firmeza de la sentencia por él pronunciada. (Sentencia de 15 de octubre de 1964; declarando la firmeza de la sentencia de apelación.)*

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: COSTAS EN INCIDENTE SOBRE DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DEL PROCESO: *Si el incidente sobre la cuantía se resolvió en su momento oportuno y en la resolución que le puso fin se*

hizo expresa declaración sobre el abono de las costas devengadas por el mismo, adquiriendo tal resolución y, en consecuencia, el pronunciamiento sobre costas, la debida firmeza, es obvio que ello impide su posterior reiteración en el trámite de suplicación. (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

5. COSTAS: RIGE EL PRINCIPIO DEL VENCIMIENTO EN SENTENCIA QUE ACOGE UNA EXCEPCIÓN SIN ENTRAR A RESOLVER SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: *El artículo 149 LAI recoge plenamente el principio del vencimiento objetivo según el cual, al no prosperar la tesis de una parte, sea cual fuere el motivo de la desestimación, las costas se le impondrán a la misma, y en ese sentido el Tribunal Supremo se ha pronunciado en sentencias de 22 de marzo y 11 de abril de 1961, 9 de abril de 1962 y 15 de marzo de 1963, al mantener que dicho principio rija también cuando no se resuelva el fondo de la cuestión controvertida, ya que se rechaza la pretensión del demandante, tal y como fué formulada.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1964; desestimatoria.)

6. COSTAS: SENTENCIA QUE ACOGE LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN: *No es preceptiva su imposición si la sentencia se limita a declarar inadecuado el procedimiento emprendido, remitiendo a las partes al Tribunal competente para la sustanciación del asunto y resolver en el orden legal, sin que sobre el fondo se haga declaración alguna, pues no se ha rechazado el pedimento.* (Sentencia de 2 de octubre de 1964; desestimatoria.)

7. COSTAS: ACOGIMIENTO EN LA SENTENCIA DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA: *De conformidad con la tesis últimamente mantenida por el Tribunal Supremo en sentencias de 28 de noviembre de 1957 y 8 de octubre de 1958, cuando, por causa de estimación de alguna excepción de forma, no se hace pronunciamiento sobre el fondo, la resolución no afecta en realidad al derecho en pugna y su alcance transciende sólo al orden procesal, por lo que no se llega a la situación de que los pedimentos sean totalmente rechazados, que se precisa para que impere la doctrina del vencimiento sancionado en el apartado 1.º del artículo 149 LAI.* (Sentencia de 17 de octubre de 1964; estimatoria.)

NOTA: La contradictoria doctrina sentada en materia de costas por las tres precedentes sentencias, dictadas la primera por la Sala 2.^a y las otras dos por la Sala 1.^a, obedece a los dos criterios mantenidos, sucesivamente, por el Tribunal Supremo en las sentencias que se indican. Personalmente, creemos más acertado el primitivo, que es el seguido por la Sala 1.^a de lo Civil de la Audiencia Territorial.