

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. DETERMINACIÓN DE SI LO ARRENDADO ES VIVIENDA O LOCAL DE NEGOCIO: REGLAS INTERPRETATIVAS: *Como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1957, ante la ambigüedad de los términos contractuales, para determinar la voluntad común de los contratantes cobran singular relieve los actos de cumplimiento o consumación, sobre todo, cuando se trata de un vínculo de tracto sucesivo, generador de una situación permanente.* (Sentencia de 10 de marzo de 1965; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NECESIDAD Y SIMPLE CONVENIENCIA: *Si quedó justificado que las dos viviendas que integran la finca y que ocupadas por los demandados, se pretenden, son completamente independientes, sin más elementos comunes que la entrada y el patio, no puede estimarse que se haya incidido en infracción de precepto ni doctrina legal alguna, al afirmarse en el fallo de la sentencia recurrida que esa pretensión rebasa el concepto de necesidad para entrar en el de mera conveniencia, no atendible por la Ley.* (Sentencia de 31 de mayo de 1965; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN CONTRARIA A ESTA DEL APARTADO 3 DEL ARTÍCULO 63 LAU: CARGA DE LA PRUEBA: *Opuesta por el demandado la presunción contraria a la necesidad del apartado 3 artículo 63 LAU, y acreditada la existencia de tal vivienda disponible, es el actor quien debe probar la no adecuación de la misma al fin perseguido de satisfacer la necesidad de un hijo.* (Sentencia de 31 de marzo de 1965; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE LA PRÓRROGA: *Pedidas en el requerimiento tres viviendas, no puede prosperar la demanda si resulta probado que el arrendador podía cubrir sus necesidades con una sola, aunque sólo exista un water común y no mantenga aquellas las mínimas exigencias de decoro e higiene, pues nunca podrá favorecerle el incumplimiento de un deber.* (Sentencia de 24 de marzo de 1965; desestimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO INCORRECTO: *Es incorrecto el requerimiento denegatorio cuando no aclara suficientemente la situación jurídica de todos los locales del inmueble.* (Sentencia 14 de mayo de 1965; estimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DENEGACION DE PRÓRROGA A LOS ÚNICOS INQUILINOS DEL INMUEBLE: *El arrendador puede denegar la prórroga a los dos inquilinos del inmueble, pues no hay disposición alguna que le obligue a compartir con cualquiera de ellos el único retrete de las dos plantas y el vestíbulo.* (Sentencia de 18 de mayo de 1965; estimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: ÁMBITO: *Para que opere la resolución contractual basta sólo la plena conciencia en el agente de que un actuar impropio ha de ocasionar los daños.* (Sentencia de 27 de abril de 1965; desestimatoria.)

II. Derecho Procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DE LA SALA: *Acordado en el fallo de la sentencia suplicada la nulidad de actuaciones, absteniéndose de resolver, la Sala puede y debe asumir funciones de Tribunal de instancia entrando a decidir sobre el fondo del asunto debatido.* (Sentencia de 12 de febrero de 1965; estimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DE LA SALA: *La Sala tiene facultades para revisar las consecuencias jurídicas derivadas de los hechos declarados probados y que sirvieron al juzgador para sentar presunciones sobre las que apoyó su fallo.* (Sentencia de 20 de abril de 1965; estimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA: TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: *Según jurisprudencia reiterada, la competencia viene determinada por los términos del contrato, sin que la altere el hecho de que el arrendatario, sin autorización del arrendador, haya transformado la vivienda en local de negocio.* (Sentencia de 12 de febrero de 1965; estimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: RESOLUCIONES QUE DECIDEN SOBRE EXCEPCIONES DE CARÁCTER PROCESAL: COSA JUZGADA: *La sentencia que desestimó la excepción de incompetencia quedando firme por consentirla el demandado, no impide que se vuelva sobre la cuestión, pues no puede vincular al superior que no conoció de ella, sin que quepa argüir que aquél no recurrió, ya que, en definitiva, le absolvía de la demanda.* (Sentencia de 10 de marzo de 1965; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA: IRRELEVANCIA DE LAS INFRACCIONES CONTRACTUALES COMETIDAS POR EL ARRENDATARIO: *Para determinar la competencia hay que atenerse a los términos del contrato y a la acción entablada, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 18-5-49, 1-5-50, 30-1-53 y 21-12-64), sin que las infracciones contractuales que hayan podido cometerse o la decisión unilateral del arrendatario (sentencia de 6-12-49) puedan servir para modificar las reglas de competencia, ya que, en caso contrario, aquella decisión vendría a resultar en provecho del infractor, con manifiesta injusticia.* (Sentencia de 22 de marzo de 1965; estimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU IMPROCEDENCIA CUANDO SE HAN EJERCITADO CON CARÁCTER PRINCIPAL ACCIONES QUE NO SE FUNDAMENTAN EN DERECHOS RECONOCIDOS EN LAU: *Ante la imposibilidad de que a lo que es materia u objeto*

de la relación jurídico-procesal se le apliquen dos normas adjetivas de distinta naturaleza, se impone entender aplicadas las que regulan el trámite por el que había de sustanciarse lo que es objeto principal del proceso: acción declarativa de propiedad de una finca urbana, de inexistencia de arrendamiento sobre la misma y reivindicatoria de la posesión de determinadas dependencias ocupadas por el demandado, esto es, las normas procesales comunes, que no admiten contra la sentencia de apelación el recurso de suplicación. (Sentencia de 26 de abril de 1965; declaratoria de la improcedencia del recurso de suplicación.

NOTA: Se trata de un caso en que el actor ejercitaba, con carácter subsidiario, y para el supuesto de que las citadas pretensiones no prosperasen, otras reguladas específicamente en LAU. Como, no obstante, la posible coincidencia de la atribución de la competencia para el conocimiento y decisión de todas las cuestiones planteadas a los mismos órganos jurisdiccionales, tanto en primera como en segunda instancia, e incluso la identidad de las normas procesales de trámite a seguir en las referidas dos instancias, uno es el procedimiento regulado en la sección segunda, capítulo XII, LAU, que da origen a los recursos establecidos en la sección tercera de dicho capítulo, entre ellos, el extraordinario de suplicación; y otro, de naturaleza totalmente diferente, el que regula el ejercicio de acciones que, aunque propias de la relación arrendaticia urbana, no se fundamentan en derechos reconocidos en la Ley Especial de tal carácter, la Sala tuvo que decidir cuál de los dos se había seguido.

7. RECURSO DE SUPLICACIÓN: DEMANDA DIRIGIDA A OBTENER LA NULIDAD DE UN JUICIO DE DESAHUCIO URBANO Y LA CONDENA DE DAÑOS Y PERJUICIOS: *No procede el recurso de suplicación en proceso que no se ha suscitado al amparo de LAU, y en el que no se ejercitan acciones que se fundamentan en derechos reconocidos en la misma.* (Sentencia de 29 de abril de 1965; declaratoria de inadmisibilidad del recurso y firmeza de la sentencia recurrida.)