

4. Selección de las sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Granada

A cargo de Julio BONED SOPENA
Magistrado

I. Derecho civil

1. NECESIDAD: NO CONCORRE: CASUÍSTICA: *No concurre necesidad si la beneficiaria de la denegación de prórroga contrajo matrimonio el 7 de septiembre de 1963, no practicándose el requerimiento hasta el 16 de marzo de 1964, sin que se inicie la vía judicial hasta después de transcurridos más de dos años, alegándose que ante la imposibilidad de encontrar vivienda en alquiler adecuado al presupuesto familiar, se instalaron los cónyuges en un piso que les facilitó tercera persona, la que no lo había tomado en arriendo al trasladarse a la capital, pues no deja de extrañar, si ese piso fue cedido de favor, que no se tratara desde el primer momento de poner remedio a la alegada inestabilidad del hogar, reclamando entonces la vivienda que muy posteriormente se pretende obtener, y que el 21 de octubre de 1963, al mes y pico de contraerse el matrimonio, el actor y padre de la presunta necesitada reclamara mediante el oportuno requerimiento de denegación de prórroga otro piso ubicado en el mismo inmueble para proporcionar vivienda independiente a su madre, que había pasado a convivir con él desde que se quedó viuda en enero del mismo año. (Sentencia de 3 de diciembre de 1966; estimatoria.)*

2. RESOLUCIÓN POR DERRIBO: SITUACIONES DE SUBARRIENDO EN EL INMUEBLE: *Ningún precedente legal impone, y menos el número segundo del artículo 78 LAU, la necesidad de que para ejercitar acciones denegatorias de la prórroga del arrendamiento el arrendador tenga que dirigirse también contra los subarrendatarios o hacerles notificación de clase alguna. (Sentencia de 12 de diciembre de 1966; desestimatoria.)*

3. RESOLUCIÓN POR DERRIBO: PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN CONCEDIDO AL ARRENDATARIO POR EL ARTÍCULO 81 LAU: *El plazo para el ejercicio de la facultad que al arrendatario confiere el artículo 81 LAU ha de producirse dentro del año de la notificación del propósito de derribo que señala el artículo 78, hasta tal punto que el arrendatario que no desaloja el local en este plazo pierde el derecho de opción. (Sentencia de 12 de diciembre de 1966; desestimatoria.)*

4. RESOLUCIÓN POR DERRIBO: INCUMPLIMIENTO POR EL ARRENDADOR DE LA OBLIGACIÓN DE RESERVAR VIVIENDAS Y LOCALES DE NEGOCIO: NO HAY NECESIDAD DE DEMANDAR AL OCUPANTE PARA CONSEGUIR SU LANZAMIENTO AL AMPARO DE LO PREVENIDO EN EL ARTÍCULO 88 LAU: *Este precepto que precisa que al reclamar el inquilino la vivienda esta acción llevará implícito el lanzamiento del ocupante,*

sin perjuicio de que éste pueda obtener del arrendador la indemnización de daños y perjuicios que proceda, salvaguarda el derecho del ocupante frente al arrendador, pero no frente al arrendatario que ninguna relación tiene con aquél, no teniendo que ser oído ni vencido en la acción ejercitada, y como su adecuada defensa está reconocida en dicho artículo, al mismo tiene que sujetarse, sin que sea de aplicación al caso debatido el artículo 1.252 del Código civil. (Sentencia de 14 de diciembre de 1966; desestimatoria.)

5. NECESIDAD: DESEO DE VIVIR CON INDEPENDENCIA: CIRCUNSTANCIAS QUE IMPIDEN DAR LUGAR A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: *La situación de convivencia a la que dice querer poner término la actora, soltera y de 69 años, es la que siempre ha mantenido con una hermana suya, también soltera y de 71 años, primeramente con su madre hasta el fallecimiento de ésta en 1939, y desde entonces en la misma casa que dividieron en dos, una, la arrendada al inquilino demandado, adjudicada a la actora, y otra que se adjudicó a la hermana mayor, en la que quedaron ambas viviendo juntas, sin que deje de extrañar que a estas alturas, cuando más necesidades han de encontrarse del cariño y mutuo auxilio, quiera ponerse fin a esa convivencia. (Sentencia de 15 de diciembre de 1966; desestimatoria.)*

6. CESIÓN DE LA VIVIENDA A PARIENTES: CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *La cesión a parientes sin observarse las formalidades legales hace que tal cesión se considere comprendida en la regla general del artículo 25, como cesión ilegal, y por ello, sujeta la actuación de una y otra parte a lo especificado en dicho precepto conforme a su redacción del Decreto de 13 de abril de 1956 o al artículo 36 de la Ley de 1946, y, por tanto, la acción del arrendador está sujeta a caducidad. (Sentencia de 7 de enero de 1967; desestimatoria.)*

7. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA AMUEBLADA: *Es posible pretender esa reducción por aplicación de lo prevenido en los artículos 43 y 103 LAU, aun cuando no se haya hecho discriminación de la renta, pues el artículo 44 establece en este supuesto que corresponderá al mobiliario la mitad de la estipulada globalmente, sin que pueda aplicarse la doctrina sentada por el T. S. en sentencias de 1.º de julio de 1954, 18 de marzo de 1958 y 30 de junio de 1960, que contemplan el supuesto de arrendamiento conjunto, por la misma renta global y sin atribución de cuotas, del local de negocio y enseres o elementos radicados en dicho local, y que constituyen elemento auxiliares de la actividad comercial, razón por la que no existían términos hábiles para discriminación alguna. (Sentencia de 31 de enero de 1967; desestimatoria.)*

8. NECESIDAD: CONCURRE: CASUÍSTICA: *Si la sentencia da como probado que la actora vive desde 1963 acogida a la hospitalidad de unas amigas en el domicilio de las mismas, la cesación de ese estado de convivencia no puede menos de estimarse por sí solo suficiente para que constituya una auténtica necesidad la ocupación de la vivienda que reclama. (Sentencia de 31 de enero de 1967; desestimatoria.)*

9. PRESUNCIÓN CONTRARIA A LA NECESIDAD DEL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 63 LAU: INCONGRUENCIA DEL PLAZO LEGAL: *No cabe retrotraer a más de seis meses el plazo señalado en dicho precepto, por lo que el hecho de que la actora dispuso y ocupó una vivienda de su propiedad, desde el año 1958 en que la compró hasta el mes de julio de 1963 que la vendió, fecha esta última anterior en más de once meses a la de 28 de septiembre de 1964 en que se denegó la prórroga impide la aplicación de la norma.* (Sentencia de 31 de enero de 1967.)

II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ABUSO DE DERECHO: *Mal se compagina con la pretendida errónea aplicación del abuso de derecho su no aplicación en la sentencia recurrida.* (Sentencia de 14 de diciembre de 1966; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: COSA JUZGADA: *La presunción establecida en el artículo 63, caso 4.º, de su apartado segundo; o sea, el verse obligada la presunta necesitada a desalojar su vivienda por causa absolutamente ajena a su voluntad, alegada en el primer proceso, y el deseo de poner fin a una convivencia para establecer un hogar independiente, son supuestos de hecho no totalmente coincidentes en cuanto a la causa de pedir, por lo que no es dable apreciar la triple y perfecta identidad exigida por el artículo 1.252 del Código civil para que pueda operar la presunción de cosa juzgada.* (Sentencia de 15 de diciembre de 1966; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: INCONGRUENCIA: *Habiéndose alegado como causa de necesidad y supuesto básico de la pretensión resolutoria que la madre del actor para la que se reclama la vivienda litigiosa se, trasladó desde N. a U., en cuya última ciudad estaba viviendo provisionalmente en el domicilio de una hermana suya, del que fue despedida mediante acto de conciliación, originándose la situación de necesidad amparada por el artículo 62, número 1 y 63, número 1 y 4 LAU, sobre esos dos extremos debió de pronunciarse el Juez de apelación, por lo que al no haberlo hecho así en la sentencia hoy suplicada, cuyo fallo absolutorio no se funda para nada en la desestimación de la necesidad alegada en la demanda, incurrió en el vicio de incongruencia.* (Sentencia de 20 de diciembre de 1966; estimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: IMPOSIBILIDAD DE ADHESIÓN AL MISMO POR LA PARTE RECURRIDA: *La regulación legal del recurso de suplicación no autoriza la adhesión al mismo de la parte recurrida cuando se le da el traslado preceptuado al único efecto de impugnarlo, razón por la que todos los pronunciamientos de la sentencia impugnada que no fueron materia de la suplicación interpuesta en su plazo y oportunidad por el demandado apelante, quedaron firmes y sin posibilidad de impugnación por el demandante apelado, que no entabló contra los mismos recurso de suplicación en el plazo establecido en el número 1º del artículo 133 LAU.* (Sentencia de 31 de enero de 1967; desestimatoria.)