

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

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

I. Derecho civil.

1. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: CASUÍSTICA: *La vinculación del oficio manual, de pura habilidad del recurrido —que se limita a prestar su trabajo directamente a quien lo necesita— a un local determinado, calificado como habitación en el contrato arrendaticio, no sujeto a la fianza de dos meses que impone el artículo 105, ni al juego de otros incrementos que los establecidos para la vivienda e identificando como inquilino al que lo ocupa (S. 17-5-59), no alcanza a transformar la naturaleza objetiva del local y otorgarle el carácter de local de negocio, ni en el momento inicial del contrato, ni en virtud de actos unilaterales posteriores. (Sentencia de 31 de mayo de 1963; estimatoria.)*

2. RESOLUCIÓN POR EJERCICIO DE LA INDUSTRIA DE PENSIÓN, EXTINGUIDA LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL CONCEDIDA POR EL ARRENDADOR: COMPETENCIA: *Es competente el Juzgado Municipal en primera instancia, pues el contrato que da origen a la relación arrendaticia claramente manifiesta el destino acordado, que fue el de vivienda, sin que el hecho de que posteriormente se concediese por el arrendador que, de manera provisional, se pudiera dedicar el piso a recibir huéspedes, mientras no se reedificase otro donde la arrendataria tenía establecida una pensión, implique una autorización definitiva de transformación, habiendo declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 11 de junio de 1960, que a su vez hace referencia a las de 6 y 12 de diciembre de 1949, que a efectos de determinar la competencia objetiva tienen que partir los Tribunales de los términos del contrato; y por tanto es éste y no el hecho constitutivo de una infracción del mismo lo que hay que tomar en consideración. (Sentencia de 15 de junio de 1963; desestimatoria.)*

3. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: RECIBOS EXTENDIDOS A NOMBRE DE LA DEMANDADA TRAS EL FALLECIMIENTO DEL ANTERIOR ARRENDATARIO, POR EL HIJO POLÍTICO DEL DUEÑO, QUE ES QUIEN VIENE ACTUANDO EN NOMBRE DE ÉSTE: *Con ese sólo hecho el arrendador está proclamando que le había sido comunicada la subrogación y que la había aceptado, ya que el expedir los recibos a nombre de un nuevo arrendatario, con derecho a subrogarse, una vez fallecido el primitivo, implica una clara y terminante declaración de voluntad de efectos plenamente vinculantes para el arrendador, sin que obste que tales recibos fuesen firmados por su hijo político, por cuanto, ante la ausencia material del arrendador de la localidad en que está sita la finca, no puede ser calificado aquél como mero cobrador de rentas, al ser él mismo quien redacta los recibos y los fir-*

ma anteponiendo las siglas P. O., lo cual indica una relación jurídica existente entre ambos, bien se califique como nacida de un verdadero acto de apoderamiento, con facultades más o menos amplias, o bien como asignada por un simple mandato verbal, pero lo cierto es que dicho hijo político es quien se encontraba al frente del edificio actuando constantemente en nombre del propietario y al no ser necesario al administrador para arrendar, mandato expreso —art. 1.713 C. c.— con mayor evidencia pudo subrogar a la demandada en la posición de arrendaticia. (Sentencia de 30 de mayo de 1963; estimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ES EFICAZ EL REQUERIMIENTO SI EN ÉL SE EXPRESO, COMO CAUSA DE LA NECESIDAD, EL MATRIMONIO DE UNA HIJA, SIN QUE EL POSTERIOR TRASLADO DEL ESPOSO A LA LOCALIDAD DONDE RADICA LA FINCA TENGA RELEVANCIA A ESTOS EFECTOS: *Sentado que el matrimonio de la hija del actor fue la causa esencial de la negativa de prórroga, como así se hizo constar en el requerimiento previo, no cabe alegar que la verdadera necesidad nació con el traslado voluntario del esposo a la Ciudad donde radica la vivienda litigiosa, que siendo algo completamente accidental no afecta a las relaciones contractuales entre las partes, pues lo que hace nacer la acción del arrendador es que su hija contraiga matrimonio, no importando el domicilio legal del marido, sin que precepto legal alguno impida que dicho matrimonio, una vez contraído, fije su residencia, oficial o de hecho, donde mejor responda a sus intereses, resultando innecesario que en el requerimiento se mencione tal traslado futuro. (Sentencia de 15 de mayo de 1963; desestimatoria.)*

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ES PERFECTAMENTE LÍCITO PRETENDER LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE UN PISO PARA AMPLIAR EL ESPACIO DISPONIBLE EN OTRO DE LA MISMA FINCA: *No cabe alegar que el piso reclamado es insuficiente para las necesidades del actor, por ser de inferiores condiciones que el que ocupa actualmente, pues como éste con aquél son suficientes en orden al fin propuesto en la misma casa de su propiedad, aunque individualmente cada una de aquellas viviendas no lo sea, para conseguir su propósito tenía que denegar la prórroga al inquilino ocupante del piso que reclama; y accediendo a ello la sentencia no ha infringido ningún precepto de la LAU, porque ésta, que tiene carácter social, resuelve a favor del propietario en los casos de necesidad acreditada del mismo, como ocurre en el debatido, la colisión de derechos que puede surgir con el inquilino ocupante del piso que se reclama. (Sentencia de 31 de mayo de 1963; desestimatoria.)*

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: ÁMBITO DEL CONCEPTO DE FAMILIARES A ESTOS EFECTOS: *El sobrino convivente con el arrendatario y su esposa no tiene el carácter de familiar a los efectos selectivos, pues este concepto, deducible de los artículos 24 y 58 de la LAU que tienen igual extensión que el artículo 143, completado con el párrafo 2.º del 174, del Código Civil, conviene sólo a aquellas personas que por razón de parentesco puedan suceder al inquilino en el disfrute de la vivienda arrendada, bien sea intervivos (cesión) o mortis causa (subrogación), esto es, los obligados a prestar o facultados para pedir alimentos, entre los que no se encuentra aquél. (Sentencia de 31 de mayo de 1963; desestimatoria.)*

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: SON FAMILIARES A ESTOS EFECTOS LA NUERA Y NIETOS DEL ARRENDATARIO: *Dentro del concepto de familia a que alude el artículo 64 de la LAU, es evidente que están comprendidos los enunciados, por ser de buen sentido común además de normal y corriente que convivan abuelo, nuera y nietos, sin que quepa distinguir donde la Ley no distingue, a los específicos efectos de dicho precepto, la clase y grado de parentesco con el inquilino u ocupante principal, si esta convivencia no es ficticia o forzada.* (Sentencia de 31 mayo de 1963; desestimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: ES IRRELEVANTE A ESTOS EFECTOS LA CONDICIÓN DE FUNCIONARIO PÚBLICO QUE OSTENTA EL HIJO DE LA ARRENDATARIA: *El beneficio que en materia de selección de viviendas establece la LAU en favor de los funcionarios públicos, se da tan sólo en el caso de que ostente dicha condición el arrendatario o su cónyuge, porque en este último caso los cónyuges no son parientes, sino que se consideran la misma persona, en virtud de lo dispuesto a tales efectos por los artículos 56 y 58 del Código Civil; siendo, por tanto, irrelevante a los fines pretendidos la concurrencia de aquella condición en el hijo de la arrendataria, como se deduce de la Sentencia del T. S. de 14 de noviembre de 1962.* (Sentencia de 11 de julio de 1963; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ES SUFICIENTE LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE LA ACTORA DE TENER HOGAR INDEPENDIENTE: *Tan sólo esa manifestación de voluntad obra como causa de imprórroga, sin que sea preciso la demostración de los motivos internos que se exteriorizan con el ejercicio de la acción, pues la situación de vida en común puede darla por terminada la arrendadora en el momento que la convenga, al no podersele imponer la convivencia de una manera coactiva.* (Sentencia de 11 de julio de 1963; desestimatoria.)

10. RESOLUCIÓN POR NO USO: CIRCUNSTANCIAS QUE NO CONSTITUYEN JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: CASUÍSTICA: *La circunstancia de cursar estudios una hija sordomuda del arrendatario en M, donde radica el único Colegio existente para esta clase de alumnos, en relación con la de ocuparse el piso discutido por la familia en la temporada veraniega, así como periódicamente por aquél en razón de viajes de servicio como funcionario del Cuerpo General de Policía, no obstante su destino en M. desde hace más de once años, no constituye justa causa de desocupación al no sentar la sentencia impugnada que el actual destino del arrendatario sea provisional, motivado por la estancia de su hija en el indicado Colegio, donde, por otra parte, ingresó un año antes de la iniciación del pleito, siendo también intrascendente a los efectos pretendidos, la sola ocupación de la vivienda durante el verano y las aisladas estancias por razón del servicio, toda vez que no cubren el periodo de ocupación mínimo que prescribe la Ley.* (Sentencia de 28 de junio de 1963; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR DEMOLICIÓN: PUDO HACERSE VÁLIDAMENTE EL REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA DESDE LA FECHA DEL ACUERDO GUBERNATIVO POR NO SER ÉSTE RECURRIBLE: *El acuerdo gubernativo fue firme y ejecutivo desde su fecha —art. 79, 2 de la LAU— y, por tanto, pudo hacerse desde entonces el preceptivo requerimiento denegatorio de prórroga, sin que quepa alegar lo*

contrario con base en que dictado aquél en 24-VIII-61, al notificarlo a los interesados se les hizo saber que contra ese acuerdo podían interponer recurso de reposición en el término de un mes y el acto de conciliación se formuló el 2 de septiembre siguiente. (Sentencia de 15 de mayo de 1963; desestimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR DEMOLICIÓN: SI NO SE DISCUTIÓ LA OBLIGACIÓN DE RESERVA NO CABE APLICAR LAS SANCIONES DEL ARTÍCULO 88 DE LA LAU: *El contenido del proceso en el que recayó la sentencia impugnada lo constituyó la polémica, suscitada entre arrendatario y arrendador, cerca del alcance del artículo 91 de la LAU, no el específico incumplimiento de la obligación de reserva que establece el artículo 82, lo que impide abrir la virtualidad de las sanciones previstas en el artículo 188.* (Sentencia de 11 de julio de 1963; estimatoria.)

13. OBRAS A CARGO DEL ARRENDADOR: NO LO SON LA INSTALACIÓN DE UNA COCINA CON CHIMENEA APTA PARA LA EXPULSION DE HUMOS Y GASES, ASÍ COMO LA DE UN WATER CON AGUA CORRIENTE EN LOCAL NO DESTINADO A VIVIENDA: *Aseverando la sentencia impugnada que el destino del local arrendado no fue el de vivienda, hace inútiles las alegaciones del actor, siendo, por otra parte, inaplicables los artículos 107 de la LAU y 1.554 del Código Civil, pues el concepto de reparaciones en que ambos se hallan inmersos es totalmente distinto del de instalación en lo arrendado de elementos no comprendidos en un arrendamiento, iniciado diez años antes de la presentación de la demanda y que modificarían la fisonomía estructural del espacio cedido en uso.* (Sentencia de 15 de junio de 1963; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO CABE INVOCAR LA INFRACCIÓN DE PRINCIPIOS DE DERECHO: *El artículo 132 de la LAU sólo admite como fundamento del recurso la infracción de Ley o doctrina legal y la errónea aplicación del abuso de derecho, mas no la infracción de un principio de derecho, aunque, como ocurre en el presente caso, esté recogido y sancionado por la doctrina jurisprudencial, cuando no se cita o señala la jurisprudencia que lo apoya.* (Sentencia de 11 de julio de 1963; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: REQUISITOS QUE HAN DE CONCURRIR PARA FUNDAMENTARLO EN EL ABUSO DE DERECHO: *Cuando se trae a los autos la aplicación o inaplicación errónea de la doctrina del abuso de derecho, ha de precisarse si la vulneración se produce en el ámbito mismo de la teoría, subsumida en los fundamentos fácticos de la sentencia impugnada, o en la mera aplicación procesal, si el juzgador de instancia sentó, con desconocimiento o violación de las reglas legales de apreciación probatoria (de imprescindible e individualizada cita), determinados hechos que justifican su postura ante el artículo 9 de la LAU.* (Sentencia de 28 de junio de 1963; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPLICACIÓN: CASOS EN QUE PUEDE INVOCARSE EL ABUSO DE DERECHO: *Para fundar el recurso de suplicación en la errónea aplicación del abuso de derecho, se requiere que la sentencia lo haya aplicado con error, bien de oficio o a instancia de parte, o cuando menos, que se haya omitido su decisión mediante el adecuado pronunciamiento, una vez invocado en forma concreta.* (Sentencia de 15 de mayo de 1963; desestimatoria.)