

5. Selección de las sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Valencia.

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

I. Derecho civil.

1. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: ACTIVIDADES QUE INTEGRAN SU ÁMBITO: *La actividad a que se refiere el artículo 4 de LAU comprende tanto el negocio puramente comercial como el industrial, puesto que ambas actividades, como tendentes a la consecución de un lucro, participan de la condición mercantil en el orden y trato jurídicos.* (S. de 10 de abril de 1964; desestimatoria.)

2. SITUACIÓN DE CONVIVENCIA FAMILIAR: *La situación de convivencia con el inquilino, sin otro significado que el desarrollo normal, natural y lógico de unas relaciones paternofiliales no constituye subarrendo ni está supeditada a la notificación prevenida en el artículo 18 LAU.* (S. de 4 de febrero de 1964; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: IRRELEVANCIA DEL AUMENTO DEL NÚMERO DE HIJOS SI NO SE APOYA LA DEMANDA EN LA PRESUNCIÓN DEL NÚMERO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 63 LAU: *Accionándose de resolución por necesidad, derivada de la insuficiencia de habitaciones en relación con el número de hijos y diferente sexo de los mismos, es irrelevante el hecho de que no haya aumentado dicho número desde que el actor ocupó la vivienda, porque aparte de que el crecimiento en edad de los hijos puede constituir un factor cambiante de las necesidades familiares, el no ejercicio de un derecho, basado en deseos lícitos, no significa conformidad con la situación existente.* (S. de 22 de noviembre de 1963; desestimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: VARIACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS DESPUÉS DEL PREAVISO: *Es doctrina unánime de las Audiencias Territoriales que la variación de circunstancias ocurrida con posterioridad al preaviso carece de influencia y relevancia, a efectos de resolución de las contiendas que se establecen denegando la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas, por necesitarla el arrendador para cubrir sus necesidades o las de sus ascendientes o descendientes.* (S. de 3 de abril de 1964; estimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS IRRELEVANTES: CASUÍSTICA: *La falta de luz y ventilación directas en unos dormitorios de la vivienda que habita el arrendador, cuando no carece de ellas en el resto de las habitaciones, no configuran la necesidad, sino la mera inconveniencia o comodidad, no suficientes para denegar la prórroga de otra vivienda, máxime si esa situación existía ya cuando se contrató el arriendo.* (S. de 9 de abril de 1964; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS QUE NO IMPLICAN SU DESVIRTUAMIENTO: *Si la demandante, que convivía con su madre en vivienda de la que ésta era usufructuaria, tuvo que desalojarla al morir su ascendiente y con posterioridad —en el mes de abril de 1961— quedó libre un piso de su propiedad que volvió a alquilar en agosto siguiente, alegando en la demanda de resolución del arriendo de otra vivienda, por necesidad, que tenía razones particulares e íntimas para no habitar aquél, no le es lícito a los Tribunales entrar en el examen de esas razones, porque en el actual momento ampara su posición el apartado 3 del artículo 63 LAU, que solamente rompe la presunción cuando, con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga, se hubiera desalojado vivienda de características análogas.* (S. de 17 de enero de 1964; estimatoria.)

7. NECESIDAD: CONCEPTO Y CARACTERES: FLEXIBILIDAD: *La necesidad es un concepto jurídico que, revisable en suplicación, escapa a toda sistematización en reglas fijas y precisas, por ser de índole y naturaleza esencialmente subjetivas; por eso, pese a las limitaciones que la LAU impone a los derechos dominicales, no se encuentra precepto legal alguno que obligue al propietario a negar la prórroga contractual en un determinado momento u ocasión.* (S. de 17 de enero de 1964; estimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NO USO: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: APLICACIÓN DEL DECRETO DE 31 DE OCTUBRE DE 1958 A LOS RESIDENTES EN LA GUINÉA ESPAÑOLA: *Motivada la declaración contenida en ese Decreto en la razón de amparar a quienes contribuyen con su esfuerzo al objetivo nacional de defender intereses vitales y actualizar las riquezas naturales e industriales de nuestras provincias y plazas africanas, no puede dudarse de que la causa de justificación del no uso debe aplicarse también en el resto de los territorios españoles en Africa, por ser idéntica la razón de ley, y más cuando esos territorios fueron declarados provincias con posterioridad.* (S. de 15 de enero de 1964; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR TRANSFORMACIÓN DE DESTINO: ACTIVIDAD DE ENSEÑANZA DESARROLLADA POR UN HUESPED: *La actividad de enseñanza desarrollada de manera esporádica y accidental, durante unos dos meses, por un huésped en la vivienda arrendada, no implica transformación de su destino en local de negocio.* (S. de 6 de marzo de 1964; desestimatoria.)

10. DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: *Esta Disposición Adicional no es aplicable a los locales ocupados por sus propietarios, sino a los arrendados.* (S. de 22 de noviembre de 1964; desestimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPLICACIÓN: INFRACCIÓN DE LEY: SU ÁMBITO: *La infracción de Ley a que se refiere el artículo 132 LAU, como reiteradamente tiene de-*

ciado esta Sala, es la de dicha Ley, tanto porque el recurso de suplicación se da únicamente contra las sentencias que dictan los jueces de Primera Instancia en litigios que se promueven ejercitando acción que se undamente en derechos reconocidos en ella, como porque la «ratio legis» del precepto no es otra que procurar la unificación de la Jurisprudencia que se vaya produciendo en la aplicación de esta especial legislación. (S. de 25 de febrero de 1964; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPLICACIÓN: ACREDITAMIENTO DEL PAGO DE RENTAS HECHO POR EL CESIONARIO TRAS HABER RECURRIDO EL INQUILINO: *Se cumple con el requisito del artículo 148 LAU si recurriendo el inquilino, posteriormente el cesionario, que se había mantenido en rebeldía, se limita a adherirse a los alegatos de aquél, aportando el recibo del pago del alquiler a que se refiere el período dentro del cual se interpone el recurso. (S. de 4 de febrero de 1964; desestimatoria.)*