

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. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: SITUACIONES QUE NO ENGENDRAN LA RESOLUCIÓN DEL VÍNCULO LOCATIVO: *El subarriendo no puede colegirse, según la doctrina generalmente admitida, por la mera presencia de persona distinta del arrendatario, cuando tal hecho tiene otra significación, esto es, la de convivencia familiar, hospedaje o, simplemente la residencia esporádica por relación social o parental, supuestos todos ellos que se dan en la vida de relación y que escapan al cuadro obligacional locativo, y, de consiguiente, no vulneran el vínculo contractual.* (Sentencia de 26 de enero de 1965; desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO O CESIÓN: SITUACIONES DISTINTAS BASADAS EN LA CONVIVENCIA FAMILIAR: *La doctrina jurisprudencial, conforme a la cual la introducción de un tercero en el uso y disfrute de la cosa arrendada es suficiente para presumir una cesión o un subarriendo, no tiene aplicación cuando el supuesto cesionado o subarrendatario es un descendiente o un pariente dentro del tercer grado, por impedirlo lo dispuesto en los artículos 4 y 24 del Ordenamiento arrendaticio.* (Sentencia de 25 de febrero de 1965; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA ILEGAL: NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: *Si unos días después de ocurrir el fallecimiento del inquilino, su viuda, que con él convivía, comunicó tal acontecimiento al actor, propietario arrendador de la vivienda, y posteriormente lo manifestaron así los propios interesados a la presencia judicial, es visto que la demandada hizo la notificación fehaciente del número 3.º del artículo 58 de la L. A. U., porque la notoriedad en ella le imprime evidencia y ésta es una de las manifestaciones más completas y acabadas de la fehaciencia.* (Sentencia de 16 de febrero de 1965; desestimatoria.)

4. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: INEXISTENCIA DE PERSONA CON DERECHO: *Si no hay nadie con derecho a subrogarse al fallecimiento del inquilino, ni los ocupantes podían notificar tal hecho negativo, ni el arrendador podía requerir o reclamar la concurrencia de tal circunstancia inexistente.* (Sentencia de 25 de febrero de 1965; desestimatoria.)

5. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: REQUISITOS A CUMPLIR POR EL ARRENDADOR: *El artículo 58 de la L. A. U., en su actual redacción, exige en caso de fallecimiento del titular arrendaticio, no sólo la notificación de la subrogación que tenga lugar, sino el requisito por parte del arrendador para el caso de*

que los ocupantes no hubieran cumplido el requisito anterior. (Sentencia de 25 de febrero de 1965; desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ES SUFICIENTE EL MERO DESEO DE ROMPER UNA CONVIVENCIA FAMILIAR: *Sin necesidad de discriminación alguna, basta la invocación del simple deseo de vivir en lugar independiente para estimar justificada la pretensión de denegación de prórroga; y este principio exonera al preaviso de investigar las razones de la determinación del actor.* (Sentencia de 21 de enero de 1965; desestimatoria.)

7. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: DESEO DE VIDA INDEPENDIENTE: PRUEBA: *Para que prospere la acción resolutoria por necesidad, basada ésta en el deseo del actor de romper la convivencia con su madre, es preciso demostrar la existencia de dicha situación.* (Sentencia de 3 de febrero de 1965; desestimatoria.)

8. SELECCIÓN DE VIVIENDA: CONVIVENCIA DE FAMILIARES: *Los hijos del inquilino casados y sus consortes y descendencia que reanudan la convivencia en la vivienda litigiosa deben computarse, a efectos de selección de vivienda, tengan o no dependencia económica de aquél y siempre que la fecha de la reanudación de esa convivencia sea anterior al preaviso.* (Sentencia de 4 de febrero de 1965; estimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SISTEMA LEGAL DE SELECCIÓN: NO ES SUFICIENTE PARA EXCLUIRLO EL MERO DESEO DEL BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE INSTALAR SU DESPACHO PROFESIONAL EN VIVIENDA CONTIGUA A LA QUE HABITA INSUFICIENTE POR AUMENTO DE SUS NECESIDADES FAMILIARES: *No constituye necesidad, sino mera conveniencia o comodidad, el deseo del beneficiario de la denegación de prórroga de instalar su despacho de Abogado, por aumento de sus necesidades familiares, en el piso contiguo al que habita, para abrirle comunicación interior, prescindiendo del sistema legal de selección, del que solamente están excluidas las viviendas que dentro del edificio se encontrasen habitualmente deshabitadas, si no constituye medio adecuado para satisfacer la necesidad sentida.* (Sentencia de 4 de febrero de 1966; estimatoria.)

10. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PUEDE PROSPERAR LA CAUSA DE NECESIDAD SI NO SE CONCRETÓ EN EL PREAVISO: *No puede fundarse la resolución pretendida en le deseo de romper la convivencia con parientes, si esta circunstancia no se hizo constar en el acto de conciliación previo a la interposición de la demanda, en el que los postulados fundamentadores de la misma deben tener precisa concreción.* (Sentencia de 17 de febrero de 1965; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA COPROPIETARIA DE LA FINCA LITIGIOSA: *La excepción de falta de legitimación activa en la beneficiaria de la denegación de prórroga, propietaria en proindiviso con una hermana suya de la finca litigiosa, por reconocer como causa eficiente el interés de los partícipes, no reside en el demandado, sino en la propia comunidad.* (Sentencia de 27 de febrero de 1965; desestimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR NO USO: ENFERMEDAD DE LA ARRENDATARIA: JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: *La ausencia temporal de la arrendataria fundada en motivos*

de salud, si piensa caso de no empeorar, regresar a la vivienda litigiosa, constituye justa causa de desocupación que impide acceder a la resolución, y ello aunque medie la circunstancia de que un hijo ayude a su anciana y enferma madre abonando la renta, dadas las obligaciones alimenticias existentes entre padres e hijos. (Sentencia de 25 de febrero de 1965; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR NO USO: INQUILINA QUE POR RAZÓN DE ENFERMEDAD SE TRASLADA DEFINITIVAMENTE A CASA DE UNA HIJA: *Si la demandada por padecer enfermedad calificada de «artrosis» y «varicosis» se ha trasladado definitivamente a casa de una hija, y no sólo en los períodos de agudización de su dolencia, hay que presumir que se trata de un caso de desocupación no accidental, sino permanente, y, por tanto, no amparado por justa causa.* (Sentencia de 13 de marzo de 1965; desestimatoria.)

• II. Derecho Procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU NATURALEZA Y FINALIDAD: *Por su especial naturaleza el recurso de suplicación se halla limitado al control de la aplicación de las normas de índole extraprocesal, y de éstas, de las que están comprendidas en la L. A. U., por fidelidad a su fin que es la unificación de la jurisprudencia arrendaticia.* (Sentencia de 26 de febrero de 1965; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTAD DE LA SALA PARA VALORAR LA PRUEBA RELATIVA A CUESTIONES VENTILADAS EN EL PROCESO NO RECOGIDAS EN LA SENTENCIA DEL JUEZ «A QUO»: *La circunstancia de no haber sido examinadas y resueltas en la sentencia recurrida la totalidad de las cuestiones planteadas, obliga a la Sala a realizar un estudio de las pruebas practicadas en relación exclusiva con aquellos puntos respecto de los cuales guarda silencio el Juez «a quo», pues en este supuesto el Tribunal recobra, por excepción, toda la plenitud jurisdiccional.* (Sentencia de 25 de febrero de 1965; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INTANGIBILIDAD DE LOS HECHOS DECLARADOS PROBADOS: *En esta clase de recursos, cuando se interponen por infracción de Ley o de doctrina legal, ha de partirse siempre en su decisión, por imperio de lo dispuesto en el artículo 132 de la L. A. U., del supuesto de hecho que se declare probado en la sentencia suplicada.* (Sentencia de 9 de junio de 1965; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIÓN DE PROCEDIMIENTO: *La denunciada infracción del artículo 30 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, artículo 359 de la L. E. C. y de la doctrina legal contenida en reiterada jurisprudencia respecto a la desestimación plena de una demanda cuando los documentos en que funda su derecho el demandante se aportan a destiempo, son cuestiones «in procedendo» que escapan del ámbito de la suplicación.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1965; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: CARÁCTER DE ESTE REQUISITO PREVIO: *La consignación de la renta por el arrendatario es un requisito necesario y esencial para la admisión del recurso de suplicación; de ineludible observancia; de interpretación rigurosa y restringida, sin cuyo total y exacto cumplimiento es un imposible procesal la admisión del recurso.* (Sentencia de 18 de febrero de 1965; desestimatoria.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: REDUCCIÓN UNILATERAL POR EL ARRENDATARIO DE LA PACTADA A LA DECLARADA POR EL ARRENDADOR A EFECTOS FISCALES: *No cumple con lo prevenido en el artículo 148 de la L. A. U. el arrendatario que consigna para interponer el recurso de suplicación, no las rentas adeudadas, sino una cantidad inferior, alegando que una vez extinguido el plazo contractual, redujo unilateralmente la renta pactada a la declarada a efectos fiscales, pues tanto la Ley de 1956 como la actual privan al arrendatario de la facultad de autorrevisión que le concedía el artículo 133 de la Ley de 1946.* (Sentencia de 18 de febrero de 1965; estimatoria.)