

4. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Granada.

A cargo de Julio BONED SOPENA
Magistrado

I. Derecho civil

1. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO: CASUÍSTICA: *La utilización de un consultorio o clínica de practicante, que el hijo de la inquilina tenía instalado en la vivienda reclamada, sin autorización del arrendador, por un médico especialista que se venía desplazando periódicamente desde la capital de la provincia, incluso con posterioridad al fallecimiento de aquél, genera la causa resolutoria 2.ª del artículo 114 LAU, sin que sea obstáculo a ello el no haberse acreditado cumplidamente todos y cada uno de los requisitos que integran el subarriendo.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; estimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: *Si el destino principal de lo arrendado fue para vivienda del arrendatario, aunque se le autorizara el establecimiento de una industria de zapatería, que por disposición expresa del contrato había de ser manual, con prohibición de instalar motores eléctricos u otros artefactos mecánicos, y ha quedado probado que en las habitaciones destinadas a dormitorios se han almacenado en la actualidad objetos y materiales propios de aquella industria, habiendo trasladado el arrendatario todos los dormitorios a otra casa, en la que duerme la familia, y ocupando las dependencias de la vivienda como desahogo del negocio, procede la resolución por la causa 6.ª del artículo 114 LAU.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

3. NECESIDAD EXISTENTE AL INTERPONERSE LA DEMANDA DE RESOLUCIÓN DERIVADA DE LA SITUACIÓN EXPUESTA EN EL REQUERIMIENTO: *Si la necesidad de vivienda existía al formalizarse el requerimiento previo y asimismo cuando se interpuso la demanda, aunque las situaciones fácticas fueran distintas, pero derivada la última de la primera, no se infringe el artículo 65 LAU.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

4. NECESIDAD: CASUÍSTICA: *Se da la situación de necesidad cuando el actor habita con su esposa y cinco hijos, tres varones, de dieciocho, doce y nueve años, y dos hembras, de veintitrés y veintiuno, en vivienda compuesta por cuatro habitaciones —una dedicada a estar-comedor y las otras a dormitorios, de tres por tres metros cada una, siendo dos de los dormitorios paso obligado para ir desde la habitación de estar, por ubicarse seguidos a continuación de ésta, al patio de cuatro por cinco metros, en el que se encuentra*

el tercer dormitorio, y paso también para el servicio, pues el deseo de la familia así establecida de acomodarse con mayor amplitud, que al mismo tiempo permita a sus miembros desenvolverse con la independencia que el estado, edad y sexo de los mismos exige, no lo es de comodidad o convivencia, sino para cumplir un fin útil y obligado. (Sentencia de 29 de septiembre de 1966; estimatoria.)

5. NECESIDAD: CASUÍSTICA: *No puede menos de considerarse razonablemente como necesario para un padre de familia compuesta de esposa y tres hijos, y sin más ingresos que 71.611 pesetas anuales, la ocupación de una vivienda cedida a otro en arrendamiento por 4.311 pesetas anuales, cuando por la que él ocupa, también en arrendamiento, abona una renta de 25.000 pesetas al año.* (Sentencia de 5 de octubre de 1966: estimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD DE QUE EL PLAZO DEL CONTRATO HAYA VENCIDO: *Establecido en el contrato que el arrendamiento se hace por tiempo ilimitado, a contar desde el 1.º de octubre de 1939, y que terminará por denuncia de cualquiera de las partes, hecha con un mes de antelación, cláusula que el Tribunal Supremo ha estimado válida por no atentar contra el requisito de la temporalidad, ya que se trata de un término potestativo, no de una condición de igual clase, de signo resolutorio (SS. del T. S. de 30/3/63 y 19/10/65), si no se ha producido tal denuncia no puede prosperar la acción resolutoria intentada al amparo del artículo 62 en relación con el caso 3.º del 63 LAU, que requieren que el contrato se halle en fase de prórroga legal.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

7. ORDEN SELECTIVO: NO DEBEN INCLUIRSE LAS VIVIENDAS QUE NO SIRVEN PARA SATISFACER LA NECESIDAD SENTIDA: *El orden selectivo que impone el artículo 64 LAU sólo ha de operar en relación con las viviendas aptas para satisfacer la necesidad que se contemple, ya que, en primer lugar, no tendría sentido imponer la selección respecto a viviendas inadecuadas para satisfacerla, y así, el mismo texto legal comienza sentando la exigencia de tal aptitud al dejar el primer criterio de selección atinente a la habitual deshabitación, en cuanto dice el precepto seguidamente: "siempre que sea medio adecuado a sus necesidades".* (Sentencia de 30 de septiembre de 1966; estimatoria.)

8. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PUEDE OBLIGARSE AL ARRENDADOR A REALIZAR OBRAS EN ALGUNA DE LAS VIVIENDAS SELECCIONABLES SI EXISTE OTRA QUE SATISFAGA CUMPLIDAMENTE SUS NECESIDADES: *No existe razón legal que obligue al propietario arrendador a realizar las obras que exija el acomodar una vivienda a sus necesidades, teniendo otra que las cubra sin redlizarlas, que será seleccionable para ejercitar sobre ella la acción denegatoria de la prórroga.* (Sentencia de 13 de octubre de 1966; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: INAPLICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA POR EL ARTÍCULO 110, PÁRRAFO 2.º, LAU: *La construcción por el in-*

quilino para dar luz y ventilación a dos habitaciones de la vivienda arrendada de sendos tragaluces sobre el terrado de $0,87 \times 0,61 \times 1,00$, de largo, ancho y alto, respectivamente, modifica la configuración de la vivienda, sin que quepa calificar las obras de reparaciones urgentes para evitar daño o incomodidad grave. (Sentencia de 30 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

10. OBRAS AUTORIZADAS: ELEVACIÓN DE RENTAS: SU CARÁCTER: *La obligación de pagar la elevación de renta que la Autoridad judicial determine, en el caso de obras de mejoras autorizadas, sólo puede imponerse al arrendatario si así lo pide el arrendador, siendo obvio, por ello, que aquél no tiene por qué asumirla en la demanda, ni puede estimarse como requisito para la viabilidad de la misma, el que la contraiga.* (Sentencia de 17 de octubre de 1966; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR OBRAS: ES INDIFERENTE QUE BENEFICIEN EL DESTINO ACTUAL DE LO ARRENDADO: *Como la acción que se ejercita es la de resolución del contrato por modificación de la configuración, y no si las obras son necesarias para la higiene y salubridad, y aparece efectivamente que con las obras se ha producido dicha alteración, pues el precepto no distingue en su aplicación si al modificar la configuración se ha beneficiado o perjudicado el destino actual del local arrendado, procede acceder a la demanda.* (Sentencia de 24 de octubre de 1966; estimatoria.)

12. ELEVACIÓN DE LA RENTA: RESOLUCIÓN POR IMPAGO DE DIFERENCIAS: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: SUS EFECTOS EN RELACIÓN CON OTROS PEDIMENTOS DEL SUPPLICO DE LA DEMANDA: *No obsta a la caducidad la existencia de una notificación posterior a la demanda de resolución, pues tal notificación no contiene novedad alguna respecto a la anterior.*

Péida, como antecedente de la resolución del contrato, la declaración de legitimidad de la nueva renta, y transcurrido el plazo de caducidad de la acción resolutoria, no puede hacerse en la sentencia pronunciamiento alguno sobre dicha legitimidad. (Sentencia de 24 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

13. REQUISITOS PARA ENERVAR LA ACCIÓN DE REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: *No habiendo manifestación de voluntad de la arrendataria previa al ejercicio de la acción de la reducción de la renta, con base en lo prevenido en el artículo 103 LAU, presentada la declaración fiscal con anterioridad a la interposición de la demanda, queda enervada la acción.* (Sentencia de 28 de septiembre de 1966; desestimatoria.)

14. COMPETENCIA: PROFESIÓN COLEGIADA EJERCIDA POR EL CÓNYUGE DEL TITULAR DEL CONTRATO: *La jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene reconocido que la unidad que supone el matrimonio hace que sea suficiente el que las circunstancias concurren en cualquiera de los dos cónyuges, aunque no sea el titular del contrato, para determinar la competencia.* (Sentencia de 11 de octubre de 1966; estimatoria.)

15. ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIA: CARGA DE LA PRUEBA: *La demostración de los requisitos necesarios para la atribución de competencia corresponde a quien, con la invocación del oportuno precepto, pretende alterar la competencia definida por la demanda al presentarse ante el Organo que se considera en ella como competente.* (Sentencia de 11 de octubre de 1966; estimatoria.)

16. ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIA: EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE AGENTE COMERCIAL: *La Orden de 22 de febrero de 1950, dictada por el Ministerio de Justicia para aclarar la situación de los Agentes Comerciales, en orden a la determinación de la competencia cuando alguno de ellos, ejerciendo la profesión en la vivienda arrendada, fuera demandado en proceso de la Ley Arrendaticia Urbana, no alteró en manera alguna el artículo 123 de dicha Ley, ni dispensa a dichos profesionales de acreditar cuando aleguen su privilegio todos los requisitos necesarios para ello.* (Sentencia de 11 de octubre de 1966; estimatoria.)

17. DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA: INTERPRETACIÓN DEL PLAZO A QUE SE CONTRAE SU PÁRRAFO PRIMERO: *El "plazo no inferior a seis meses" contenido en dicho párrafo hay que referirlo al simple hecho de la subsistencia del subarriendo, por el tiempo de seis meses anterior al 1.º de octubre de 1946, y no al tiempo de duración del subarriendo concertado por las partes.* (Sentencia de 7 de octubre de 1966; desestimatoria.)

II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: REVISIÓN DEL CONCEPTO DE NECESIDAD: *En función y contemplación de los hechos declarados probados, pues otra cosa implicaría desorbitar la naturaleza del recurso de suplicación, es permitida la revisión valorativa del concepto de necesidad.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1966; estimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: *La falta de alegación de que el arrendamiento, cuya resolución se pide, se encontraba en periodo contractual de vigencia, en momento oportuno, priva al juzgador de poder fundamentar su fallo en ese hecho, y al no haberlo entendido así la sentencia suplicada incidió en incongruencia* (Sentencia de 5 de octubre de 1966; estimatoria.)