

## S TS 10/5/1993

La doctrina de la Sala se ha pronunciado en la cuestión para sostener que cuando existan otros vínculos distintos a los locativos, cláusulas ajenas o éstas sean de tal naturaleza que presenten sumamente complejas y especiales las relaciones entre las partes y hagan muy poco posible la apreciación de la finalidad y transcendencia de las mismas, se produce un desbordamiento del cauce procesal de los juicios de desahucio y hacen a éstos inadecuados e improcedentes para dilucidar las contiendas planteadas por esta vía sumaria, si no se quiere correr el peligro de producir indefensión o error y sobre todo de ocasionar con violencia jurídica la resolución del contrato arrendaticio correspondiente (SS 13 Abr. 1929, 3 Jun. 1948, 27 Nov. 1950, 5 Feb. 1951, 18 Dic. 1953, 14 May. 1955, 17 Mar. 1968, 9 Dic. 1972 y 12 Mar. 1985, entre otras).

Ahora bien, tal doctrina no es tan absoluta y rígida que no permita a la Sala y dentro del mismo proceso de desahucio el examen de aquellas cuestiones estrechamente enlazadas con el contrato subsistente y con vigencia actual, que sin necesidad de proceer a aislar la acción locativa, cabe su consideración por integrarse directa o necesariamente en la misma. Es decir que la remisión o incidencia decisiva del juicio declarativo -en este caso promovido con posterioridad al actual de desahucio-, sólo procede a modo de excepción, por razón de que la complejidad esgrimida se presente como definitiva impediendo para estimarse el desahucio pretendido.

Este no es el caso de autos en que rige un título bien expresivo como es el contrato de subarriendo actual, claro y preciso y la parte recurrida bien lo pudo combatir sobre si se trataba de arriendo de industria o sólo de local de negocio, lo que no llevó a cabo, sin que ello suponga necesariamente indefensión ya que se trata de una cuestión íntimamente ligada al proceso de desahucio que lo comprende y con ello no se contradice la doctrina de exclusión del mismo de cuestiones complejas y siempre ajenas al ámbito propio del procedimiento sumario (SS 5 Oct. 1920, 20 May. 1946, 17 Oct. 1951 y 8 Oct. 1985).

El subarrendador puede ejercitar legítimamente el desahucio y tal facultad no desnaturaliza la tipicidad del contrato, que es lo que la entidad recurrente efectivamente llevó a cabo y sobre cuya efectividad se proyecta esta casación, que necesariamente ha de resolverse con respuesta judicial estimatoria de esta Sala, pues no se puede aceptar que el mero hecho de plantear un juicio declarativo relacionado con el debate presente, pero no sustancial y de necesaria influencia actual para la decisión de aquél, lo supere para dejar sin decidir la contienda.