

II. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid.

A cargo de José M.^a AMUSATEGUI y José Luis LLORENTE.

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: *No hay abuso de derecho cuando se ejercita con el fin jurídicamente válido y socialmente lícito de ocupar la vivienda para establecer en ella su hogar.* (S. 25 marzo 1958; ha lugar.)

2. NOVACIÓN OBJETIVA: *La renuncia o dejación de la condición de inquilino tomando la de ocupante por pasar a ser portero de la finca (a que pertenece el piso) constituye novación de la relación arrendaticia que es sustituida por una relación laboral, que al quedar extinguida lleva consigo la terminación del uso y disfrute del piso.* (S. 28 abril 1958; no ha lugar.)

3. NOVACIÓN OBJETIVA: *La confusión de los derechos de arrendatario y arrendador no puede significar la extinción de la relación contractual entre subarrendador y subarrendatario, sino su simple conversión en relación arrendaticia.* (S. 1 mayo 1958; no ha lugar.)

OBSERVACIONES: El Tribunal Supremo había tenido ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión en dos sentencias recientes (las de 15 de febrero y 1 de marzo de 1957), declarando en ambas que el subarriendo subsiste cuando el arrendamiento se extingue por confusión de los derechos de arrendador y arrendatario. De este modo venía a configurarse una excepción al principio general de extinción del subarriendo al resolverse el arriendo, que si bien no tenía apoyo legal directo, obedecía a motivos de indudable plausibilidad (así, evitar que el arrendatario que adquiría el dominio de la finca lanzase inmediatamente al subarrendatario, yendo contra sus propios actos). Ahora bien, la sentencia de suplicación que ahora consideramos va más lejos; no sólo admite subsista el subarriendo hasta el cumplimiento del plazo estipulado del mismo (conclusión a que llevaba el criterio anterior), sino que decreta su conversión en arriendo. Esta solución puede resultar ya excesivamente onerosa al arrendatario que ha devenido propietario, puesto que estará obligado a mantener en su posesión al subarrendatario (ahora arrendatario) en tanto no concurra causa legal de denegación de prórroga, situación que contrasta radicalmente con la anterior de subarriendo que, conforme a nuestra L. A. U., puede terminar por vencimiento del plazo contractual a instancia del subarrendador (cf. art. 117, A, causa 5.^o).

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *El requerimiento es válido, aunque no se consigne en él la necesidad de residir en Madrid, si este extremo queda ampliamente demostrado en el transcurso del pleito.* (S. 6 marzo 1958; ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *Existe la necesidad y conserva su virtualidad el requerimiento en que se invoca, aunque al tiempo de la*

demanda haya variado la causa en que aquella se funde y se consigue otra distinta. (Sentencia de 8 de marzo de 1958: no ha lugar.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *El matrimonio del hijo del propietario es causa de necesidad para denegar la prórroga del arrendamiento.* (Sentencia de 8 de marzo de 1958: ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *No es atendible la denegación por causa de necesitar la vivienda para el hijo que ha contraído matrimonio cuando se observa la maniobra preliminar realizada por el propietario de convertir dos cuartos en uno solo, a pesar de ser viudo y no constar tenga otras personas conviviendo con él, más que la familia del hijo mencionado.* (Sentencia de 10 de marzo de 1958: no ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *No hay limitación en cuanto al espacio de que pueda disponer una familia ni precepto que obligue a vivir juntos a padres e hijos, por lo que la amplitud relativa del piso que habitan el actor con sus descendientes no puede ser razón suficiente para no reconocer la necesidad de la vivienda independiente al primero.* (Sentencia de 14 de marzo de 1958: ha lugar.)

En el Considerando 3.º se dice: «... a las razones expuestas debe añadirse que nunca es conveniente, bajo el punto de vista higiénico y moral, que niños de seis y doce años duerman en la misma habitación que un anciano de setenta».

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *Hay que presumir la falta de necesidad de la propietaria que con posterioridad a la fecha del requerimiento ha construido y alquilado viviendas.* (Sentencia de 20 de marzo de 1958: ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *La tiene el propietario que vive realquilado (en piso ajeno) y no consta tenga otro piso en Madrid.* (Sentencia de 21 de marzo de 1958: no ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *La incompatibilidad de caracteres entre el arrendador y los familiares con quienes convive es motivo suficiente para denegar la prórroga al inquilino.*

COSA JUZGADA: *No procede la excepción de cosa juzgada en los juicios de desahucio por causa de necesidad del actor cuando la situación de los litigantes ha cambiado desde la sentencia anterior.* (Sentencia de 1 de abril de 1958: no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *Puede impugnarse el concepto jurídico que de la necesidad de ocupación de la vivienda haya formado el Juzgador de instancia, pero no pueden atacarse (salvo que el recurso se funde en la errónea aplicación del abuso de derecho) los hechos, declarados probados, de donde tal concepto se deriva.* (Sentencia de 8 de abril de 1958: no ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *No es preciso que se investiguen las causas remotas y ocultas (1) que puedan inducir al propietario a reclamar la vivienda de su propiedad para habitarla, bastando que exista causa real de necesitarla para sí por carecer de otra vivienda en la localidad donde mora.* (Sentencia de 22 de abril de 1958: ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *La necesidad de que el matrimonio engendra surge desde que se exterioriza de manera seria, formal y solemne el propósito de contraerlo.* (Sentencia de 7 de mayo de 1958: no ha lugar.)

OBSERVACIONES: No precisa la Sentencia qué ha de entenderse como exteriorización *seria, formal y solemne*. Es de suponer que tales palabras se refieran a la celebración de esponsales o a las proclamas, es decir, a medios que efectivamente hagan presente la voluntad matrimonial de un modo jurídico y garanticen la existencia de la necesidad al arrendatario desahuciado.

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *El concepto de necesidad es un concepto eminentemente jurídico; la apreciación de esa necesidad constituye una interpretación jurídica de determinados hechos.* (Sentencia de 8 de mayo de 1958: ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *La situación de subarriendo (en el propietario) por su inestabilidad y por ir contra el postulado de que nadie está obligado a mantener una convivencia no deseada es causa suficiente de denegación de la prórroga.* (Sentencia de 9 de mayo de 1958: no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA (NECESIDAD): ORDEN DE PREFERENCIA: *No es necesario que el actor se someta a él cuando es propietario solamente de dos pisos, cada uno de ellos en finca distinta.* (Sentencia de 23 de abril de 1958: no ha lugar.)

En el Considerando 1.º se justifica este criterio señalando que el artículo 64 fué dictado pensando en el supuesto de que el arrendador fuese propietario de una o más fincas arrendadas por pisos, caso distinto del aquí contemplado, al que, además, puede extenderse analógicamente el precepto del número 3.º del artículo 64, que exige de la obligación de guardar el orden de prelación entre las fincas arrendadas al propietario que poseyere más de una (si bien dentro de la finca escogida deberá respetar el orden de preferencia del párrafo 1.º del art. 64).

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA (NECESIDAD): ORDEN DE PREFERENCIA: *No se reconoce el ejercicio de la profesión alegada a los efectos del artículo 64 L. A. U. a quien, no obstante satisfacer contribución por aquélla, no se halla incorporado al correspondiente Colegio profesional.* (Sentencia de 22 de mayo de 1958: no ha lugar.)

(1) Cesación voluntaria en el servicio doméstico.

OBSERVACIONES: Parece excesivamente restringido el criterio de limitar el ejercicio de una profesión a los casos en que existe colegiación. En el Considerando 2.º, se invoca a este efecto la Orden de 22 de febrero de 1950, dictada para interpretar los artículos correlativos de la L. A. U. de 1946 y mantenida en la disposición final 2.ª de la vigente. Ahora bien, esta disposición —que contemplaba el caso de una profesión colegiada concreta— lo que exigía era el ejercicio efectivo de dicha profesión en la vivienda que ocupare el interesado, pero no la necesaria incorporación al Colegio correspondiente, con carácter general.

Desde luego, hay que tener en cuenta que la propia L. A. U. toma en consideración el requisito de la colegiación en algún caso (cfr. art. 122, 1); pero es a efectos muy distintos de los que considera el artículo 64, por lo que tampoco parece procedente la interpretación analógica, a la que, por otro lado, no hace alusión alguna la presente Sentencia.

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: DERECHO TRANSITORIO: *La denegación de la prórroga por la causa 3 del artículo 62 es aplicable, tanto por la transitoria 9 como por la 15, cuando la desocupación de la vivienda se hubiese producido después de la vigencia de la nueva L. A. U. por un plazo de seis meses.* (Sentencia de 6 de mayo de 1958: no ha lugar.)

20. CESIÓN DE VIVIENDA: *No supone cesión de contrato la del uso de la vivienda, aunque el pretendido cedente no la habite como residencia permanentemente, si, no obstante, continúa ostentando el carácter de arrendatario.* (Sentencia de 7 de marzo de 1958: no ha lugar.)

21. CESIÓN DE VIVIENDA: LEY CONTRA EL PARO DE 25 JUNIO 1935: *Es válida la cesión, realizada conforme a los preceptos de la L. A. U., de las viviendas construidas al amparo de la Ley del Paro de 1935, sin necesidad de que concurren condiciones especiales en el arrendatario.* (Sentencia de 26 de abril de 1958: no ha lugar.)

22. CESIÓN INCONSENTIDA: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN PARA RESOLVER EL CONTRATO (LEY DEROGADA): *La presunción «iuris tantum» del consentimiento de la cesión por el arrendador cuando deja caducar la acción resolutoria trasladada a éste la obligación de probar que no existió la cesión si ejercita la acción de desahucio después de transcurrido el plazo de caducidad.* (Sentencia de 25 de marzo de 1958: ha lugar.)

OBSERVACIONES: Por virtud del juego de los artículos 36 y 39 de la L. A. U. derogada el plazo de caducidad de la acción de desahucio por cesión inconsentida venía a determinar una presunción de consentimiento en el arrendador al que se le trasladaba entonces la carga de probar la falta de consentimiento (obsérvese que la Sentencia dice «probar que no existió la cesión»). Este complicado y poco técnico sistema ha sido suprimido en la L. A. U. vigente, cuyo artículo 25 ha venido a ampliar el plazo de caducidad, pero prescindiendo ya de aquel juego de presunciones.

23. CESIÓN INCONSENTIDA: HECHO NOTORIO: *Existe la cesión cuando la desvinculación de la titular y su sustitución por otras personas extrañas es un hecho notorio y lo suficientemente prolongado para que no pueda alegarse ni ignorancia ni confusión.* (Sentencia de 13 de marzo de 1958: no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN: OBRAS NO PERMITIDAS: *La construcción de una nueva habitación mediante el levantamiento de dos tabiques, instalando en ella un cuarto de baño, alteran las condiciones del edificio y requieren la conformidad previa del propietario.* (Sentencia de 28 de abril de 1958: no ha lugar.) (Aplica el Decreto de 29 de diciembre de 1931.)

25. HOSPEDAJE: *La situación conjunta en que viven el locatario y los alojados presupone un complejo de relaciones jurídicas que desbordan la sublocación y armonizan mejor con el concepto de hospedaje.*

INTERPRETACIÓN: *Caso de duda hay que resolver a favor del locatario.* (Sentencia de 13 de marzo de 1958: ha lugar.)

2.º Considerando: «Que el subarriendo parcial de vivienda es una locación de segundo grado, por la cual el arrendatario transfiere, temporalmente, a un tercero el uso y disfrute de una o varias de las habitaciones del cuarto arrendado, en tanto que el contrato de hospedaje entraña un «complexus» jurídico formado por la transferencia del uso de la habitación y de otras prestaciones que, en favor del huésped, realiza el locatario; contrato que puede adoptar dos formas diversas: la denominada de hospedaje completo, en la que el inquilino toma a su cargo la manutención del huésped y la llamada de hospedaje de simple albergue o alojamiento, en que aquel servicio no corre a cargo del inquilino».

3.º Considerando: «Que ambas formas de hospedaje se hallan subsumidas en el artículo 21 de la Ley de locaciones vigente, que ha eliminado de su texto la versión restringida que del hospedaje ofrecía el Ordenamiento derogado en el artículo 26, y así como es clara y patente la distinción que separa el subarriendo parcial del hospedaje completo, no acontece lo mismo con el contrato de simple albergue o alojamiento, pues aunque teórica y doctrinalmente pueda percibirse con claridad la línea que los separa, no acontece lo mismo en la realidad, donde sus fronteras son confusas, por lo que ha de decidir el Tribunal, examinando detalladamente el proceso, si la relación controvertida ha de ser calificada de subarriendo parcial o de hospedaje de simple albergue».

26. HOSPEDAJE: ARTÍCULO 26 DE LA LEY DEROGADA: *El dato más característico del hospedaje que define el mencionado precepto es la manutención que recibe el huésped, de modo que sin ella no se estará en el caso regulado en aquél, que requiere, por tanto, el alojamiento, asistencia y servicio de comida.* (Sentencia de 17 de abril de 1958: no ha lugar.)

27. SUBARRIENDO PARCIAL Y HOSPEDAJE: CONCURRENCIA: *No se pueden tener huéspedes, aunque sea uno solo, si existe más de un subarriendo.* (Sentencia de 18 de marzo de 1958: no ha lugar.)

28. SUBARRIENDO: EXTINCIÓN: TÉRMINO: *Se dan todos los requisitos para considerar vencido el plazo cuando clara y terminantemente se estipuló en el contrato que el subarrendatario desalojaría el piso cuando el arrendatario regresase a Madrid, como ha sucedido.* (Sentencia de 8 de abril de 1958: no ha lugar.)

29. SUBARRIENDO: *Hay subarriendo parcial y no convivencia cuando falta la vida en común en el hogar familiar.* (Sentencia de 8 de abril de 1958: ha lugar.)

30. LEYES ESPECIALES PROTECTORAS DE LA CONSTRUCCIÓN: *Si el contrato de arrendamiento no contiene indicación alguna de tratarse de un edificio sujeto a la Ley del Paro de 1935, debe ser excluido de la reglamentación que impone esta disposición y las posteriores, que modifican sus preceptos en orden al arriendo y demás relaciones de carácter locativo, sin que pueda alterar la relación con el inquilino y en perjuicio suyo la sujeción posterior del edificio a leyes que benefician a los propietarios.* (Sentencia de 24 de abril de 1958: no ha lugar.)

II. Derecho procesal.

1. LEGITIMACIÓN PASIVA DEL SUBARRENDATARIO: *El que el Tribunal Supremo sostenga la doctrina de que no es necesario ni obligatorio demandar al subarrendatario en los juicios de desahucio por subarriendo no quiere decir que aquél carezca de legitimación pasiva en tales juicios.* (Sentencia de 24 de marzo de 1958: no ha lugar.)

2. COSA JUZGADA MATERIAL: NUEVAS CIRCUNSTANCIAS: *En los juicios de resolución de contrato por causa de necesidad, la invocación de nuevas circunstancias integrantes de la necesidad alegada son bastantes para que no pueda estimarse la identidad de causa que exige el artículo 1.252.*

REQUISITO DE CONSIGNACIÓN DE RENTAS: CARÁCTER: *Por afectar a normas de orden público y Derecho necesario debe ser aplicado de oficio por la Sala Juzgadora.* (Sentencia de 2 de mayo de 1958: no ha lugar.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: LÍMITES: *No pueden plantearse en este recurso cuestiones nuevas que no se adujeron ante los Juzgados de instancia.* (Sentencia de 3 de marzo de 1958: no ha lugar.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FÓRMULA: *El artículo 1.720 L. E. C. debe estimarse de aplicación a este recurso como desarrollo del 132 y 133, 2.º de la L. A. U.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: LÍMITES DEL JUZGADOR: CONGRUENCIA: *Si en el escrito interponiendo la Suplicación sólo se mencionan como infringidos determinados preceptos, no puede el Tribunal tener en cuenta la infracción de otros distintos.* (Sentencia de 14 de abril de 1958: no ha lugar.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: LÍMITES: ERRORES «IN PROCEDENDO»: *Las infracciones «in procedendo» están fuera del área del recurso de suplicación.* (Sentencia de 24 de abril de 1958: no ha lugar.)