

III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

1. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de José María AMUSATEGUI y
José Luis LLORENTE

I. Derecho Civil.

1. APLICACIÓN ANALÓGICA DE LOS PRECEPTOS DE LA LAU: «EADEM RATIO DECIDENDI»: *Es procedente aplicar analógicamente el plazo de caducidad del artículo 53 a la acción que nace del artículo 54, pues la finalidad de ambos es la misma.* (Sentencia de 14 de mayo de 1958.)

Vide infra, 11.

2. DEDUCCIÓN FUNDADA EN OCULTACIÓN FISCAL (ART. 133 LAU: 1946): *La «novación» del contrato no se produce por la presentación de la papeleta de conciliación, sino a partir de su conocimiento por el arrendador.* (Sentencia de 27 de junio de 1958; no ha lugar.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: *Para que la notificación sea eficaz no es necesario que el arrendador comunique al inquilino la existencia de otras casas de propiedad de aquél y distintas de aquella a la que se refiera la denegación de la prórroga.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ORDEN DE PREFERENCIA: *Cuando el arrendador posea más de una finca podrá elegir libremente cualquiera de ellas para ejercitar el derecho de denegación de la prórroga, y sólo entre los inquilinos de la elegida está obligado a respetar el orden de prelación que establece el artículo 64 LAU.* (Sentencia de 1 de julio de 1958; ha lugar.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA (NECESIDAD): REQUISITOS FORMALES: EL REQUERIMIENTO: *No deben interpretarse con excesivo rigor las exigencias formales del requerimiento preceptuadas en la LAU (art. 65), la cual no prohíbe el libre juego de la doctrina de la representación cuando establece que sea el arrendador el que requiera al arrendatario.* (Sentencia de 2 de junio de 1958; no ha lugar.)

CONSIDERANDO: «que... por no prohibir la norma el libre juego de la doctrina de la representación, puede instarse tal requerimiento no sólo por el arrendador, sino por cualquier persona que ostente su representación oficial u oficiosa, e incluso por apoderado, administrador o el simple perceptor de las rentas, invocando el nombre y representación de él».

5. DENEGACIÓN DE LA PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO AL INQUILINO: *Es válido la realizada por medio de cédula de citación para el acto*

de conciliación siempre que exprese las circunstancias exigidas por el artículo 65 de la LAU vigente. (Sentencia de 16 de junio de 1958; no ha lugar.)

OBSERVACIONES: Igual doctrina contiene la Sentencia de esta Audiencia de 24 de junio de 1957, que se refería al artículo 82 de la LAU derogada (equivalente al 65 de la vigente). Hay que advertir, sin embargo, que, aun partiendo de igual doctrina, se llega a distintas conclusiones. La Sentencia de 24 de junio considera hecha la notificación en forma, porque la citación para el acto conciliatorio reunía explícitamente los requisitos exigidos por la LAU. La Sentencia de 16 de junio llega a la conclusión contraria: *Considerando...* que si «la certificación del acto conciliatorio que se acompaña a la demanda inicial, únicamente acredita «que no compareció la demandada... y todo lo más, «que fué citada»..., es visto que el órgano jurisdiccional carece de los elementos precisos para poder determinar si en la práctica de la citación se han cumplido los requisitos que exige la LEC... y los que menciona el artículo 65 de la LAU... y es como si no se hubieran cumplido».

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA (NECESIDAD): REQUISITOS FORMALES: OFRECIMIENTO DE INDEMNIZACIÓN: *No es preciso que se entregue la indemnización al tiempo del requerimiento, bastando ofrecerla de manera auténtica en la cuantía de la renta de un año.* (Sentencia de 8 de julio de 1958; no ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA (NECESIDAD): DOMICILIO DE LA MUJER CASADA: *Se entiende que es el mismo del marido, salvo en caso de separación legal o de hecho. En consecuencia, no puede estimarse la necesidad de la mujer casada arrendadora que pretende ocupar una vivienda situada en ciudad distinta de la del domicilio del marido.* (Sentencia de 29 de mayo de 1958; no ha lugar.)

CONSIDERANDO: «que... reconociéndose por la actora que su esposo.. tiene su destino en Vigo desde hace varios años, y no hallándose legalmente separada del mismo, ni tampoco de hecho, no puede haber error al estimar que el domicilio de dicha recurrente es Vigo y no Madrid, como pretende, pues ello supondría una situación privilegiada de doble domicilio que no autoriza ningún precepto legal ni la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que si bien al interpretar el artículo 64 de la LEC sienta la doctrina de que si la mujer hubiere residido en una localidad con conocimiento y autorización expresa o tácita del marido, tal domicilio ha de reconocerse por éste para todos los efectos legales, tal doctrina parte siempre del supuesto de la separación de hecho, asimilable a la separación legal, y ambas opuestas a la naturaleza del matrimonio, uno de cuyos más típicos efectos es la vida en común de los cónyuges, y, como consecuencia, un mismo domicilio para ambos».

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: *No puede considerarse como ocupación de vivienda por el inquilino la utilización para oficinas que realiza un hijo emancipado no conviviente con aquél, aunque lo hiciera con consentimiento del mismo.* (Sentencia de 11 de julio de 1958; no ha lugar.)

9. GESTIÓN DE VIVIENDA: *No existe cuando el inquilino se traslada a un domicilio insuficiente para alojar a todos sus hijos convivientes y éstos si-*

guen habitando en la antigua vivienda. (Sentencia de 25 de junio de 1958; no ha lugar.)

10. CONVIVENCIA: SUBSISTENCIA DE LAS SITUACIONES CREADAS AL AMPARO DEL ART. 27 DE LA LEY DEROGADA: *No es necesaria la notificación al arrendador que exige la disp. transitoria 5.ª de la Ley vigente si la situación de convivencia le era ya conocida.* (Sentencia de 14 de junio de 1958; no ha lugar.)

CONSIDERANDO: «... que la situación de que se trata ha tenido lugar con el pleno consentimiento y autorización del arrendador y, por consiguiente, durante todo el tiempo de su existencia, sería absurdo entender que la Ley exige la fehaciencia formal de la práctica de una notificación, para dar a conocer al notificado lo que ya le era conocido, siendo principio general de Derecho que debe rechazarse toda interpretación que conduzca al absurdo».

11. IMPUGNACIÓN DE LA DONACIÓN DE UN PISO REALIZADA CON INFRACCIÓN DEL ORDEN LEGAL DE PRELACIÓN: PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: *Es de sesenta días por aplicación analógica del plazo que señala el artículo 53 LAU* (Sentencia de 14 mayo 1958: No ha lugar).

ANTECEDENTES: Transmitido un piso por donación, el inquilino impugna la transmisión basándose en el cumplimiento del orden legal de prelación que se desprende del artículo 54, 2.º, LAU, en relación con el 64 de la misma. La demanda opone excepción de caducidad amparándose en la aplicación analógica del plazo de sesenta días que establece el artículo 53. Dicha excepción es acogida por el Juez Municipal que absuelve de la demanda. El Juez de primera instancia confirma esta resolución y el actor recurre en suplicación, alegando la infracción del artículo 54 por aplicación indebida de la analogía, así como la violación de la jurisprudencia contenida en una serie de sentencias del T. S. que, ante la falta de prescripción expresa de la Ley fijando plazo para el ejercicio de una acción, declaraban aplicable el término general prescriptorio del artículo 1.964 C. c. La Audiencia Territorial declara no haber lugar al recurso de suplicación en base al siguiente

CONSIDERANDO: «... no puede olvidarse, de un lado, que el caso de la presente litis es distinto de aquellos en que tal doctrina jurisprudencial fué aplicada «por existir efectivamente afinidad entre la acción que nace del artículo 54 de la Ley... y la que se deriva del 53 que le precede, pues la finalidad de ambos es la misma, evitar que el inquilino impugnante resulte perjudicado por la posible o probable negación de la prórroga forzosa del arrendamiento que puede hacerle el adquirente de la propiedad del piso arrendado, dificultando desahucios de mala fe, y de otra parte, que de aplicar el artículo 1.964 del Código sustantivo se produciría una inseguridad jurídica por tiempo notoriamente desproporcionado a la circunstancia del supuesto del artículo 54 aludido...».

II. Derecho Procesal.

1. FÓRMULA DE LA DEMANDA: LA SÚPLICA: *No es necesario fijar la cantidad que el actor solicita, bastando que impugne por excesiva e ilegítima la cifra que el arrendador (demandado) pretende por el servicio de calefac-*

ción, pidiendo al Juzgado que determine la que legalmente proceda. (Sentencia de 3 de junio de 1958; no ha lugar.)

En otra sentencia de la audiencia de Madrid (1) se contiene incidentalmente (a mayor abundamiento) doctrina contraria al decirse en su artículo 2.º. Considerando: «...incumple lo ordenado en el artículo 524 de la LEC al no fijar con precisión lo que se pide, lo cual equivale a tanto como no pedir, pues la Justicia Civil es rogada y la misión del Juez no es la de actuar de amigable hombre bueno, sino la de imponer el derecho *inter vivos*».

Estos argumentos han sido tenidos en cuenta por la sentencia que ahora nos ocupa; pero no se consideran suficientes por entender que el suplico contenía dos pedimentos—el que se declara ilegítima la cantidad que exigía el propietario por calefacción y que se fije en la sentencia la que se considere ajustada a Derecho—, que son precisamente los que atiende la sentencia.

2. REQUISITOS DEL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO: *Debe desestimarse el recurso de suplicación cuando no se cite con claridad y precisión la Ley o doctrina legal que se crea infringida y el concepto en que lo haya sido.* (Sentencia de 27 de junio de 1958; no ha lugar.)

3. INCONGRUENCIA: *No existe cuando el Juzgado decreta el lanzamiento del demandado como secuela de la resolución del arrendamiento, aunque el actor omita en la demanda la petición de condena al desalojo del demandado.* (Sentencia de 24 de junio de 1958; no ha lugar.)

4. COSTAS: CASO DE LITISCONSORCIO ACTIVO: *Procede imponer al demandado las costas causadas en primera instancia por los demandantes a cuya petición total se accedió, aunque se haya estimado la excepción de falta de personalidad de otro de los litisconsortes.* (Sentencia de 3 de mayo de 1958; ha lugar.)

(1) Sentencia de 6 de junio de 1958.