

### III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

#### 1. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de José María de AMUSATEGUI, Abogado del Estado

1. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *La necesidad invocada como causa de denegación de la prórroga queda acreditada por la sola circunstancia de que la actora ocupe una habitación que comparte con sus hijos teniendo que soportar una convivencia con la titular del arrendamiento y demás ocupantes del piso.* (Sentencia de 22 de junio de 1959: desestimatoria.)

CONSIDERANDO: «Que... cuando se trata de la ocupación por causa de necesidad..., las facultades del Tribunal de Suplicación pueden extenderse a apreciar si de los hechos que se declaran probados por el Juez de instancia, resulta la existencia o inexistencia de dicha necesidad, ya que ésta integra un concepto jurídico, y aun para apreciar si la sentencia examina o no cuantos elementos de juicio se requieran para su aplicación, a fin de lograr la más perfecta realización de lo justo: y, como en la resolución que es objeto de recurso, se hace constar con notorio acierto que la necesidad que se invoca como fundamento de la pretensión resolutoria deducida... viene acreditada en razón a que la misma (actora) ocupa una habitación que comparte con sus hijos, teniendo que soportar una convivencia con la titular del arrendamiento y demás ocupantes del piso, es llano que esta circunstancia genera por sí sola la necesidad alegada...»

2. EXENCIONES A LA PRÓRROGA: NECESIDAD: REQUERIMIENTO: *La pendencia de los plazos utilizables por los inquilinos o arrendatarios para ejercitar los derechos de tanteo, retracto o la acción de simulación, no constituyen obstáculo para la formalización del requerimiento, que ha de hacerse con un año de antelación a la interposición de la demanda pidiendo la resolución del contrato por causa de necesidad, pudiendo hacerse el requerimiento desde el momento en que el adquirente consuma la adquisición de la cosa arrendada.* (Sentencia de 1 de marzo de 1959: desestimatoria.)

3. CESIÓN: PRUEBA: *La ausencia por tiempo determinado de la titular arrendaticia al extranjero y la introducción en la vivienda de otras personas de su familia que no se prueba convivieran con ella con anterioridad a su salida de España, integra una cesión total de la vivienda, prohibida por la LAU.* (Sentencia de 4 de junio de 1959: estimatoria.)

CONSIDERANDO: «Que... los hechos probados, a pesar de su insuficiencia e imprecisión, demuestran que la arrendataria está ausente del piso de que es titular, y que, desde que se marchó, la ocupan otras personas de su familia que no se ha estimado probado que vinieran conviviendo con ella...»

CONSIDERANDO: «Que... la ausencia de la titular arrendaticia al extranjero y la introducción en la vivienda de otras personas... integra una cesión total de la vivienda... sin que sean suficientes a desvirtuarla: a) la indeterminación del tiempo de duración de esa ausencia, porque en autos está acreditado que la titular arrendaticia abandonó el piso en marzo de 1957 y aún no

regresó...; y b), el hecho... de que usan y utilizan el piso las personas que integran la familia de la inquilina, porque como no afirma desde cuándo conviven con ella, ni si ya estaban antes de ausentarse... al extranjero, hay que estimar como probado lo que en este particular estimó el Juez Municipal...; o sea, que el hijo de la arrendataria, aunque había convivido con ella en el piso litigioso, lo abandonó cuando se casó y se fué a vivir a Pozuelo de Alarcón, y regresó al piso nuevamente, después que se fué de él su referida madre.»

CONSIDERANDO: «Que, a mayor abundamiento..., la inactividad de los actores frente a la situación de hechos creada por la titular arrendataria —ausencia suya en marzo de 1957 e introducción de su hijo y su hermana en la vivienda, a la que llevaron los muebles del primero—, podría interpretarse como constitutiva de tolerancia frente a semejantes hechos, que vendría a legalizar esa cesión, y, además, si persistía durante dos años a partir de la introducción de (el hijo) en el piso litigioso, produciría la caducidad de la acción de que podrían haber estado asistidos los recurrentes para atacarla; es decir, que frente a la pretensión que actuasen los propietarios, dentro de los dos años siguientes a aquella entrada en el piso, los demandados podrían alegar que no había habido cesión, y conseguirían su absolución —si se seguía la tesis de la sentencia recurrida—; y frente a la pretensión que se actuare después de esos dos años, podrían alegar la caducidad de la acción conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y convalidarían su situación.»

CONSIDERANDO: «Que... en los casos de subarriendo, cesión o traspaso no es dable exigir al arrendador una prueba completa sobre el negocio jurídico que generalmente se desarrolla en la clandestinidad y con posibilidad de confabulación entre los intervinientes para disimularlo y desfigurarlos...»

CONSIDERANDO: «Que... se entiende que los hechos que estima probados la sentencia recurrida, son constitutivos de una verdadera cesión...»

OBSERVACIONES: Es de destacar el sentido práctico de esta sentencia en cuanto que, ante una situación de hecho confusa y de derecho no contemplada específicamente por la norma, se abre camino con criterio acertado y justo. En primer término, aborda la reconstrucción, a base de pruebas indirectas, de un negocio jurídico de cesión. En segundo lugar, pondera las consecuencias injustas y absurdas a que conduciría la no estimación de la misma cesión. Y, por último, se decide por la figura de la cesión, rechazando la posibilidad del subarriendo que alternativamente postulaba el recurrente. Posiblemente es en esta parte final donde el juzgador abandona toda construcción jurídica de la cuestión litigiosa, y decide lisa y llanamente conforme a su prudente criterio, por entender seguramente que, a falta de datos precisos, resulta más complicada y difícil la configuración de un contrato de subarriendo que el reconocimiento de la cesión que, como mínimo, viene denunciada exteriormente por la misma situación fáctica que se contempla.

La doctrina que aquí se sustenta es de notable interés, pues permite salir al paso frente a situación de dudosa calificación que fácilmente puede plantearse. Principalmente, se ofrece a consideración el caso del arrendatario que abandona su vivienda dejándola ocupada por terceras personas. Como la vivienda continúa ocupada, no puede utilizarse la causa tercera de excepción a la prórroga (art. 62, 3.<sup>o</sup>), y como no existen pruebas terminantes

de cesión o subarriendo, tampoco parece viable, en principio, pedir la resolución del contrato por las causas 2.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> del artículo 114. La solución justa y acorde con la finalidad de las normas contenidas en la LAU, es la que se postula en la sentencia que nos ocupa, en el sentido de entender consumada la cesión y entrar, en consecuencia, a calificarla de lícita o ilícita, según se cumplan o no los requisitos exigidos por el artículo 24, y, en su caso, examinar si han transcurrido los dos años que establece el artículo 25 para la caducidad de la acción del arrendador.

4. **SUBARRIENDO:** *La cesión temporal por mensualidades y mediante precio cierto, del goce o disfrute de unas habitaciones cedidas por un portero, que las disfruta por razón de su cargo, a una tercera persona ajena a toda relación con el propietario del edificio, constituye una relación arrendaticia derivada o de segundo grado, análoga al subarriendo y comprendida dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.* (Sentencia de 2 de abril de 1959: estimatoria.)

CONSIDERANDO: Que la exclusión que de su ámbito hace la citada Ley especial (L. A. U.) de los asuntos a que se refiere el número tercero del artículo segundo (1) está justificada por no tratarse de una relación arrendaticia pura, la que existe entre la empresa urbana y el portero a su servicio, sino que el goce de la vivienda es elemento integrante de un contrato complejo de prestaciones diversas interdependientes, de carácter fundamentalmente laboral, teniendo este mismo carácter la causa del contrato.

CONSIDERANDO: Que la situación es muy diversa en el presente caso porque ni los elementos subjetivos actúan con el mismo carácter, ni las prestaciones son las mismas, ni existe otra cosa común con el supuesto anterior que el objeto de la posesión o goce temporal; por el contrario, aquí no son los elementos personales una empresa y su dependiente, sino dos contratantes bajo un pie de igualdad; el contenido del contrato no es complejo, sino que sus prestaciones son las mismas que caracterizan el contrato de arrendamiento: goce de una cosa mediante tiempo determinado y precio cierto; por consiguiente, no estamos ante el supuesto contemplado por el número tercero del artículo segundo, sino ante el caso de una relación arrendaticia típica de las comprendidas en el artículo primero de la propia Ley.

CONSIDERANDO: Que si... se estimase que técnicamente no puede hablarse con propiedad de subarriendo mientras no se apoye sobre un previo arrendamiento, aun así, habría de aplicar en el presente caso las normas del subarriendo por una razón de analogía al amparo del artículo octavo de la Ley de Arrendamientos Urbanos (2) por concurrir todos los requisitos para su aplicación; a saber: una situación similar de hecho, una igualdad jurídica esencial entre los dos supuestos, el de autos y el subarriendo, y falta de prescripción expresa para regular estas identidades.»

(1) «Se excluye también (del ámbito de aplicación de la L. A. U.) el uso de las viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.»

(2) «En aquellos casos en que la cuestión debatida, no obstante referirse a las materias que esta Ley regula, no aparezca expresamente prescrita en la misma, los Tribunales aplicarán sus preceptos por analogía.»