

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA EJERCIDA POR EL SUBARRENDATARIO: *El contrato de inquilinato no pierde su carácter, por la circunstancia de que el subarrendatario ejerza en la vivienda una pequeña industria doméstica.* (Sentencia de 3 de noviembre de 1959: no ha lugar.)

NOTA: Esta sentencia hace una racional aplicación analógica del artículo 4 de la LAU, al extender al subarrendatario, la franquicia que para el ejercicio de pequeña industria doméstica otorga el citado artículo al inquilino y próximos parientes.

2. REVISIÓN DE RENTA SUBARRENDATICIA: *No es viable la revisión de la renta subarrendaticia si la acción se ejercita tras la extinción del subarriendo.* (Sentencia de 13 de noviembre de 1959: no ha lugar.)

3. SUBARRIENDOS PRIVILEGIADOS: NECESIDAD DE SU NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *La notificación al arrendador, impuesta por el artículo 18 de la LAU para la eficacia, sin necesidad del consentimiento de aquél, de ciertos subarriendos limitados en número, es necesaria, aunque la subarrendataria sea una hermana del inquilino o cualquier otro pariente que constituya familia independiente.* (Sentencia de 20 de octubre de 1959: no ha lugar.)

NOTA: Se basa esta sentencia en la doctrina, muy difundida, aunque muy discutible, según la cual, deben reputarse subarrendatarios todos los familiares del inquilino que con él convivan, sin formar una unidad de economía doméstica con el mismo.

4. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: CADUCIDAD: *Ocupada la vivienda desde el primer momento del contrato no por el arrendatario, sino por un hijo de éste, debe presumirse la existencia de una cesión, a la que es aplicable el plazo de caducidad de dos años.* (Sentencia de 10 de noviembre de 1959: ha lugar.)

NOTA: En cuanto a la aplicación del plazo de caducidad a las subrogaciones irregulares entre parientes, reitera esta sentencia la doctrina de otras muchas, por ejemplo, de las de 7 y 13 de octubre del propio año y Sala.

5. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: NOTIFICACIÓN POR EL REPRESENTANTE LEGAL: *La madre de una hija natural menor de edad, tiene derecho a realizar en representación de su hija, la notificación al arrendador, necesaria para que aquélla se subrogue en el derecho arrendaticio correspondiente a su difunto padre.* (Sentencia de 6 de octubre de 1959: no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: CONCEPTO DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: *La notificación fehaciente no ha de entenderse en el sentido de que en la misma ha de mediar un fedatario público, sino que basta que conste que el arrendador haya conocido y aprobado la subrogación. Si el administrador, marido de la actora, asistió al entierro del inquilino y le fué notificada la subrogación a favor de la demandada, a la que prestó su aprobación, no puede considerarse que exista causa de resolución.* (Sentencia de 6 de mayo de 1959: no ha lugar.)

7. SUBROGACIÓN DE VIVIENDA MORTIS CAUSA: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN: *El pago de rentas, por el subrogado, durante dos años, no equivale a la notificación fehaciente de la subrogación.* (Sentencia de 14 de octubre de 1959: no ha lugar.)

8. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: *No basta la prueba testifical para entender cumplida la notificación fehaciente exigida por la LAU para la eficacia de la subrogación arrendaticia «mortis causa» de vivienda.* (Sentencia de 12 de diciembre de 1959: ha lugar.)

9. NECESIDAD DE VIVIENDA: *La «necesidad» de vivienda es un concepto jurídico revisable en suplicación.* (Sentencia de 10 de diciembre de 1959: no ha lugar.)

10. NECESIDAD DE RESIDIR EN UNA DETERMINADA POBLACIÓN: *Debe equipararse a la población en que radica la finca, el barrio que, aun perteneciendo a otro Municipio, linda con la primera y forma físicamente un solo núcleo urbano con ella.* (Sentencia de 14 de octubre de 1959: no ha lugar.)

11. NECESIDAD: *Del establecimiento de un comercio en una localidad, deriva la necesidad del empresario del mismo de habitar en ella.* (Sentencia de 3 de julio de 1959: no ha lugar.)

12. NECESIDAD: PROPIETARIO DE VIVIENDA QUE VIVE COMO SUBARRENDATARIO: *El propietario de una vivienda que está realquilado en condiciones infrahumanas puede invocar la situación de necesidad.* (Sentencia de 9 de octubre de 1959: no ha lugar.)

13. NECESIDAD: CAUSAS ATÍPICAS: *La enfermedad que exige tratamiento de reposo en ambiente de alta montaña y la reducidísima pensión que cobra la beneficiaria son causa bastante para justificar la necesidad de casa propia.* (Sentencia de 10 de diciembre de 1959: no ha lugar.)

14. NECESIDAD: SELECCIÓN: CONCEBIDO: *El meramente concebido no puede considerarse como nacido a efecto de ser tenido en cuenta en el cómputo de familiares para la selección de vivienda en la denegación de prórroga por necesidad.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1959: no ha lugar.)

15. NECESIDAD: TIEMPO AL QUE HA DE REFERIRSE LA SELECCIÓN: *Las circunstancias de selección deben referirse al tiempo de realizarse el requerimiento denegatorio de prórroga, siendo intrascendente toda modificación ulterior.* (Sentencia de 24 de noviembre de 1959: no ha lugar.)

16. NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: *No es preciso que en el requerimiento se expresen todas y cada una de las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos, si de modo claro viene a indicarse que no hay otros en las mismas circunstancias de prelación.* (Sentencia de 26 de octubre de 1959; ha lugar.)

NOTA: En el requerimiento se decía textualmente: «Si me he dirigido a usted para pedirle el piso, ha sido porque es el que más tiempo permanece deshabitado de la casa y se emplea generalmente como oficina.»

17. NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO EN FORMA FEHACIENTE: *Es indiferente la forma en que el requerimiento puede adquirir la cualidad de fehaciente, debiendo considerarse cumplido el requisito si se reconoce la autenticidad de la carta testimoniada y certificada postalmente por un fedatario público.* (Sentencia de 2 de noviembre de 1959; no ha lugar.)

18. NO OCUPACIÓN DE VIVIENDA: *La «no ocupación» constituye un concepto jurídico cuya apreciación es revisable en el recurso de suplicación.* (Sentencia de 28 de septiembre de 1959; no ha lugar.)

19. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: *Si el arrendador viene percibiendo, según se infiere de los recibos de alquiler, un incremento mensual por «realquilados» no es procedente resolver el contrato por razón de subarriendo inconstituido.* (Sentencia de 22 de junio de 1959; no ha lugar.)

20. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS BONIFICABLES: RÉGIMEN APLICABLE: *La legislación de viviendas bonificables ha sido sustancialmente derogada y sustituida por la de Viviendas de renta limitada.*

SUBARRIENDO DE VIVIENDAS BONIFICABLES: *El artículo 18 de la LAU que permite el doble subarriendo sin necesidad de consentimiento del arrendador, no es aplicable al arriendo de viviendas bonificables, pero el subarriendo de éstas no constituye causa de resolución si no recae previamente resolución de los organismos superiores de la Vivienda, declarando que el subarriendo ha constituido una infracción grave.* (Sentencia de 21 de octubre de 1959; no ha lugar.)

NOTA: En sentido análogo una sentencia de la misma Audiencia de 16 de enero de 1957.

21. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CIERRE DE GALERÍA: *El cierre de una galería, antes abierta, mediante la colocación de vidrieras, modifica la configuración.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1959; no ha lugar.)

*22. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: *Alteran la configuración el recubrimiento de los paramentos verticales con piezas de táblax y el entremado horizontal limitativo de la altura formado a base de «plata» vigueta» de madera y listones ya que, con la reforma efectuada, el local arrendador ha perdido la unidad del espacio y las antiguas líneas.* (Sentencia de 7 de julio de 1957.)

23. RESOLUCIÓN POR REALIZACIÓN DE OBRAS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *No es causa de resolución la realización de obras exigida por el destino contractualmente asignado a un local, como son las de instalación de un cámara frigorífica en el local arrendado para destinarlo a comercio de comestibles al por mayor; máxime, si la instalación fué ordenada por la Inspección Provincial Veterinaria.* (Sentencia de 14 de octubre de 1959; no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: *Altera la configuración el cegamiento de un tramo de escalera, rellenándolo con diversos materiales y construyendo un pavimento encima.* (Sentencia de 3 de julio de 1959; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: *La conversión de una habitación en dos cambia la configuración de la vivienda.* (Sentencia de 27 de octubre de 1959; no ha lugar.)

26. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: INSTALACIÓN DE CUARTO DE ASEO: *La transformación de una habitación en cuarto de aseo, mediante la instalación en aquella de lavabo, ducha y bidet es causa de resolución.* (Sentencia de 22 de octubre de 1959; no ha lugar.)

27. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR EJERCICIO DE ACTIVIDADES INCÓMODAS: *El concepto de incomodidad no debe enmarcar las molestias tolerables consecuencia directa de la explotación del negocio, de cafetería en el caso de autos, según su peculiar naturaleza, no pudiendo considerarse como molestia intolerable el que en ella se hable por la noche en alta voz y el ruido de los vehículos de los clientes al abandonar el local.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1959; no ha lugar.)

28. SUBARRIENDOS ANTERIORES A LA VIGENCIA DE LA LAU DE 1955: EFECTO DEL MATRIMONIO DEL SUBARRENDATARIO: *El hecho de que el subarrendatario conviviente con el inquilino haya contraído matrimonio, pasando a vivir con él su cónyuge, con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1955, no determina la resolución del contrato de arrendamiento si el subarriendo en cuestión se hallaba amparado por las disposiciones transitorias de la referida Ley.* (Sentencia de 5 de octubre de 1959; ha lugar.)

NOTA: Con arreglo a la Disposición transitoria 5.^a de la vigente LAU, las situaciones jurídicas creadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 de la anterior LAU—subarriendos tolerados—subsistirán mientras sigan conviviendo con el inquilino las mismas personas extrañas a su familia que con él convivieren el día de entrada en vigor de la LAU de 1955. Con indudable acierto la Audiencia de Barcelona ha entendido que no obstará a tal subsistencia el matrimonio de alguno de los convivientes con el inquilino y el hecho de que el cónyuge de aquél pase a habitar también en la vivienda.

29. PROHIBICIÓN DE DEDICAR A OTROS FINES LOS LOCALES DESTINADOS ANTERIORMENTE A HOGAR FAMILIAR: *Dado que el contrato de hospedaje tiende a satisfacer idénticas necesidades que el contrato de inquilinato, no cabe*

extender la prohibición de destinar a otros fines los locales inicialmente destinados a hogar familiar, a la conversión de vivienda a local destinado a hospedaje. (Sentencia de 26 de octubre de 1959; no ha lugar.)

30. SUBARRIENDO: PRUEBA DE SU EXISTENCIA: PRESUNCIONES: *En las relaciones entre subarrendador y subarrendatario no es aplicable la doctrina jurisprudencial sobre presunción del subarriendo por el simple hecho de la introducción de un tercero en la cosa arrendada, siendo preciso que en los procesos entre subarrendador y subarrendatario se pruebe cumplidamente, de manera directa o indirecta la existencia del contrato y de cuantos requisitos lo integran. (Sentencia de 21 de octubre de 1959; no ha lugar.)*

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA Y FINALIDAD: *El recurso de suplicación tiene como finalidad la unificación de criterios en las Audiencias Territoriales, siendo de alcance más limitado que el de casación por infracción de Ley y doctrina.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *Se da este recurso por infracción de ley y doctrina en materia arrendaticia, comprendiendo los seis primeros números del artículo 1.692 de la L. E. C. (Sentencia de 2 de noviembre de 1959; no ha lugar.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FINALIDAD: LIMITACIÓN DE MOTIVOS INVOCA- BLES: *El recurso de suplicación instaurado para la unificación de los criterios judiciales sólo se da contra los errores «in iudicando», nunca con los que afectan al procedimiento y tan sólo en los casos en que se trate de violación de la LAU o de normas de Derecho sustantivo íntimamente ligadas al problema arrendaticio planteado al órgano jurisdiccional. (Sentencia de 21 de octubre de 1959; no ha lugar.)*

NOTA: En una S. de 14 de octubre de 1959 se afirmó también que el recurso no se da contra errores procedimentales.

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FINALIDAD: INVOCACIÓN DE PRECEPTOS DEL C. C.: *La infracción de preceptos del Código civil nada tiene que ver con la materia propia del recurso de suplicación, que es lograr la unidad territorial en la interpretación de la LAU. (Sentencia de 16 de octubre de 1959; no ha lugar.)*

4. PROCESOS ESPECIALES ARRENDATICIOS: CUESTIONES AL MARGEN DE LA LAU: *La acción ejercitada por el arrendatario contra el arrendador, en reclamación de la entrega de la cosa arrendada, queda al margen de la LAU y no puede ejercitarse por los cauces procesales señalados en ésta. (Sentencia de 14 de octubre de 1959; no ha lugar.)*

5. ACCIÓN DECLARATIVA DE MEJOR DERECHO A LA SUCESIÓN DE VIVIENDA: LEGITIMACIÓN PASIVA: *No es necesario demandar al arrendador al ejercitar la acción declarativa de preferencia de derecho a la «subrogación mortis causa» en el arrendamiento de vivienda, e infringe el artículo 58 de la LAU de 1956 la sentencia que anula la dictada en primera instancia, por no haberse llamado a la «litis» al arrendador.* (Sentencia de 28 de febrero de 1958: ha lugar.)