

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

1. SUBARRIENDOS PRIVILEGIADOS: NECESIDAD DE CONVIVENCIA: *Para que el inquilino pueda beneficiarse de la facultad de tener hasta dos subarrendatarios sin autorización del arrendador es necesario que exista una convivencia real entre subarrendador y subarrendatario* (Sentencia de 10 de diciembre de 1959: ha lugar).

NOTA: El requisito de convivencia no lo exige explícitamente la LAU, pero se halla implícito en la exigencia de que el subarriendo sea parcial en relación con la norma que obliga a reputar parcial el subarriendo cuando el inquilino siga habitando en la vivienda.

2. SUBROGACIÓN FAMILIAR «INTER VIVOS»: *Solo puede subrogar el inquilino originario, no el que lo fuere por anterior subrogación* (Sentencia de febrero de 1960: no ha lugar; en el mismo sentido Sentencia de 14 de diciembre de 1959).

3. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA» DE VIVIENDA: *El régimen sucesorio se rige por la legislación vigente al ocurrir el fallecimiento de la persona que causa la sucesión* (Sentencia de 22 de octubre de 1959: no ha lugar).

4. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» DE VIVIENDA: NOTIFICACIÓN: PLAZOS: *Para que sea eficaz la notificación de la subrogación «mortis causa» de vivienda basta con que se presente la demanda de conciliación, destinada a tal efecto, dentro de los 90 días siguientes al fallecimiento, aunque por circunstancias independientes de la voluntad del subrogado no llegue a conocimiento del arrendador.* (Sentencia de 3 de diciembre de 1959: ha lugar).

5. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: CONVALIDACIÓN DE NOTIFICACIÓN EXTEMPORÁNEA: *Si con posterioridad a la notificación de una subrogación realizada fuera del plazo señalado en la LAU, el arrendador acepta del sucesor arrendaticio pagos de renta y percibe, incluso, incrementos de rentados con posterioridad a la notificación extemporánea, queda ésta convalidada.* (Sentencia de 2 de noviembre de 1959: no ha lugar).

6. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: PARENTESCO POR AFINIDAD: *Los parientes por afinidad no tienen derecho a suceder al inquilino de vi-*

vivienda en la transmisión «mortis causa» regulada por la LAU. (Sentencia de 11 de febrero de 1960: no ha lugar).

7. NECESIDAD: PREAVISO: *El preaviso denegatorio de prórroga puede realizarse antes del vencimiento del contrato, siendo la acción la que debe ejercitarse tras el vencimiento del plazo o de su prórroga contractual.* (Sentencia de 2 de noviembre de 1959: no ha lugar).

NOTA: En el mismo sentido véase Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1955.

8. NECESIDAD: CASUÍSTICA: *Concurre la situación de necesidad en el maestro que sólo dispone de una habitación en el colegio en que presta sus servicios y tal habitación es insuficiente para atender a sus necesidades espirituales y materiales derivadas de su avanzada edad.* (Sentencia de 10 de diciembre de 1959: ha lugar).

9. NECESIDAD: JUBILACIÓN: *La jubilación con las repercusiones de orden económico que produce, obligando a reducir los gastos y la satisfacción espiritual de ir a pasar la vejez en el lugar donde se nació son causas bastantes para negar la prórroga con relación a una vivienda situada en este último punto.* (Sentencia de 10 de diciembre de 1959: ha lugar).

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: COMPLEJO DE TRES PLANTAS: FALTA DE NECESIDAD DEL ARRENDADOR: *Si el arrendador dispone de un complejo de tres plantas—bajos, entresuelo y principal—comunicadas interiormente y de las que el amplio entresuelo se halla deshabitado, no puede alegar la situación de necesidad respecto al arrendatario de otro piso del inmueble ya que, con sólo cerrar las comunicaciones internas entre el entresuelo y las plantas superior e inferior puede disponer de vivienda independiente en aquél, para que el hijo al que se pretende destinar el piso objeto de denegación de prórroga, no siendo admisible, a los indicados efectos, considerar que el citado complejo constituya un solo hogar familiar inescindible.* (Sentencia de 27 de enero de 1960: ha lugar).

11. NECESIDAD: DESAPARICIÓN DE LA MISMA EN EL AÑO DE PREAVISO: *Si se acredita que el propietario adquirió por medio de su esposa una nueva finca dentro del año de preaviso, la necesidad debe estimarse desaparecida.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1959: no ha lugar).

12. NECESIDAD POR RAZÓN DE MATRIMONIO: ENLACE PROYECTADO: *Un proyectado matrimonio respecto al cual se han publicado las proclamas es lo bastante formal para presumir su próxima celebración.* (Sentencia de 27 de octubre de 1959: no ha lugar).

13. NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *A efecto de la aplicación de las normas sobre selección de vivienda, deben equipararse a las pensionistas con*

hijos menores de edad, aquéllas que tengan a su cargo nietos menores, huérfanos de padre y abandonados por sus madres, ya que los principios de equidad, justicia y analogía imponen la equiparación. (Sentencia de 9 de diciembre de 1959: no ha lugar).

14. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS BONIFICABLES: RENTA: NUEVA CALIFICACIÓN: *Si la Junta Nacional de Paro, varios meses después de entrar en vigor los contratos de arrendamiento, rectificó una resolución anterior del propio organismo, elevando con ello la categoría de las viviendas y, por tanto, las rentas máximas exigibles, tal elevación no puede afectar a los contratos vigentes al tiempo de la rectificación.* (Sentencia de 13 de enero de 1960: no ha lugar).

15. OBRAS QUE ALTERAN A CONFIGURACIÓN: CONSTRUCCIÓN DE PIEZA DE ASEO EN UNA GALERÍA: *El hecho de instalar en una galería cubierta una bañera separando la parte en que se instaló ésta, del resto, mediante un tabique, y formando un cuarto de aseo, constituye un cambio de configuración de la vivienda.* (Sentencia de 11 de diciembre de 1959: no ha lugar).

16. EXTINCIÓN DE SUBARRIENDO POR EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO: EFECTOS RESPECTO A LOS SUBARRENDATARIOS EN RELACIÓN AL NUEVO INQUILINO: *Al extinguirse el arrendamiento por sustituir al antiguo inquilino otro distinto, se extinguen los subarriendos concertados por el primero, y si los subarrendatarios continúan en la vivienda abonando renta al nuevo arrendatario, hay que entender que ello constituye un nuevo contrato de subarriendo que no podrá considerarse como mera prolongación del antiguo, a efectos de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la LAU.* (Sentencia de 10 de noviembre de 1959: ha lugar).

NOTA: Por ello, aunque el primitivo subarriendo fuera de fecha anterior a la vigencia de la LAU de 31 de diciembre de 1946, si el segundo es de fecha posterior no continuará afecto al régimen de prórroga forzosa establecido en la Disposición transitoria 4.^a de la vigente LAU.