

III. SENTENCIAS DE SUPLICACION.

1. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de Jose María de AMCSATEGUI y José Luis Llorente (Abogados del Estado)

1. Derecho sustantivo.

1. ARRENDAMIENTOS SUJETOS A RÉGIMEN ESPECIAL: LEY SALMÓN: *Los derechos y beneficios que para propietarios e inquilinos concede la Ley Salmon en las casas a su amparo construidas, subsisten en toda su integridad, por lo que queda insubsistente el contrato cuando el arrendatario abandona el local.* (Sentencia de 20 de enero de 1959: desestimatoria.)

2. AMBLIO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: *El arrendamiento de una cochera, que reúne los caracteres de ser finca urbana y edificación habitable, cae dentro del ámbito jurídico del artículo 1.º, en relación con el 5.º, ambos de la Ley de Arrendamientos urbanos.*

UNIDAD DE CONTRATO: *Aunque el disfrute arrendaticio del local, cabina (cochera) y de la vivienda se pactasen en documentos distintos, ha de estimarse la perfección de un solo contrato en dos momentos distintos, habida cuenta de la unidad de lugar y de tiempo u ocasión, sin que aquella dualidad documental exceda de un mero accidente que no altera la unidad esencial del arriendo.* (Sentencia de 13 de febrero de 1959: estimatoria.)

3. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CRITERIO DE CALIFICACIÓN: *Para decidir la naturaleza de la locación pueden adoptarse dos puntos de vista: el contrato y los actos de ejecución. Hay arrendamiento de local de negocio cuando se estipula en contrato se faculta a la arrendadora para destinar una de las dos habitaciones de que consta el local arrendado a industria (una tienda) y la indicada facultad es ejercitada, queda privada la locación del carácter de mero inquilinato, con las consecuencias procesales que en orden a competencia y procedimientos de lugar esta nueva calificación.* (Sentencia de 5 de enero de 1959: estimatoria.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: *Se justifica la denegación de prórroga por esta causa cuando el propietario habita con su mujer, enferma del corazón, y un hijo en un buhardilla situada en el quinto piso de un edificio sin ascensor, con cocina y tres habitaciones pequeñas y crujidorio fuera de aquélla, mientras que el piso de su propiedad, que pretende habitar, está situado en un bajo y esta compuesto de varias habitaciones suficientes a las necesidades de su titular.* (Sentencia de 16 de enero de 1959: desestimatoria.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: ORDEN DE PRELACIÓN: *La familia «stricto sensu» es la comprendida por el matrimonio y los hijos, de manera que las demás personas convivientes, aunque sean familiares, no reúnen el carácter de familia a los efectos del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos urbanos.* (Sentencia de 20 de enero de 1959: desestimatoria.)

6. CONSIGNACIÓN DE RENTAS: *La consignación, mientras no sea aceptado por la persona a cuyo favor se hace, no constituye pago liberatorio.* (Sentencia de 27 de enero de 1959: desestimatoria.)

7. NOVACIÓN DE CONTRATO POR INEJECIÓN DE BASES FISCALES: *La declaración a la Hacienda de las rentas efectivamente percibidas hecha por el arrendador, aunque sea extemporánea, esto es, después de haber vencido los plazos establecidos por las leyes fiscales, impide que prospere la pretensión de reducción de rentas deducidas con posterioridad a aquella declaración fiscal.* (Sentencia de 30 de enero de 1959: desestimatoria.)

«CONSIDERANDO: Que basta comparar la diferente redacción del artículo 133 de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1946 con el 103 de la vigente para advertir el cambio de criterio legislativo en el punto concreto que es materia de este recurso. En efecto: según el artículo 133 de la Ley anterior, la declaración del arrendador a la Hacienda había de formularse dentro de los plazos establecidos en las leyes fiscales para que produjera efectos civiles, siendo ineficaces a efectos del ajuste de la renta arrendaticia a la fiscal las declaraciones extemporáneas, según tenían resueltas numerosas sentencias del Tribunal Supremo...; en cambio, según el artículo 103 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos el inquilino podrá reducir la renta mientras ésta sea superior a la declarada, es decir, que la declaración fiscal puede hacerse impunemente (sic), en cualquier momento siempre que sea anterior al ejercicio del derecho por el inquilino; lo cual no carece de lógica, puesto que lo único que se persigue en la sanción es estimular al arrendatario para que colabore con la Hacienda como una especie de premio al denunciante, que ya no tiene sentido cuando el arrendador se anticipó a cumplir sus obligaciones...»

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE DESOCUPACIÓN: *Las justas causas que excluyen la antijuricidad de la desocupación de viviendas alquiladas deben apreciarse con criterio restrictivo, reduciéndolas a aquellas que sean de tal trascendencia que obliguen al inquilino a desocupar la vivienda o cerrarla incluso por algún tiempo, o aquellas otras que por ser ajenas a la voluntad del inquilino le competen a aquella desocupación* (Sentencia de 27 de enero de 1959: estimatoria.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE DESOCUPACIÓN: EXCEPCIONES: *Es justa causa para oponerse a la denegación de prórroga fundada en la no ocupación de la vivienda por más de seis meses en el transcurso de un año, la circunstancia de hallarse la inquilina en un sanatorio a causa de trastornos nerviosos que hacen aconsejable la continuación del tratamiento médico en aquel establecimiento.* (Sentencia de 5 de enero de 1959: estimatoria.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE DESOCUPACIÓN: *A efectos de enervar la denegación de prórroga por no ocupación de la vivienda durante seis meses en el curso de un año, es justa causa la constituida por los di-*

versos motivos o acaecimientos que justifican de una manera racional la ausencia superior a aquel periodo de tiempo, tales como el viaje de la arrendataria al extranjero para visitar a sus hijas y el padecimiento de una enfermedad que demoró su retorno, todo ello unido a que de los hechos probados no se desprende que la inquilina tuviera alguna vez la idea de abandonar su domicilio de Madrid. (Sentencia de 18 de febrero de 1959; desestimatoria.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE DESOCUPACIÓN: *A efectos de enervar la denegación de prórroga por no ocupación de la vivienda durante seis meses en el curso de un año, no es justa causa la circunstancia de haberse ausentado la arrendataria para marchar a América a trabajar como artista de teatro.* (Sentencia de 28 de enero de 1959: estimatoria.)

«CONSIDERANDO: Que siendo... el motivo de suplicación... la violación por errónea interpretación del número 3.º del artículo 62 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos..., implicando este artículo dos conceptos; uno, de hecho, y otro de derecho: el de la desocupación de la vivienda por el inquilino por más de seis meses y el de justa causa... haciendo abstracción del primero... queda únicamente reducido a determinar y apreciar si la causa de ella (la desocupación) puede estimarse, como justa causa, a los efectos del citado artículo de la Ley, que impida la resolución del arrendamiento.

CONSIDERANDO: Que el reciente Decreto de 31 de octubre último..., establece las tres justas causas para dejar el inquilino de ocupar la vivienda durante seis meses en el año..., estableciendo en la tercera, la de residencia habitual del arrendatario por actividades mercantiles o labores de carácter privado en las provincias españolas y plazas de soberanía en Africa..., pero no en el extranjero...

CONSIDERANDO: Que la recurrente... como artista en cuanto a sueldos, despidos y demás incidentes de su carrera artística se halla comprendida en la jurisdicción laboral..., por analogía a lo que el Decreto mencionado dispone respecto de los obreros de no ser justa causa... más que cuando trabajen en la península y plazas de Africa, procede estimar el recurso...»

12. SUBARRIENDO: REQUISITOS: *La obligación que la Ley especial impone de entregar al subarrendatario el mobiliario adecuado y suficiente para el destino pactado, no implica que su incumplimiento vicie de nulidad o de anulabilidad el contrato, sino que únicamente da lugar a la acción por parte del subarrendatario para hacer efectiva aquella prestación.* (Sentencia de 18 de diciembre de 1958; desestimatoria.)

13. SUBARRIENDO: EFICACIA: *Aunque el número de subarrendatarios no exceda de dos, es requisito indispensable para su licitud y eficacia que se notifique de modo fehaciente al arrendador dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su celebración, dando motivo en el caso contrario a la resolución del arriendo al amparo del número 2.º del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos.* (Sentencia de 19 de enero de 1959: desestimatoria.)

2. Derecho Procesal.

EFECTOS ECONÓMICOS DEL PROCESO: COSTAS: *El principio del vencimiento implica que deben imponerse las costas al demandado cuando se estiman en su integridad los pedimentos del actor, aunque de las varias causas de resolución alegadas se acepte una sola.* (Sentencia de 20 de enero de 1959: desestimatoria.)