

2 Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona.

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: *No es posible calificar de industria doméstica, el taller en que la fundición industrial se lleva a cabo con la cooperación de terceros extraños a la familia.* [S. 9 de marzo de 1960; no ha lugar.]

2. REPARACIONES A CARGO DEL ARRENDADOR: ABUSO DE DERECHO: *Debe desestimarse, por incidir en abuso de derecho, la pretensión del arrendatario de que se condene al arrendador a la realización, en el piso arrendado, de obras cuyo importe sería de unas 14.000 pesetas, si el inquilino abona una renta mensual de 60 pesetas, ya que, no obstante la legalidad externa de la pretensión, la desproporción entre la renta y el importe de la reparación haría poco equitativo la aplicación del derecho estricto, debiendo actuar la institución del abuso del derecho para llevar la equidad al derecho ejercitado por la parte actora, cuya demanda se desestima totalmente.* [S. 27 de abril de 1960; ha lugar.]

NOTA: La doctrina del abuso del derecho ofrece indudable riesgos acertadamente puestos de manifiesto por LUQUE en «El abuso del derecho como subversión de la certidumbre de la norma jurídica» (*Revista Jurídica de Cataluña*, 1958; pág. 425); el caso enjuiciado en la sentencia a que se refiere la presente nota es un exponente de ello, ya que, si, en definitiva, el arrendatario tiene derecho a que el arrendador mantenga la cosa en estado de servir para la finalidad pactada, corriendo a cargo de éste las reparaciones necesarias al efecto y si, por otra parte, el arrendador tiene derecho, en los arriendos a que se refieren estas rentas, a exigir al inquilino el 6 por 100 del capital invertido, difícilmente se convencerá al arrendatario que ejercitó un derecho que la L. A. U. le reconoce (y cuya onerosidad, para el arrendador, queda muy atenuada por la facultad de repercusión que, sin duda, dadas las circunstancias del caso, podría ejercitar dicha parte), de la justicia de una resolución en la que se le deniega *totalmente* su pretensión. Graves, gravísimos riesgos, para la seguridad jurídica entraña la doctrina del abuso del derecho; por ello, toda cautela será poca en la apreciación del mismo. Otra reflexión sugiere la lectura de la sentencia y la consideración de las particularidades del caso, la referente a la anomalía de mantener un rígido bloqueo de rentas arrendaticias que conduce a injusticias de diverso signo, retrae los capitales de la construcción y desprestigia a un ordenamiento arrendaticio, cuya falla no se halla en el régimen de prórroga forzosa ni en todas las laudables previsiones para dar estabilidad a los arrendatarios, estabilidad que no debe menguarse, sino, por el contrario, robustecerse, si no en las normas, sobre bloqueo de rentas dentro de los límites que hay que considerar notoriamente injustos y así los considera el propio legislador (Vid. Disposición adicional 7.^a de la L. A. U.).

3. SUBARRIENDOS PRIVILEGIADOS: *Ni la LAU vigente ni la anterior tiene en cuenta, para el cómputo de subarrendatarios o convivientes al cónyuge*

NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR DE LA EXISTENCIA DE SUBARRIENDATARIOS PRIVILEGIADOS: *No es preciso que en la notificación prescrita en el art. 18º de la LAU se indique el nombre del cónyuge del subarrendatario.*

DERECHO TRANSITORIO: CONVIVENTES CON EL INQUILINO ANTERIORES A LA VIGENTE LAU: *La situación de convivencia no se altera por el nacimiento de nuevos hijos, ni por pasar a segundas nupcias la persona convivente tras enviudar.* [S. 21 de marzo de 1960; ha lugar.]

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO ILEGAL: *Es causa de resolución el que el inquilino, autorizado para subarrendar parcialmente, abandone la vivienda, convirtiendo el subarriendo, por presunción legal «iuris et de iure», en total.* [S. 27 de enero de 1960; no ha lugar.]

5. CESIÓN INTER VIVOS DEL DERECHO ARRENDATICIO: *Tanto la L. A. U. anterior como la vigente, atribuye la facultad de ceder «inter vivos», en favor de determinados familiares, el derecho arrendaticio, al inquilino originario, no al que lo sea por anterior subrogación.* [S. 9 de febrero de 1960; no ha lugar.]

NOTA: Esta doctrina, irrefutable en relación a la L. A. U. vigente, no lo es tanto, con referencia a la L. A. U. de 1946; adviértase el contraste entre el artículo 24 de la primera y el 34 de la segunda.

6. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: CADUCIDAD: *Para que puede iniciarse el curso del plazo de caducidad, es preciso que la cesión sea conocida por el arrendador o, al menos, que la ocupación del cesionario sea tan ostensible y manifiesta que permita presumir el conocimiento de la misma por el arrendador.* [S. 20 de junio de 1960; no ha lugar.]

7. CESIÓN «MORTIS CAUSA» DE VIVIENDA: *Es ineficaz la cesión «mortis causa» de vivienda.*

SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» EN EL ARRIENDO DE VIVIENDA: PREFERENCIA: *La preferencia de sexo sólo entra en juego en el caso de igualdad de cargas familiares. Entre dos hermanos, uno que no ha tenido trabajo fijo ni se ha hallado ocupado en ninguna empresa, ni tenido ingresos de ninguna clase y otra, con tres hijos mayores de edad que conviven con ella y que no constituyen para la misma carga familiar, sino que la ayudan económicamente, debe atribuirse la preferencia al primero, por razón de cargas familiares.* [S. 15 de febrero de 1960; no ha lugar.]

NOTA: El solo hecho de que uno de los hermanos carezca de trabajo fijo, no autoriza a admitir su preferencia sobre una hermana, aunque ésta tenga el apoyo económico de sus hijos; sólo en el supuesto de que el desempleo no fuera imputable a tal persona tendría algún apoyo la tesis de

la sentencia que en los términos generales en que aparece proferida, parece harto discutible.

8. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA» CONVIVENCIA: *No obsta a la eficacia de la subrogación, el que algún tiempo antes del fallecimiento de la inquilina, ésta con su hija —cuya subrogación se discute—, que había de cuidarla, tuviera que establecerse fuera de su domicilio, obligada por los cuidados especiales que requerían su estado de salud y por la limitación de sus movimientos incompatible con la estancia de un piso tercero situado en una casa sin ascensor.* [S. 29 de febrero de 1960; no ha lugar.]

9. TRANSMISIÓN «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO ARRENDATICIO DE VIVIENDA: CONVIVENCIA: *El plazo de convivencia exigido para la subrogación «mortis causa» debe contarse, ininterrumpidamente, a partir de la fecha de defunción del inquilino.* [S. 5 de mayo de 1960; no ha lugar.]

10. TRANSMISIÓN «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO ARRENDATICIO DE VIVIENDA: OMISIÓN DE NOTIFICACIONES: *Es causa de resolución del arriendo la omisión, por el sucesor, de la notificación de la transmisión exigida por la LAU.* [S. 3 de mayo de 1960; no ha lugar.] [S. 7 de marzo de 1960; no ha lugar.] [S. 1.º de enero de 1960; no ha lugar.]

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ESPONSALES: *No existiendo promesa de matrimonio otorgada en forma solemne, que al menos obliga, en el fuero de la conciencia, a contraer matrimonio, no cabe otorgar eficacia a la manifestación testifical ni, con base en la inexistente promesa, dar por probado el proyecto serio y propósito decidido de contraer matrimonio.* [S. de 30 de marzo de 1960; no ha lugar.]

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: EXIGENCIAS DE MORALIDAD: *Es causa de necesidad el hecho de que un matrimonio no disponga de más de un dormitorio para el mismo y una hija de ocho años.* [S. 15 de febrero de 1960; no ha lugar.]

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CASUÍSTICA: *El inquilino que sólo dispone de dos dormitorios para cinco personas, puede invocar la situación de necesidad para denegar la prórroga al subarrendatario, beneficiario de la misma.* [S. 23 de febrero de 1960; no ha lugar.]

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DE QUIEN SE VE OBLIGADO A DESALOJAR SU VIVIENDA: *Para que el obligado a desalojar su vivienda pueda ejercitar la denegación de prórroga por necesidad no es preciso que haya sido demandado, ni menos que se haya decretado judicialmente su lanzamiento.* [S. 28 de marzo de 1960; no ha lugar.]

NOTA: Se invoca en esta sentencia la del T. S. de 28 de septiembre de 1954.

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ARRENDATARIOS PRIVILEGIADOS EN CUANTO A LA SELECCIÓN: *A efectos de la selección de arrendatario, los fun-*

cionarios interinos no pueden ser asimilados a los que lo son en propiedad. [S. 9 de marzo de 1960; no ha lugar.]

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: *La selección hay que referirla, exclusivamente, a los inquilinos que ocupen viviendas similares y no a los que lo son de aquellas que carecen de las condiciones precisas para servir a las necesidades del arrendador.* [S. 3 de marzo de 1960; ha lugar.]

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CARGA DE LA PRUEBA: *Basta con que el arrendador afirme la necesidad de residir en el lugar en que radique la finca, correspondiendo al demandado destruir la presunción legal con prueba en contrario.* [S. 26 de enero de 1960; ha lugar.]

NOTA: Pese a la doctrina de esta sentencia, convendrá, en la práctica, que el arrendador suministre la prueba, siquiera sea indiciaria de la necesidad de residencia, al menos en aquellos supuestos en que la presunción legal de la necesidad se apoye, precisamente, en esa necesidad de residir (por ejemplo, en el caso del núm. 3.º del apartado 2.º del artículo 63 de la L. A. U.).

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO: *No es preciso que en el requerimiento previo denegatorio se manifieste el domicilio actual de la persona necesitada de vivienda ni el centro, en que trabaja, pues ésta es materia del juicio y no del preaviso.* [S. 31 de marzo de 1960; no ha lugar.]

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO: *Si en el requerimiento se dice que éste se dirige contra el requerido, por ser el ocupante del único piso exterior elegible, aunque se prescinda de dar detalles de las restantes viviendas, no existe defecto formal en la forma de expresar las circunstancias de selección.* [S. 21 de marzo de 1960; ha lugar.]

19 bis. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES JURÍDICAS Y CUESTIONES DE HECHO: *La noción de necesidad es un concepto jurídico.* [S. 22 de enero de 1960; ha lugar.]

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: *Si la tenencia de dos viviendas se remonta a fecha anterior a la de vigencia de la L. A. U. de 1955, no procede la denegación de prórroga al amparo de la causa 4.ª.* (Sentencia 24 de mayo de 1960: Ha lugar.)

NOTA: Superadas las vacilaciones iniciales se ha impuesto ya virtualmente la tesis de la irretroactividad de la causa de denegación de prórroga basada en la tenencia de dos viviendas: la D. T. 15 de la L. A. U. ha pesado, al fin, decisivamente. La sentencia de suplicación cita en apoyo de su tesis la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 1958 y las de suplicación de 9 de mayo de 1958 y 4 de julio de 1959.

21. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: CARGA DE LA PRUEBA: *Por tratarse de un supuesto de excepción, corresponde al arrendador*

tario la prueba de que la tenencia, por el mismo, de dos viviendas se remonta a fecha anterior a la de la entrada en vigor de la LAU actual. [S. de febrero de 1960; no ha lugar.]

22. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: QUIEBRA DEL ARRENDATARIO: *La falta de pago no puede excusarse por la insolvencia del deudor, y si la masa de la quiebra no cumple la obligación de pago, se da la causa de desahucio por impago de rentas.* [S. 21 de enero de 1960; ha lugar.]

NOTA: Esta sentencia ha sido dictada, no recurso de suplicación, sino en uno de apelación contra sentencia de primer grado dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia; se inserta, sin embargo, en este lugar, por referirse a materia arrendaticia y a un problema que ha suscitado a veces dudas (como se advierte por la estimación del recurso) y por emanar, en definitiva, del órgano a cuyo cargo se halla la resolución de los recursos de suplicación.

23. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *No altera la configuración la substitución de la tela clareada en unos listones, por material fuerte, de planchas de yeso, apoyado en un enwigado de madera, que formaba un cielo raso, con anterioridad a la modificación.* [S. 20 de marzo de 1960; no ha lugar.]

24. CONSTRUCCIÓN DE UN CIELO RASO: *La construcción de un cielo raso o falso techo, con placas de yeso y listones de madera superpuestos al techo y a 33 cms. de distancia del mismo, construcción permanente y estable, altera la configuración de la vivienda.* [S. 31 de mayo de 1960; no ha lugar.]

25. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CONSENTIMIENTO TÁCITO DEL ARRENDADOR: *Cabe presumir el consentimiento tácito del arrendador, del hecho de que por él se realizara la entrega de las puertas colocadas por el arrendatario al realizar las obras y de las discusiones del propio arrendador con el albañil encargado de la obra, sobre detalles de la misma.* [S. 21 de enero de 1960; no ha lugar.]

26. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *El cierre de una pequeña ventana y la construcción, en un ángulo, de un pequeño hogar, con campana para salida de humo, altera la configuración.* [S. 10 de mayo de 1960; ha lugar.]

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: PROCESOS EN QUE SE DA EL RECURSO: *No se da el recurso en los juicios de desahucio de la LEC seguidos al margen de las normas procesales de la LAU.* [S. 20 de junio de 1960; no ha lugar.]

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL MISMO: *No se da el recurso de suplicación contra infracción de normas procesales o adjetivas.* [S. 5 de febrero de 1960; no ha lugar.] *En el mismo sentido* [S. 16 de febrero, 23 de marzo, 23 de mayo y 17 de junio de 1960; no ha lugar.]

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DEFECTOS FORMALES: FALTA DE FIRMA DE LETRADO: *Debe desestimarse el recurso interpuesto sin firma de letrado.* [S. 11 de marzo de 1960; no ha lugar.]

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: COSTAS: *Sólo tiene cabida en suplicación el tema de las costas, si el jugador de instancia infringe la norma legal que manda imponerlas a determinado litigante, no cuando se imponen por razón de temeridad, al amparo de norma que autoriza tal criterio.* [S. 26 de abril de 1960; no ha lugar.]

NOTA: Sigue aquí la doctrina de suplicación la de casación que considera el problema de la temeridad como cuestión de hecho y reserva su apreciación a los órganos de instancia.