

II. SENTENCIAS DE SUPPLICACION

Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona.

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO: PERFECCIONAMIENTO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: *El arrendamiento tiene naturaleza consensual y una vez hecha la entrega, es indiferente que el inquilino ocupe o no la cosa arrendada, para que resulte obligado al cumplimiento de sus deberes contractuales.* (Sentencia de 31 de mayo de 1960; ha lugar.)

2. ABUSO DE DERECHO: SENTENCIA DESESTIMATORIA: *Si el Juez no ha hecho uso del arbitrio judicial, lo que difícilmente puede suceder cuando desestima la demanda, mal puede haber incurrido en abuso de derecho.* (Sentencia de 30 de mayo de 1960; no ha lugar.)

3. SUBARRIENDOS LEGALMENTE AUTORIZADOS: NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *En causa de resolución la omisión de notificación fehaciente al arrendador, de los subarriendos legalmente tolerados del artículo 18 de la L. A. U.* (Sentencia de 19 de enero de 1960; no ha lugar.)

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO IRREGULAR: PARIENTES CONVIVENTES CON EL ARRENDATARIO: *El parentesco de los conviventes con el inquilino no excusa a éste del cumplimiento del requisito de notificación fehaciente de los subarrendatarios (en número no superior a dos), que los arrendatarios pueden tener, en las viviendas ocupadas por los mismos, sin necesidad de consentimiento del arrendador.* (Sentencia 28 de marzo de 1960; ha lugar.)

NOTA: En el caso de autos, se trataba de los padres y hermanos de la inquilina: tanto el Juzgado Municipal como el de Primera Instancia desestimaron la acción resolutoria, pero la Audiencia, influida sin duda por la doctrina jurisprudencial que niega al inquilino el derecho a introducir en su vivienda a título gratuito a otras personas en convivencia con él, ha dado lugar a la resolución. Si se tiene en cuenta que en supuestos como el de autos el subarriendo no debe presumirse y que, pese al criterio jurisprudencial, ningún precepto de la L. A. U. autoriza la resolución del arriendo por actos de la mera cesión del uso de la cosa arrendada realizada por el inquilino en favor de terceros a título gratuito (actos que no requieren, en realidad, ni el consentimiento del arrendatario ni la notificación al mismo), no puede compartirse en modo alguno el criterio de la Audiencia.

5. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PRESUNCIÓN: *Reconocido por el Juez «a quo» que el arrendatario permite que en el inmueble arrendado guarden su yerno, paja, y su hermano una camioneta, sin que ni el yerno ni el hermano vivan en compañía del arrendatario, tales hechos entrañan una presunción de subarriendo, ya que, dado el espíritu mercantil de la región (Cataluña), no es presumible en buena lógica, antes, al contrario, la gratuidad que proclama el Juez.*

RESOLUCIÓN POR TRASFERENCIA DE USO A TÍTULO GRATUITO: *Aunque la utilización por un tercero de parte de la cosa arrendada sea a título gratuito, si se produce sin el consentimiento del arrendador, será causa de resolución del arrendamiento.* (S. de 1 de julio de 1960: ha lugar.)

NOTA: Dada la inexistencia en la L. A. U. de precepto alguno que abone la doctrina sustentada en la segunda máxima transcrita, debo manifestar mi disconformidad con la misma, discrepancia que hago extensiva a la afirmación de que en Cataluña no sea dable presumir la gratuidad de concesiones, entre parientes, del tipo de las que indican.

6. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO ILEGAL: *Es causa de resolución por subarriendo ilegala introducción en una habitación de la vivienda, sin consentimiento del arrendador, de una persona que en la misma se dedica a la reparación de aparatos eléctricos.* (S. de 17 de mayo de 1960: ha lugar.)

7. INFRACCIÓN POR EL INQUILINO DE LA PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR: *El inquilino que introduce en su vivienda a dos personas, y a la sobrina de una de ellas, creyendo que las dos primeras se hallaban unidas en matrimonio, incide en causa de resolución, aunque notifique el subarriendo al arrendador, por rebasar el número de personas, del autorizado por la Ley, sin que le excuse su creencia en la existencia del matrimonio, pues su imprevisión, al no pedir a dichas personas la documentación acreditativa de su estado no puede perjudicar al arrendador.* (S. de 5 de abril de 1960: no ha lugar.)

8. SUBARRIENDO O COARRIENDO: *El hecho de que varios hermanos hubieran vivido como subarrendatarios en un inmueble y que, tras el desahucio del inquilino, se otorgara a uno de ellos un contrato de arrendamiento, no se opone a la existencia de sendos contratos de subarriendo entre el nuevo inquilino y sus hermanos, ni autoriza suponer que la relación entre aquel y éstos es la de coarrendatarios.* (S. de 20 de mayo de 1960: ha lugar.)

9. CESIÓN DE VIVIENDA «INTER VIVOS»: LEGITIMACIÓN PARA CEDER: *La LAU sólo autoriza a subrogar en los derechos arrendaticios al inquilino originario, no al que lo es, por cesión convalidada.* (S. de 22 de junio de 1960: no ha lugar.)

10. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ILEGAL DE VIVIENDA: CADUCIDAD: *Cuando existe convivencia mantenida entre cedente y cesionario y con mayor razón si hay parentesco entre los mismos, el plazo de caducidad debe comenzar desde que el cedente desaloja la vivienda, pues mientras subsiste la convivencia, el arrendador se halla imposibilitado para conocer la cesión a través de hechos ostensibles.* (S. de 18 de mayo de 1960: ha lugar.)

11. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: NATURALEZA Y FUNCIÓN DE LA NOTIFICACIÓN: *La notificación de la subrogación «mortis causa», en el arriendo de viviendas, no tiene una función meramente informativa, sino de declaración de voluntad, de acuerdo y selección autónoma entre todos los llamados a suceder, siendo preceptiva su práctica.* (S. de 20 de enero de 1960: ha lugar.)

12. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: NOTIFICACIÓN: *No es eficaz la notificación verbal de la subrogación, ni excusa de la necesidad de notificar la circunstancia de que solo exista un eventual sucesor arrendatario.* (S. de 6 de abril de 1960: ha lugar.)

13. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: HIJOS ADOPTIVOS: *No cabe reconocer el derecho sucesorio de persona cuya adopción no haya sido objeto de aprobación judicial.*

SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *No es precisa la aportación de documento justificativo de la notificación de la subrogación, si el arrendador confiesa haberla recibido y, en general, si la notoriedad de la notificación consta en autos de modo patente.* (S. de 1 de marzo de 1960: no ha lugar.)

14. NO USO: *Para que proceda la denegación de prórroga es preciso que la no ocupación sea total, es decir, que la vivienda se halle deshabitada.* (Sentencia de 21 de enero de 1960: no ha lugar.)

15. NO USO: PRUEBA: OCUPACIÓN POR EL ARRENDATARIO O FAMILIARES: *El hecho de que, durante los dos últimos años no se haya producido consumo de gas y electricidad en el piso de autos constituye prueba de la no ocupación. Para que no se dé la causa de denegación de prórroga por no uso es preciso que medie la ocupación de la vivienda por el arrendatario o, si tiene familiares, por los que con él convivan, sin que nadie pueda sustituir al inquilino en la ocupación, ni menos cumplir por él, tan personal quehacer.* (S. de 27 de enero de 1960: no ha lugar.)

NOTA: Se trata de negar valor, como ocupación, a la intermitente estancia en el piso de un sirviente para cuidar de la vivienda y, seguramente, para crear la ficción de una inexistente ocupación de la vivienda.

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: DERECHO: DERECHO TRANSITORIO: *No ha lugar a la denegación de prórroga por tenencia de dos viviendas, si el arriendo de las mismas es de fecha anterior a la vigencia de la actual LAU.* (S. de 17 de mayo de 1960: ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: AUMENTO DE NECESIDADES FAMILIARES: *Si la familia del actor se compone de matrimonio y tres hijos de distinto sexo y edad de diez a veintiún años y sólo dispone de dos habitaciones de reducidas dimensiones, se da la causa de necesidad, aunque haga varios años que vengán ocupando tan reducido espacio, pues el crecimiento de los hijos exige, por razón de moralidad, la instalación de los mismos en dormitorios independientes* (S. de 3 de junio de 1960: no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *El que una persona—viudo, sin hijos—haya vivido como subarrendatario, durante veinticinco años, no le impide negar la prórroga arrendatario.*

ticia a uno de sus inquilinos para instalar su propio hogar sin que necesite justificar un cambio de circunstancias, ya que basta probar que se carece de domicilio propio o se habita en domicilio ajeno, aunque sea de próximos familiares, para que exista la necesidad. (S. de 26 de abril de 1960: ha lugar.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PROYECTO DE MATRIMONIO: *La existencia del proyecto, con propósito formal y decidido de contraer matrimonio requiere alguna prueba más que la simple demostración de la existencia de sujetos hábiles.*

NECESIDAD DE RESIDIR EN EL LUGAR DE SITUACIÓN DE LA FINCA: PRUEBA: *El arrendador debe aportar la prueba sobre la necesidad de residencia del beneficiario de la denegación, en el lugar en que está situada la finca.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *El recurso de suplicación, no se da contra los vicios in procedendo, ni es una tercera instancia.* (S. de 22 de junio de 1960: no ha lugar.)

20. NECESIDAD: MATRIMONIO PROYECTADO: *No es precisa para la denegación de la prórroga por necesidad fundada en el matrimonio, la celebración del enlace con anterioridad a la demanda, bastando la promesa formal de celebrarlo.* (S. de 2 de junio de 1960: no ha lugar.)

21. NECESIDAD: PRECISIÓN DE DESALOJAR OTRA VIVIENDA: *Puede invocar la situación de necesidad quien se halle compelido a desalojar la vivienda en que habita como arrendatario, sin que sea preciso que aguarde a ser desalojado o a que se le demande, siendo suficiente que se acredite que el requerimiento de desalojar es tan fundado que no hay términos hábiles para oponerse al mismo, para que pueda invocar la situación de necesidad en que le coloca tal requerimiento.* (S. de 18 de mayo de 1960: no ha lugar.)

22. NECESIDAD: DISPONIBILIDAD DE OTRA VIVIENDA: ABUSO DE DERECHO: *No ha lugar a la denegación de prórroga, la que constituye un abuso de derecho si el arrendador tiene a su disposición otra vivienda reclamada en anterior proceso por razón del matrimonio de otro hijo, cuyo enlace no llegó a celebrarse, por haberse roto las relaciones.* (S. de 27 de junio de 1960: no ha lugar.)

23. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PROCESO DE SELECCIÓN DE ARRENDATARIO: *Cabe deducir un proceso de cognición para seleccionar, de entre los inquilinos, a aquel al que corresponda la denegación de prórroga y, requerir al seleccionado en la propia sentencia.* (S. de 4 de abril de 1960: ha lugar.)

24. NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: CONDICIÓN DE FUNCIONARIO DEL HIJO DEL ARRENDATARIO: *El beneficio que en materia de selección de vivienda establece la LAU, en favor de los funcionarios públicos, se da tan sólo, en*

el caso de que ostente dicha condición el arrendatario o su cónyuge, no los hijos de los mismos. (S. de 9 de marzo de 1960: ha lugar.)

NOTA: En el mismo sentido, en cuanto a la irrelevancia de la concurrencia de un hijo del arrendatario de la condición de funcionario, la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1954.

25. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: *La respuesta inconcreta, o sea, sin exponer las causas de la negativa, seguida de un nuevo requerimiento para que se precisaran tales causas, al que no contestó el arrendatario permite anticipar el ejercicio de la acción, que cabe deducir dentro del segundo semestre siguiente al requerimiento.*

SELECCIÓN DE VIVIENDA: PRELACIÓN: FUNCIONARIOS: *La plenitud de derechos de los funcionarios, a efectos del privilegio en cuanto a la selección, no alcanza a los jubilados.* (S. de 11 de mayo de 1960: no ha lugar.)

26. NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: DISCORDANCIA CON LA DEMANDA: *Procede desestimar la demanda denegatoria de prórroga por necesidad, si medió requerimiento en el que se fundaba la necesidad de vivienda para el matrimonio con determinada persona y el enlace se celebró con otra, pues es fundamental la veracidad en el requerimiento.* (Sentencia de 19 de enero de 1960: no ha lugar.)

NOTA: La anterior doctrina parece un tanto rigurosa y formalista, tanto más, cuanto que la determinación del contrayente con el beneficiario de la denegación de prórroga, es algo puramente accidental, hasta el punto de que acertadamente han afirmado las sentencias de esta misma Audiencia de 23 mayo 1960 y 10 octubre 1960, que no es necesario que en el requerimiento se exprese el nombre y apellidos de la persona con quien haya de contraer matrimonio el beneficiario de la necesidad.

27. NECESIDAD: DUALIDAD DE REQUERIMIENTOS DENEGATORIOS DE PRÓRROGA: *No obsta a la eficacia de la acción denegatoria de prórroga por necesidad, el que antes del requerimiento en que se basa la demanda se hubiera producido otro, cuya efectividad no se llevó a cabo.* (S. de 3 de mayo de 1960: no ha lugar.)

28. PROHIBICIÓN LEGAL DE ARRENDAR VIVIENDAS PARA OTRO DESTINO: ALCANCE DE LA PROHIBICIÓN: CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR RESPECTO AL CAMBIO DE DESTINO: *Si el arrendador otorga su consentimiento para la transformación de un local arrendado para vivienda en local de negocio, consentimiento que se deduce de la percepción de los incrementos correspondientes a estos locales, no puede invocar como causa resolutoria la prohibición de la 1.ª de la LAU, ya que tal prohibición no tiene valor absoluto y la propia LAU señala las consecuencias de su vulneración, entre las que no se halla la resolución del contrato a instancia del arrendador.* (S. de 8 de febrero de 1960: no ha lugar.)

NOTA: La Disposición adicional 1.^a de la L. A. U. dispone que «hasta que el Gobierno, por considerar aumentada la disponibilidad de viviendas, decreta lo contrario, ningún local destinado anteriormente a hogar familiar podrá ser dedicado en lo sucesivo de modo principal a otros fines».

29. RESOLUCIÓN POR DAÑOS: CONDENA PENAL ANTERIOR: *Aunque en un juicio penal el arrendatario fuera condenado por daños dolosos causados en la cosa arrendada, no procede la resolución si en realidad y como se infiere de la declaración de hechos probados de la sentencia penal, los daños son imputables a imprudencia y no a dolo del inquilino.* (Sentencia de 30 de marzo de 1960: ha lugar.)

30. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CASUÍSTICA: *Alteran la configuración y son causa de resolución las obras siguientes: nueva instalación de water y lavabo con sus desagües y tuberías y colocación de una puerta cristalera entre tabiques de panderete de 20 centímetros de anchura, reduciendo las dimensiones de la apertura inicial.* (S. de 28 de junio de 1960: no ha lugar.)

31. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CASUÍSTICA: *La instalación, en un patio cubierto, de un lavado y ducha, en sustitución de un antiguo depósito o vertedero, aprovechando paredes y tabicaje preexistente y la colocación de una simple puerta de madera, todo ello con carácter accidental y accesorio y susceptible de ser retirado, sin afectar a la construcción no supone alteración de la configuración.* (S. de 7 de junio de 1960: no ha lugar.)

NOTA: Parece muy plausible el racional criterio de la anterior.

32. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: AUTORIZACIÓN: *No constituye causa de resolución la realización de obras autorizadas por el Procurador del propietario de la finca, de acuerdo con lo previsto en el contrato de arrendamiento otorgado por el inquilino con dicho Procurador.* (Sentencia de 6 de mayo de 1960: no ha lugar.)

NOTA: No especifica la sentencia de suplicación a qué clase de «procurador» se refiere; probablemente se hará referencia al administrador de la finca, conocido vulgarmente por el «procurador», en esta región. Tampoco se indica si entre las facultades otorgadas al mismo por el propietario se hallaba la de autorizar obras de modificación de la configuración de la finca; nótese que la S. de 24 de marzo de 1960, considera ineficaz la autorización del Administrador a menos de que se halle facultado, a su vez, por el arrendador, para concederla.

33. RESOLUCIÓN POR EJERCICIO DE ACTIVIDADES INMORALES: NOTORIEDAD: *La notoriedad a que alude la LAU, se refiere a la inmoralidad en sí, y no al conocimiento de la misma. Basta que la inmoralidad sea conocida de los arrendatarios que integran la mayoría y no es preciso que sea pública o sabida de todos.* (S. de 30 de junio de 1960: no ha lugar.)

II. Derecho procesal.

1. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: PETICIÓN IMPLÍCITA: *No es preciso para la viabilidad de la demanda que se pida expresamente la resolución del arrendamiento, si de la lectura de aquélla se infiere que se configura la acción resolutoria.* (S. de 30 de junio de 1960: ha lugar.)

NOTA: En el suplico de la demanda se pidió el desahucio y desalojo del arrendatario, aunque no se hablaba en él de resolución; la acción deducida era una de las resolutorias del artículo 114 de la L. A. U.

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *El recurso de suplicación es de naturaleza extraordinaria y excepcional; su aplicación debe hacerse en forma restrictiva.* (S. de 30 de septiembre de 1960: no ha lugar.)

3. RECURSOS DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL MISMO: *El recurso de suplicación se da tan sólo por infracción de ley sustantiva o doctrina legal directamente relacionada con la LAU.* (S. de 23 de mayo de 1960: no ha lugar.) (Cfr. sentencias 15 febrero, 22 marzo y 7 abril 1960.)

4. RECURSOS: REQUISITOS DE PAGO O CONSIGNACIÓN PARA INTERPONERLOS: NULIDAD DECRETADA EN RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *No procede la exigencia del requisito de pago o consignación de rentas en los recursos interpuestos por el inquilino en juicios no resolutorios como los de la revisión de renta, por lo que procede declarar la nulidad de la resolución por la que el Juez de Primera Instancia declaró nul admitido el recurso y devolver los autos a dicho órgano para que por él se dicte la sentencia de apelación correspondiente.* (S. de 25 de febrero de 1960: ha lugar.)

5. RECURSOS DE SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *Procede desestimar el recurso, si no se dice si es por infracción de ley o doctrina legal o errónea aplicación del abuso del derecho y se omite la cita de disposiciones legales.* (Sentencia de 6 de junio de 1960; no ha lugar.) (Cfr. también sentencia de 22 de junio de 1960.)