

II. SENTENCIAS DE SUPLICACION

I Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona.

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. INTERPRETACIÓN DE LA LAU: *Las dudas que surjan en la interpretación de la LAU deben resolverse en favor de la parte económicamente más débil, debiendo considerarse como tal, al subarrendatario frente al subarrendador, y al inquilino respecto al arrendador.* (S. de 22 de marzo de 1960: no ha lugar.)

Nota: En rigor no se trata, propiamente, de la decisión en favor de la parte económicamente más débil—circunstancia que, en muchos casos, no concurre ni en el inquilino frente al propietario, ni en el subarrendatario respecto al arrendatario—, sino de la tutela de la estabilidad de la sede de la vivienda, de la empresa y de las profesiones, tutela que constituye el principio inspirador de los modernos ordenamientos arrendaticios.

2. SUBARRIENDO TOTAL Y SUBARRIENDO PARCIAL: PRESUNCIONES: *El número primero del artículo 11 de la LAU dice que el subarriendo total ha de celebrarse con una sola persona, lo que es cierto para el supuesto de licitud del subarriendo total autorizado por el arrendador y no lo es en los supuestos de subarriendo incontestado, en que juega la presunción del número dos del propio artículo.* (S. de 7 de diciembre de 1960: no ha lugar.)

3. TRANSMISIÓN «INTER VIVOS» DEL DERECHO ARRENDATICIO DE VIVIENDA: HIJOS ADOPTIVOS: *El plazo de convivencia de dos años, necesario para la rogación «inter vivos», sólo puede contarse, cuando de hijos adoptivos se trate, a partir del momento en que el menor ha sido adoptado, sin que pueda computarse el tiempo de convivencia anterior a la aprobación de la adopción y, más concretamente, del otorgamiento de la escritura, porque tal convivencia se realiza a título de persona extraña y no de hijo adoptivo, que es lo exigido por la Ley al establecer el plazo de dos años para evitar fraudes.* (S. de 22 de junio de 1960; no ha lugar.)

4. SUBROGACIÓN ARRENDATICA «MORTIS CAUSA»: REQUISITO DE NOTIFICACION: *La fehaciencia de la notificación exigida por la LAU se encamina a obtener la notoriedad del hecho, y si la notoriedad resulta de los autos, a través de la declaración de la parte a quien perjudica, la finalidad del precepto se consigue y es innecesaria la aportación del documento preconstitutivo de la notificación. No puede atribuirse más valor al documento que a lo manifestado por el interesado a presencia judicial.* (S. de 7 de diciembre de 1960; no ha lugar.)

NOTA: En el curso del juicio el arrendador había reconocido, en la prueba de confesión, que le fué comunicada la defunción y la voluntad de subrogación del sucesor arrendatario.

5. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: PARIENTES POR AFINIDAD: *Los parientes por afinidad carecen de derecho a la subrogación «mortis causa», reservada a los consanguíneos del grado previsto en la LAU.* (S. de 11 de febrero de 1960; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: DERECHO INTERTEMPORAL: *Si una persona deviene arrendatario por subrogación «mortis causa», operada bajo la vigencia del Decreto Ley de 30 de diciembre de 1944 y fallece tras la promulgación de la LAU de 1955, no puede sucederle «ex lege», en arriendo, su sobrina, aunque haya convivido con ella.* (S. de 15 de marzo de 1960; no ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: *No es causa de resolución el hecho de disponer de dos pisos, uno destinado a vivienda y el otro al ejercicio de una profesión liberal, ya que lo que la ley prohíbe es tener dos viviendas, no vivienda más local de negocio o vivienda y despacho profesional.* (S. de 4 de octubre de 1960; ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CÓMPUTO DEL PLAZO: *Procede la denegación de prórroga por no uso si en el curso de un año, a partir del día siguiente al primero de la ocupación, llega a sumar más de seis meses el tiempo de no uso real de la vivienda—salvo concurrencia de justa causa—. No es preciso que el periodo de seis meses discorra sin solución de continuidad.* (S. de 16 de febrero de 1960; ha lugar.)

9. NO USO: PLAZO: *No es preciso para el ejercicio de la acción de denegación de prórroga, que en el momento de deducirse la acción haya transcurrido un año a partir de la iniciación de la desocupación, bastando con que dentro de ese año se hayan cumplido los seis meses de no utilización.* (S. de 20 de junio de 1960; ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PRÓRROGA CONVENCIONAL: *No habiéndose iniciado aún la prórroga forzosa por hallarse en curso el plazo contractual, no es dable, como requerimiento, al inquilino, bastante para dar por terminado el arriendo, la interposición de la demanda judicial.* (S. de 30 de junio de 1960; ha lugar.)

NOTA: El arriendo se había concertado el año 1942, pactándose en él que si no se denunciaba el contrato con treinta días de antelación a la expiración del mismo, se entendería prorrogado por otro mes, y así sucesivamente; sin haberse producido la denuncia previa, esto es, hallándose el arriendo en fase de prórroga, no legal, sino convencional, se planteó la denegación de prórroga, que acertadamente es rechazada por la Audiencia Territorial, ya que no es dable denegar una prórroga que aún no ha nacido, sin que sea admisible atribuir a la denegación el efecto de poner término a la prórroga convencional, además del que le sería propio, de hallarse en vigor la prórroga forzosa.

11. NECESIDAD: DENEGACIÓN SIMULTÁNEA DE PRÓRROGA DE DOS VIVIENDAS: PRELACIÓN: *Cuando el arrendador deniega la prórroga del arriendo de dos viviendas para dos distintos beneficiarios, no se cumple el requisito de prelación si se acumulan las acciones y se individualiza el objeto reclamado, en cuanto a las dos personas necesitadas, olvidando establecer el orden de prelación entre los dos, pues ello abriría el paso a fraudes de Ley.* (S. de 3 de abril 1960; no ha lugar.)

NOTA: Agudamente se sale al paso en esta sentencia de la recusable práctica de denegar la prórroga de dos o más viviendas para otros tantos beneficiarios, haciendo asignación a cada uno de éstos de vivienda determinada y sin especificar el orden de prelación entre aquéllos. Quien, por ejemplo, reclama las viviendas A y B, para los inquilinos a y b, debe expresar el orden de preferencia de los beneficiarios; en tal caso si, por ejemplo, el señalado en primer lugar no resulta legalmente beneficiario, sólo se dará lugar a la denegación de prórroga respecto a b, y el contrato objeto de la denegación de prórroga será el de A, si el mismo es el que preferentemente debe pechar con la denegación de prórroga citada. Si, por el contrario, en el caso en cuestión, se pide A para a y B para b, si no concurre en favor de a causa que permita la denegación de prórroga, la demanda no podría prosperar, ya que no cabe la misma en favor de b respecto a vivienda que debe posponerse a A, ni la denegación de prórroga de A en favor de B, ya que la sentencia, en tal caso, sería incongruente.

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: *Dada la libertad de fijación de residencia, que el Fuero de los españoles considera como uno de los derechos fundamentales, no cabe oponer con éxito, a la denegación de prórroga por necesidad, el cambio de residencia verificado por el beneficiario de aquélla, algún tiempo antes de la denegación de prórroga.*

NECESIDAD COMO CONCEPTO JURÍDICO: *La necesidad como causa de denegación de prórroga, es un concepto jurídico cuya apreciación puede ser objeto de censura en el recurso de suplicación.* (S. de 24 de octubre de 1960; ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CASUÍSTICA: *No existe situación de necesidad si el actor, durante años, ocupó o tuvo a su disposición una vivienda en casa de su propiedad, cuyo uso cedió en arriendo para reducirse a la condición de subarrendatario, y no se ha producido ulteriormente cambio alguno en su situación personal.* (S. de 23 de noviembre de 1960; no ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LUGAR DE TRABAJO PRÓXIMO AL DE SITUACIÓN DE LA VIVIENDA: *No obsta a la presunción legal de necesidad la circunstancia de que el lugar en que radica la finca y el de trabajo del beneficiario de la necesidad radiquen en lugares distintos, pero a corta distancia entre sí—tres kilómetros—. (S. de 29 de marzo de 1960; no ha lugar.)* (En sentido análogo, S. de 3 de noviembre de 1960.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LUGAR DE TRABAJO PRÓXIMO AL DE SITUACIÓN DE LA VIVIENDA: *El hecho de que la persona para quien se pida la vivienda tenga su empleo en una población próxima a aquella en*

que radica dicho inmueble, formando ambas localidades una sola agrupación urbana, no obsta a la apreciación de la tercera de las presunciones legales de necesidad. (S. de 27 de septiembre de 1960; no ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONDICIONES TEMPORALES: La LAU sólo exige que el requerimiento denegatorio de prórroga se realice con un año de antelación a la fecha en que se desee ocupar la vivienda, bastando que el requerimiento se verifique para fecha posterior a la expiración del contrato, y sin que sea necesario que en el momento del requerimiento denegatorio se haya iniciado el periodo de prórroga forzosa. (S. de 13 de octubre de 1960; no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRECISIÓN DE HOGAR INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON ESCASEZ DE MEDIOS: Si el hijo del arrendador está obligado, por razón de su empleo, a residir en la población en que radica la finca, en la que, actualmente, habita en casa ajena en pésimas condiciones de salubridad y si sus modestos medios económicos no le consienten estar sometido al gravamen de pagar merced arrendaticia, resulta acreditada la necesidad. (S. de 10 de mayo de 1960; no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: No es precisa que con ocasión del requerimiento denegatorio de prórroga, se haga oferta alguna de indemnización.

DESALOJO DEL ARRENDATARIO QUE ACEPTÓ EL REQUERIMIENTO: Si el arrendatario acepta el requerimiento, puede ser desalojado, sea cual sea la cuantía del arrendamiento, por Juez competente, que puede no serlo el que intervino en la conciliación, y por los trámites de ejecución de la sentencia de desahucio, que no es el cauce señalado para la ejecución de lo convenido en acto de conciliación. (S. de 5 de diciembre de 1960; no ha lugar.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CESACIÓN EN ACTIVIDAD LABORAL: A quien por razón de edad o enfermedad, se incapacita para el ejercicio de su profesión u oficio, no puede negársele el derecho al descanso, y para la efectividad de éste, cabe el establecimiento de un hogar propio e independiente, en la población en que tenga la propiedad de una finca, aunque no sea la de ejercicio de sus anteriores actividades laborales. (S. de 7 de noviembre de 1960; no ha lugar.)

20. FIANZA: CUANTÍA SUPERIOR A LA LEGALMENTE EXIGIBLE: SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN: Como el artículo 105 de la vigente LAU no contiene el último párrafo del 135 de la Ley anterior, no ha lugar a la demanda por la que se reclama, pendiente el contrato, la devolución del exceso de fianza abonada por el arrendatario. (S. de 13 de junio de 1960; no ha lugar.)

NOTA: Argumento de escasisimo peso el de la supresión de un párrafo que, mas que a un cambio de criterio, debe ser imputado a la convicción de su superfluidad. La exigencia de fianza en cuantía superior a la legal constituye una vulneración de las normas no dispositivas, y como los bene-

ficios del arrendatario de vivienda son irrenunciables, no cabe siquiera que se entienda legitimada la exacción de una fianza excesiva por el hecho del pago «voluntario» de la misma. Hay que afirmar, por ello, contra el criterio de la sentencia, el derecho del inquilino a exigir la devolución de la cantidad abonada por encima de la tasa legal.

21. VIVIENDAS BONIFICABLES: CESIÓN: CADUCIDAD: *La norma sobre caducidad de la acción impugnatoria de la cesión de vivienda establecida en la LAU, no es aplicable al arriendo de viviendas bonificables.* (S. de 24 de junio de 1960; ha lugar.) *El mismo criterio en una sentencia de 28 de marzo de 1960, con referencia a arriendos de inmuebles sometidos a la Ley Salmón.*

NOTA: Cuestión es ésta muy controvertida y resuelta por las Audiencias con criterios variables. La aplicación de la norma sobre caducidad es la solución más acorde al juego de conjunto de las normas de la legislación especialísima y de la LAU. Nótese, respecto a las casas de la Ley Salmón, el Decreto de 17 de noviembre de 1960, sobre adaptación de las mismas al régimen de la LAU.

22. RESOLUCIÓN POR CESIÓN O SUBARRIENDO: ACTOS REALIZADOS POR TERCERO SIN MANDATO DEL ARRENDATARIO: *No es causa de resolución la cesión o subarriendo realizados, no por el arrendatario, residente desde hace algún tiempo en el extranjero, sino por un tercero, extraño a la relación arrendaticia, sin poder para ello.* (S. de 4 de julio de 1960; no ha lugar.)

23. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: INDUSTRIA DOMÉSTICA: *Partiendo del hecho probado de que el arrendatario de la vivienda sirve diariamente en el comedor de la misma, ayudado por una persona que con él convive, cinco o seis comidas y otras tantas cenas, sin publicidad y sin pago de contribución, es inadecuada la aplicación al caso de la norma sobre tolerancia de ejercicio de industria doméstica que con base en tal hecho hace el Juzgador de instancia, ya que éste disminuye el número de comidas que el propio demandado reconoció servir y no se descarta, además, la posible concurrencia de personas extrañas que den al local las características de establecimiento abierto al público.* (S. de 26 de octubre de 1960; ha lugar.)

NOTA: Con absoluta libertad, la Sala realiza, en esta sentencia, una total revisión de los hechos en que se basó el Juez *a quo*, resultando vano el intento que la misma hace de calificar a tal labor de «nueva interpretación jurídica del hecho probado», ya que, en definitiva, la nueva calificación la realiza la Sala, no con los estrictos materiales fácticos seleccionados por el Juez de la Primera Instancia, que tiene plena soberanía al respecto, sino con todo el conjunto de los materiales probatorios obrantes en autos, con lo que, en definitiva, en esta resolución, la Sala realiza la función propia de una tercera instancia. De *lege ferenda* es indudable la conveniencia de que la Sala realice tal función, es decir, revise de modo total la declaración de hechos probados, pero, de *lege data*, el artículo 132 de la LAU constituye un obstáculo decisivo.

24. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: TRASCENDENCIA DE LAS OBRAS: *Sólo poseen eficacia resolutoria las*

obras que modifican su forma o estructura, la disposición particular o aspecto peculiar de un inmueble y, en general, las que produzcan cambios no accidentales y de detalle, sino esenciales y sensibles (S. de 7 de junio de 1960; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: OBRAS ANTERIORES A LA LAU: *Es causa de resolución la realización, durante la vigencia del Decreto de 29 de diciembre de 1931, de las siguientes obras: construcción de un tabique y de una habitación contigua a la terraza posterior, hacer dos cuartos más, tapiar parcialmente una puerta, ya que todo ello implica una alteración de las condiciones del edificio.* (S. de 28 de junio de 1960; no ha lugar.)

26. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: *Procede la resolución del contrato de arriendo, si es público y notorio que en el piso de autos entran personas de ambos sexos que la utilizan como casa de citas.* (S. de 15 de noviembre de 1960; no ha lugar.)

27. RESOLUCIÓN DEL SUBARRIENDO POR EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO: *Fallecido el inquilino sin dejar sucesor arrendatario se extingue el subarriendo otorgado por aquél. Al carecer el subarrendatario de un derecho autónomo e independiente del arrendamiento no puede invocar en su favor, la disposición transitoria 4.ª de la LAU—que atribuye el beneficio de prórroga forzosa a ciertos subarrendatarios—tras la extinción del arrendamiento.* (S. de 6 de octubre de 1960; no ha lugar.)

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIÓN DE NORMAS PROCESALES: *No cabe fundamentar el recurso en la infracción de normas procesales.*

DOCTRINA LEGAL A EFECTOS DEL RECURSO: *Sólo constituye verdadera jurisprudencia la doctrina reiterada en sentencias del Tribunal Supremo.* (S. de 30 de noviembre de 1960; no ha lugar.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS: *El recurso de suplicación habrá de fundarse exclusivamente en uno de los seis primeros números del artículo 1.692 de la LEC, excluyendo el 7.º, no pudiendo, por ello, ser tenidas en cuenta las alegaciones referentes a pretendidas violaciones procesales, ya sea de normas de la LAU, ya de la LEC.*

SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO ARRENDATICIO DE VIVIENDAS: NOTIFICACIÓN: *El defecto de notificación de la subrogación, es causa de resolución, independientemente del conocimiento o noticia que, por otro medio, haya tenido el arrendador, del óbito del inquilino.* (S. de 15 de junio de 1960; no ha lugar.)