

## 2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona.

A cargo de José PERE RALCY

### I. Derecho civil

1. PROMESA DE ARRENDAMIENTO: EFECTOS RESPECTO AL NUEVO PROPIETARIO DEL INMUEBLE: *La promesa de arrendamiento, vincula al propietario que la otorgó, y a sus herederos, no al nuevo propietario de la finca, que la adquirió, a título de compra, del antiguo* (S del 18 de enero de 1961; no ha lugar)

2. SUBARRIENDO SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL ARRENDADOR: *El subarriendo concertado sin autorización escrita del arrendador, adolece de vicio radical, que lo hace inexistente, sin que pueda legitimarse por el abono de rentas, pues lo radicalmente nulo es insubsanable* (S. de 8 de mayo de 1961; ha lugar).

NOTA: El influjo de la doctrina del Tribunal Supremo contenida en la sentencia de 22 de febrero de 1956 se viene acusando, si bien no de modo constante, en las resoluciones de instancia y las de suplicación; ejemplo de ello es la máxima anteriormente transcrita en la que se contiene una doctrina inaceptable. En efecto, no cabe confundir, en modo alguno, la nulidad radical, derivada de la vulneración de alguna norma legal, con la inexistencia de un negocio, que sólo puede derivar de la falta de alguno de sus requisitos fundamentales. La existencia del subarriendo concertado entre subarrendador y subarrendatario, es en absoluto independiente de un factor en absoluto extrínseco al contrato, como es el consentimiento del propietario del inmueble, sin perjuicio de que alguna prohibición legal pueda acarrear alguna otra especie de irregularidad —teóricamente, la nulidad radical incluso— del contrato concertado. Ahora bien, el defecto de forma escrita en el consentimiento del arrendador no puede, en modo alguno, constituir una causa de nulidad radical y ello por las siguientes razones: 1.º Porque no toda violación de una norma legal implica la nulidad del acto realizado en contravención de la misma, siendo doctrina, generalmente admitida, la de que el artículo 4 del C. c. no opera en todo supuesto de violación de las normas; 2.º Porque de la propia LAU se infiere que la infracción de las normas sobre subarriendo tiene, como única virtualidad, la de autorizar el ejercicio, por el arrendador, de una acción resolutoria contra el inquilino, y no la de invalidar, *inter partes*, el subarriendo.

Ello aparte que diversas normas de la propia Ley, como el artículo 13 ponen de manifiesto la subsistencia y eficacia, *inter partes*, de subarriendos concertados; con infracción de normas de la LAU (las relativas a la cuantía de la renta); no cabe decir que el precepto del artículo 10 LAU quedaría sin sanción de prevaler la tesis que se defiende en esta nota, ya que ninguna más rigurosa, que la de autorizar al arrendador a pedir la resolución del contrato por infracción del mismo.

En cuanto a la posibilidad de aplicar la causa resolutoria segunda del artículo 114 de la LAU —resolución por subarriendo sin los requisitos legales— al concertado, mediando sólo autorización verbal, y no escrita,

del arrendador, hay que afirmar, que si bien, del juego de los artículos 10 y 114 de la Ley la afirmativa resulta indudable, no es posible aceptar tal conclusión si se toman en consideración normas y principios de rango superior a los de la Ley formal ordinaria, cual es el principio, de respeto a los actos propios; este principio de Derecho natural y superior, por tanto, a toda Ley positiva, impide que el que autoriza a otro en *cualquier forma* aunque no sea la exigida por la Ley, a realizar un acto, pueda luego impugnarlo, con base en no haber prestado su consentimiento con el formalismo exigido por la Ley; por tanto, si de la prueba (apreciada, eso sí, con el máximo rigor), resulta indudable la expresión del consentimiento, por parte del arrendador, en forma verbal —muy especialmente si dicha prueba resulta de la confesión en juicio, o de algún otro medio probatorio privilegiado— se cerrará, en buenos principios, el paso a la acción resolutoria del arrendador. Cfr. *infra* S. de 16 enero 1961.

3. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN IMPUGNATORIA: *Para que pueda iniciarse el plazo de caducidad, precisa que la cesión sea conocida por el arrendador o, al menos, que la ocupación del arrendatario, aparezca tan ostensible y manifiesta que permita presumir su conocimiento* (S. de 24 de enero de 1961: no ha lugar).

NOTA: Se tiende a restringir el juego de la norma sobre caducidad a través del requisito —no establecido en la Ley— de conocimiento de la cesión por el arrendador. En el caso de autos la cesión se produjo o, al menos, se exteriorizó, no por la entrada del cesionario en la vivienda —supuesto normal a que se refiere la LAU— sino por la salida del cedente, ya que uno y otro vivían antes, conjuntamente, en el piso objeto del litigio; la Sala en sus Considerandos ha venido a estimar, que el mero hecho del abandono de la finca por el cedente, permaneciendo en la misma el cesionario no supone necesariamente punto de arranque del plazo de caducidad.

4. SUBARRIENDO O TRASPASO ENCUBIERTO BAJO MANDATO: *El hecho de que el arrendatario abandonara el local hace cuatro o cinco años trasladándose a otra población, hace presumir la existencia de cesión o subarriendo, sin que desvirtúe tal presunción, el mandato otorgado por el arrendatario, en favor de su hija, para gestionar sus asuntos, y el que siga ostentando el páre la titularidad fiscal, a diversos efectos, si la referida hija dirige el negocio en nombre propio* (S. de 24 de octubre de 1960; no ha lugar)

5. SUCESIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: NOTIFICACIÓN DE LA SUBROGACIÓN EN FORMA VERBAL: *La finalidad del artículo 58 de la LAU, es evitar que el cambio de titularidad se verifique a espaldas, y sin el consentimiento del arrendador, en el caso de muerte del inquilino, y por ello no infringe la Ley la sentencia que desestima la resolución solicitada por defecto de notificación, por estimar probada la notificación verbal de la subrogación del arrendador ante seis testigos, sin tacha legal, que adverbieron que el arrendador, no solo consintió la subrogación, sino que manifestó, al recibirla, que no había necesidad de poner el contrato a nombre del subrogado, ni de formalizar nada por escrito a efecto de evitar gastos.* (Sentencia de 16 enero de 1961; no ha lugar).

NOTA: Interpretación harto dulcificada del requisito de «notificación fehaciente» exigido por la LAU, y que prueba, una vez más, cuánto repugna a los Tribunales la norma que condiciona la transmisión *mortis*

*causa del derecho arrendaticio a la notificación fehaciente; contrástese esa flexibilidad de criterio, con la rapidez de la exigencia del requisito de forma, en cuanto a la autorización del subarriendo por el arrendador.*

6. NECESIDAD: CASUÍSTICA: *Procede la denegación de prórroga por necesidad, si existe aumento de necesidades familiares, la vivienda que se reclama es más espaciosa que aquella en que vive el beneficiario y la primera es de propiedad del actor, en tanto que la segunda se posee a título simplemente arrendaticio.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: VALORACIÓN DEL CONCEPTO NECESIDAD: *La noción de necesidad es un concepto jurídico revisable en suplicación.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONTENIDO DEL ESCRITO DE RECURSO: *No es preciso que en el recurso se haga una exposición de antecedentes, ya que los autos se remiten a la Sala. (Sentencia de 26 de abril de 1960: no ha lugar.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: *La necesidad basada en el hecho de contraer matrimonio, surge desde que éste se proyecta, y no obsta a tal necesidad, la suficiencia de la vivienda de los padres, para albergar la nueva familia constituida por alguno de los hijos.*

SELECCIÓN: *El privilegio concedido en materia de selección a los funcionarios, no se extiende a los jubilados, ya que la Ley se refiere a los que tengan deber de residencia. (Sentencia de 6 de diciembre de 1960; no ha lugar.)*

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DERIVADA DE PROYECTO DE MATRIMONIO: *Si se acredita en autos la seriedad y formalidad del proyecto de matrimonio, por la publicación de proclamas y certificación del párroco y el deber de residencia, infringe la Ley, la sentencia desestimatoria de la pretensión denegatoria de prórroga. (Sentencia de 4 de mayo de 1961: ha lugar.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: VIVIENDA INDEPENDIENTE: *No obsta a la denegación de prórroga por necesidad de vivienda para dotar de hogar a un hijo, el que en el piso del padre haya habitaciones suficientes para los hijos. (Sentencia de 4 de mayo de 1961: ha lugar.)*

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ADQUISICIÓN DE NEGOCIO EN OTRA POBLACIÓN: *Reconocido por el Fuero de los españoles, el Derecho a la libre elección de residencia, hay que admitir el Derecho de quien adquiere un negocio en población distinta de la de su residencia, a domiciliarse en la primera y realizar la denegación de prórroga para disponer de vivienda en ella. (Sentencia de 7 de febrero de 1961: ha lugar.)*

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RESERVA DE HABITACIONES POR EL ARRENDADOR: *La circunstancia de que el arrendador se hubiera reservado dos habitaciones en la vivienda arrendada no puede enervar la acción denegatoria de prórroga por necesidad, respecto a la que es irrelevante. (Sentencia de 11 de febrero de 1961: no ha lugar.)*

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LUGAR DE TRABAJO EN SITIO DIVERSO DE LA VIVIENDA: *Procede la denegación de prórroga, aunque el lugar de trabajo del beneficiario de la misma se halle en un suburbio del término municipal en que radique la vivienda, no perteneciente a dicho término municipal.* (Sentencia de 10 de mayo de 1961: no ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN: PARIENTES CONVIVENTES: *Al establecerse la selección a base de la familia menos numerosa, se quiso incluir en este concepto a todos los parientes que poseyeran la facultad de poder subrogarse en el contrato de arriendo y, por tanto, a los hermanos.* (Sentencia de 4 de febrero de 1961: no ha lugar.)

NOTA: Sigue la controversia en torno al concepto de familia menos numerosa —y, concretamente, de las personas que deben considerarse integrantes de la familia— a efectos del artículo 64 LAU. En esta sentencia parece concederse un papel predominante al criterio basado en los familiares que tienen derecho a la subrogación; en rigor, y pese a los criterios limitativos mantenidos en algunos fallos, parece indudable que la voz «familia» debe entenderse en su más amplio sentido, comprendiendo a todas las personas ligadas por lazos de parentesco —con-sanguíneo, o de afinidad, legítimo o ilegítimo, natural o de adopción— con el arrendatario, ya que nada autoriza a introducir restricciones, y sería arbitrario cualquier criterio limitativo.

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS: *En caso de igualdad de número de familiares convivientes con el inquilino, el arrendador puede elegir el piso que desee, entre los que se hallen en dicha igualdad de condiciones, sin que quepa imponer criterios legales de preferencia con base en la proximidad de parentesco, o en el carácter legítimo o ilegítimo de los familiares de los inquilinos.* (Sentencia de 1 de febrero de 1961; ha lugar.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INEXACTITUD DEL REQUERIMIENTO: *No obsta a la eficacia del requerimiento denegatorio de prórroga que en él se dijera, por error, que el beneficiario de la denegación era casado si, en definitiva, lo fue luego al celebrarse el matrimonio, con anterioridad a la interposición de la demanda, y es racional suponer que se trató de un simple lapsus.* (Sentencia de 15 de noviembre de 1960: no ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: OCUPACIÓN POR EL BENEFICIARIO: PRETENSIÓN DE RETORNO DEL ARRENDATARIO: *No procede la acción de reocupación por el inquilino desalojado, si dentro de los tres meses siguientes al desalojo, se iniciaron en el inmueble obras encaminadas a modificar la distribución de la vivienda, eliminar incomodidades y proveerla de nuevas instalaciones, aunque las obras hubieran continuado con posterioridad a los tres meses, por causas ajenas a la voluntad del arrendador.* (Sentencia de 23 de febrero de 1961: no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CÓMPUTO DEL PLAZO: *No es preciso que los meses de no ocupación hayan discurrido de modo continuo.* (Sentencia de 28 de noviembre de 1960: no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: *No procede la resolución, si la vivienda se utiliza para oficina del negocio del arrendatario que, además, pernocta en la misma.* (Sentencia de 26 de abril de 1961: ha lugar.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: PRUEBA: *Son signos exteriores que acusan, de modo pleno y manifiesto, la desocupación de la vivienda, la no utilización, en absoluto, de servicios tan importantes en la vivienda moderna, como agua, gas y electricidad.* (Sentencia de 5 de marzo de 1961: no ha lugar.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO OCUPACIÓN: JUSTA CAUSA: *No cabe la denegación de prórroga por no ocupación, por la simple reducción, al mínimo, de la permanencia en el piso, por la necesidad de atender, primero, a la enfermedad del suegro y luego, por fallecimiento de éste, al negocio del mismo, ya que cilo sería razón suficiente para justificar la ausencia.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO OCUPACIÓN: USO REDUCIDO: *Aun prescindiendo de las causas de la utilización limitada de la vivienda, no es bastante, para la denegación de prórroga por no uso, el reducido consumo de energía eléctrica, si, pernoctando en la vivienda, el inquilino y su familia, por razones de trabajo o de otra índole, satisfacen el resto de sus necesidades vitales fuera del hogar.* (Sentencia de 17 de febrero de 1961: no ha lugar.)

21. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR HABER TENIDO EL ARRENDATARIO VIVIENDA LIBRE A SU DISPOSICIÓN: *No puede considerarse como vivienda de características similares a la que se trata de hacer objeto de denegación de prórroga, al amparo de la 5.ª de las causas denegatorias, a la que carece de agua por no haber podido ser ésta suministrada por la Compañía concesionaria.* (Sentencia de 8 de noviembre de 1960: no ha lugar.)

22. INCREMENTOS DE RENTA, REPERCUSIÓN DE ARBITRIOS MUNICIPALES: *El impuesto municipal sobre fincas sin albañal, es repercutible, por tratarse de un impuesto o exacción municipal, y no de una sanción.* (Sentencia de 25 de enero de 1961: no ha lugar.)

NOTA: No son repercutibles los arbitrios con finalidad no fiscal, es decir, aquellos que tienen como finalidad directa, no la de proporcionar recursos a los Municipios, sino la de compeler a los propietarios de inmuebles, a realizar alteraciones, en los mismos, favorables a la policía urbana y sanitaria; por lo tanto, si el arbitrio a que se refiere esta sentencia tuviere tal finalidad, no sería procedente la repercusión, ya que el desplazamiento hacia el inquilino del arbitrio, supondría la frustración de la finalidad básica del arbitrio; no así, en el supuesto contrario.

23. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: ACTOS PROPIOS: ADMINISTRADOR: *El inquilino que concertó el arrendamiento con un administrador, no puede, sin ir contra sus propios actos, desconocer, en el juicio de desahucio, la personalidad de dicho administrador. El subarrendatario no puede desconocer la personalidad de la actora esposa del subarrendador (apoderada para administrar los bienes y derechos de su ma-*

rido) para resolver el contrato de subarriendo, obrando en nombre y representación de su cónyuge, (Sentencia de 7 de marzo de 1961: no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR CESIÓN O SUBARRIENDO: UTILIZACIÓN POR AGRUPACIÓN ARTÍSTICA DIVERSA DEL ARRENDATARIO: *Es causa de resolución el hecho de que en el local arrendado a una entidad dedicada al desarrollo de actividades artísticas, se desarrollen las de una asociación o grupo de personas denominado «Juventudes musicales de...».* (Sentencia de 20 de abril de 1961: ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR SUPUESTO SUBARRIENDO NO NOTIFICADO: *Demostrada la convivencia con el arrendatario, con carácter permanente, de un sobrino carnal del mismo y de la mujer de éste, sin que se notificase al arrendador tal convivencia, procede la resolución del arriendo.* (Sentencia de 22 de febrero de 1961: no ha lugar.)

26. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR: *Si en el contrato se dice que el destino de la cosa arrendada será el de vivienda, y se autoriza a que el arrendatario ejerza en ella su actividad de relojero, es causa de resolución, con arreglo a la LAU, el que se destine la cosa arrendada, exclusivamente, a taller de relojería.* (Sentencia de 30 de enero de 1961: no ha lugar.)

27. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: UNIÓN DE HABITACIONES: *La unión de la pieza destinada a comedor, con una habitación contigua, mediante el derribo de un tabique, en la parte baja del mismo, dejando en lo alto una porción de unos 30 centímetros en forma de arco, altera la configuración del inmueble.* (Sentencia de 12 de diciembre de 1960: no ha lugar.)

28. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *Altera la configuración, la apertura de una ventana, la construcción de un armario empotrado que disminuye la capacidad de la habitación en 60 centímetros de fondo, del suelo al techo, y la desaparición de una campana para la recogida de humos de hornillos de carbón totalmente suprimidos.*

CARGA DE LA PRUEBA: *Realizadas obras en una vivienda, y alegado, por el arrendatario, que las realizó un pariente del mismo, corresponde al inquilino la carga de probar su aserto.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: ACTOS PROPIOS: *No puede atacarse en suplicación, un pronunciamiento consentido en la segunda instancia.* (Sentencia de 21 de marzo de 1961: ha lugar.)

29. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: CONSTRUCCIÓN DE GALLINERO: *Altera la configuración de un inmueble, la construcción de un gallinero de 1,10 por 5,30, por 2 metros, en el patio posterior de la casa, realizada con*

*tejado de uralita y pared de ladrillo y adosado a la pared.* (Sentencia de 19 de abril de 1961: no ha lugar.)

30. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: OBRAS QUE NO ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *No altera la configuración, la construcción de un cobertizo de madera con tejado de cartón cuero, imitando plancha de uralita, adosado a una pared medianera, y destinado a resguardar un vehículo de la intemperie.* (Sentencia de 6 de febrero de 1961: no ha lugar.)

31. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: OBRAS QUE NO ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *No altera la configuración la supresión en la cocina, de un escalón de ladrillos de ochenta centímetros de base, sito en un rincón, bajo la salida de humos, para instalar, en el propio sitio, una cocina económica portátil. Tampoco la altera, la construcción, en un patio, de un cobertizo, de un metro ancho, de tejas árabes montado sobre pies derechos de madera, adosado a la pared, en razón del carácter accesorio del mismo y de su emplazamiento en lugar secundario.* (Sentencia de 21 de abril de 1961: no ha lugar.)

32. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: OBRAS QUE NO ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CAMBIO DE PERSIANA: *No altera la configuración, la sustitución de persiana de madera enrollable, por otra de sistema basculante, que deja incólume el hueco y marco de la ventana exterior.* (Sentencia de 21 de abril de 1961: no ha lugar.)

33. DESALOJO DE SUBARRENDATARIOS DEL ANTIGUO INQUILINO: LEGÍTIMACIÓN ACTIVA: *Es el arrendador, y no al actual inquilino, a quien corresponde el ejercicio de la acción para el desalojo del subarrendatario del antiguo inquilino, si dicho subarrendatario no llegó a serlo del nuevo.* (Sentencia de 7 de febrero de 1961: no ha lugar.)

## II. Derecho procesal.

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MATERIA DEL RECURSO: *Las infracciones procesales no pueden ser materia de este recurso.* (Sentencias 5 de diciembre de 1960, 23 de enero y 15 de febrero y 14 de marzo de 1961; no ha lugar.)