

II. SENTENCIAS DE SUPPLICACION

1. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de José María de AMUSATEGUI y
José Luis LLORENTE (Abogados del Estado)

1. Derecho civil.

1. VALOR SUPLETORIO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS; VIVIENDAS CONSTRUIDAS AL AMPARO DE LA LEY DE 25 DE JUNIO DE 1935: *Cuando la renta que se satisface en una vivienda acogida a la Ley de 25 de junio de 1935 es notoriamente inferior al límite establecido en dicha Ley, es susceptible de ser incrementada de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto de 22 de julio de 1958 en relación con el artículo 95 de la L. A. U., con tal de que con el referido aumento no se sobrepase la tasa señalada en las disposiciones legales a cuyo amparo se verificó la construcción.* (Sentencia de 14 de octubre de 1959; desestimatoria.),

«CONSIDERANDO: Que la Ley de 25 de junio de 1935 tenía como fin cardinal combatir el paro mediante el fomento de obras públicas y otras que sin serlo se reputaban favorables para la economía del país, a cuyo efecto los artículos 13, 14 y 15 otorgaban determinados beneficios a las sociedades particulares que construyeran viviendas para ser alquiladas, pero no contenía normas de localización, salvo la tasa de sus alquileres, y más tarde, la Ley de 10 de noviembre de 1942, para corregir las desviaciones que la renta había sufrido, concedió a los locatorios que hubieran tenido que someterse a condiciones contrarias a las establecidas, una acción revisoria, estatuyendo, además, un régimen de sanciones contra los propietarios que vulneren el «tope máximo» señalado para la fijación de alquileres; de suerte que lo que prohíben las citadas leyes— en cuanto interesa al recurso— es la violación de la tasa legal».

2. ABUSO DE DERECHO: *El propietario que necesita para sí la vivienda arrendada y cumple los requisitos y formalidades precisados en la ley para la denegación de prórroga del contrato fundada en tal motivo, no formula su pretensión con manifiesto abuso de derecho, porque frente al interés del locatorio de continuar en el arrendamiento, se opone el interés del actor en ocupar la vivienda con el fin jurídicamente válido y socialmente lícito de establecer su hogar, y en tal colisión de intereses y derechos ha de prevalecer el especialmente protegido, que en el presente caso es el del arrendador.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: *Concurre la necesidad que define el número 1.º del artículo 62 en el arrendador, funcionario del Cuerpo General de Administración de Africa Española, que estaba destinado en Tetuán y que es trasladado a Madrid tras la independencia del*

Imperio Marroqui con la obligación de residencia que la ley impone a los funcionarios públicos. (Sentencia de 5 de octubre de 1959; estimatoria.)

3. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: *Hay causa de resolución del arriendo cuando el inquilino, sin consentimiento del actual propietario, realiza obras consistentes en la demolición del fogón y su construcción en otro lugar, traslado de chimenea construyéndola en otro lugar del que ocupaba; cambio de la colocación de la pila, tapiado de tres puertas, abriéndolas en muros y tabiques que antes no las tenían. (Sentencia de 24 de septiembre de 1959; desestimatoria.)*

4. ACCIÓN DECLARATIVA PARA EVITAR LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *La restricción de la facultad de elección del arrendador que intentare la denegación de prórroga por causa de necesidad, mediante el establecimiento de un orden de prelación entre los inquilinos (artículo 64 de la L. A. U.) opera en la mayoría de los casos por vía de excepción, pero también está en las atribuciones del locatario el ejercitar la acción procedente para obtener una decisión judicial que declare la ilegalidad de la elección.*

COMPETENCIA: *Al no estar reservado específicamente al Juez de Primera Instancia el conocimiento de esta acción, ha de estarse a la regla genérica de competencia a favor del Juez Municipal.*

CADUCIDAD: *Esta acción es diversa de la tipificada en el artículo 53 de la L. A. U., por lo que no cabe aplicar el plazo de caducidad de sesenta días naturales (1). (Sentencia de 16 de octubre de 1959; desestimatoria.)*

5. PLURALIDAD DE PROPIETARIOS; DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: *Solicitada la vivienda por un copropietario para su hijo, no puede oponerse la necesidad de que los otros copropietarios intervengan como actores, pues cualquiera de ellos puede ejercitar todas las acciones que correspondan a la comunidad siempre que no perjudiquen el interés de la misma, siendo únicamente los comuneros los que podrían proponer aquella excepción, pero no un tercero extraño a la comunidad. (Sentencia de 19 de octubre de 1959; desestimatoria.)*

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD; ORDEN DE PRELACIÓN ENTRE ARRENDATARIOS: *No está obligado el propietario a hacer la selección de inquilinos cuando se trata de edificaciones completamente separadas entre sí, aunque estén construidas en una sola parcela de terreno. (Sentencia de 22 de septiembre de 1959; desestimatoria.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD; ORDEN DE PRELACIÓN ENTRE ARRENDATARIOS: *No hay que efectuar la selección de inquilinos cuando se trata de edificaciones independientes, aunque, por estar ambas construidas sobre el mismo solar, formen un inmueble único. (Sentencia de 23 de septiembre de 1959; desestimatoria.)*

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA; CAUSA JUSTA: *Se justifica la desocupación por más de seis meses si es debida a*

(1) El artículo 53 establece una especial acción impugnatoria de las ventas por pisos.

un viaje que efectuó la inquilina a Venezuela para ver a sus hijas allí residentes, donde sufrió una afección renal que demoró su retorno, coincidiendo que el hijo que convivía con aquella esté en ese periodo de tiempo cumpliendo el servicio militar en Salamanca. (Sentencia de 18 de febrero de 1959; desestimatoria.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA A INQUILINO QUE HUBIESE TENIDO A SU DISPOSICIÓN OTRA VIVIENDA: *Procede la denegación de prórroga si el locatario ha tenido a su libre disposición una vivienda de su propiedad, cumpliéndose el requisito de ser «de características análogas a la arrendada» al ser aquella de mejores condiciones, más lujosa y confortable, habida cuenta del espíritu de la L. A. U.* (Sentencia de 3 de febrero de 1959; desestimatoria.)

10. ADQUISICIÓN INTER VIVOS DE FINCAS URBANAS COMPUESTAS DE PISOS; PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR SEPARADO LOS PISOS ARRENDADOS: *Esta prohibición no se refiere al caso de compraventa de un piso, sino al adquirente de una finca urbana compuesta de varios pisos o departamentos.* (Sentencia de 13 de febrero de 1959; desestimatoria.)

11. CESIÓN DE VIVIENDAS: *La cesión de vivienda es un «contrato unitario de disposición por el cual se opera la transmisión integral de los elementos activos y pasivos del arrendamiento».* (Sentencia de 9 de octubre de 1959; desestimatoria.)

12. SUBARRIENDO; REVISIÓN DE RENTAS: *El plazo de caducidad de tres meses aplicable a la acción revisoria de rentas ejercitable por el subarrendatario (artículo 13, párrafo 4.º de la L. A. U.), se cuenta a partir del hecho que la hace nacer y no desde que el subarrendatario tiene conocimiento del precio del arriendo estipulado.* (Sentencia de 23 de febrero de 1959; estimatoria.)

2. Derecho procesal.

1. COMPETENCIA: *Si el inquilino ejerce en la vivienda la profesión de Abogado, que paga contribución, es competente el Juez de Primera Instancia y no el Municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 en relación con la excepción 1.ª del artículo 122 de la L. A. U.* (Sentencia de 13 de octubre de 1959; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN; MOTIVOS: *No es motivo de recurso de suplicación la infracción del artículo 30 del Decreto de 21 de noviembre de 1952 en relación con el artículo 506 de la Ley procesal civil, preceptos de marcado matiz procesal, extraños a la relación arrendaticia, por no haber en el ámbito estricto del recurso.* (Sentencia de 21 de septiembre de 1959; desestimatoria.)

«CONSIDERANDO: Que es evidente que si bien el recurso de suplicación es extraordinario, como el de casación, el de injusticia notaria en materia de arrendamientos urbanos y el de suplicación en materia laboral, tampoco ofrece duda que su ámbito es más limitado que estos otros recursos, limi-

tación impuesta por el artículo 132 de la vigente legislación especial arrendaticia urbana, es decir, los motivos que pueden ser utilizados como básicos de dicho recurso han de ser *precisamente* los consignados de manera taxativa en dicho precepto.»

3. RECURSOS DE SUPPLICACIÓN; LÍMITES: *Los preceptos del Código civil, si no han sido aplicados en relación con otros de la legislación especial arrendaticia urbana, no pueden ser alegados en suplicación* (Sentencia de 23 de septiembre de 1959; desestimatoria.)