

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. MUJER CASADA ARRENDADORA: MARIDO ADMINISTRADOR: FACULTADES: CESIÓN: *Aunque el inmueble sea propiedad de la mujer, no hay óbstatelo a que la misma, en cualquier momento, confiera expresa o tácitamente a su marido la facultad de administrarlo. Entre los actos de administración figura el de cesión arrendaticia contratada directamente por el marido.* [S. 23 de mayo de 1961; no ha lugar.]

2. ACCIONES BASADAS EN LA LAU: PRESCRIPCIÓN: DERECHO FORAL CATALÁN: *Por ser la LAU una ley de emergencia y de vigencia en todo el territorio español, es aplicable al ejercicio de las acciones basadas en la misma, el plazo general de prescripción de quince años del C. c. y no el de treinta años de la Compilación de Derecho catalán, aunque se trate de acciones ejercitadas en Cataluña.* [S. 16 de junio de 1961; no ha lugar.]

3. HOSPEDAJE: *Existe contrato de hospedaje si, además de ceder el inquilino una parte de la vivienda, realiza prestaciones complementarias en favor del usuario de dicha parte, tales como lavado y planchado de ropa, arreglo de la habitación, desayuno y, en ocasiones, la preparación de cenas contra pago de un precio determinado.* [S. 26 de septiembre de 1961; no ha lugar.]

4. SUPUESTA TRANSFORMACIÓN DE SUBARRIENDO EN ARRIENDO: PRUEBA: *El hecho de que, fallecido el inquilino de una vivienda, el arrendador percibiera, durante las dos mensualidades siguientes, la renta del arriendo, de un subarrendatario del difunto inquilino, no basta para considerar establecido un nuevo arrendaticio con dicho subarrendatario.* [S. 6 de julio de 1961; no ha lugar.]

5. PRÓRROGA FORZOSA: TÁCITA RECONDUCCIÓN: *Al finalizar el plazo de arriendo pactado se inicia la prórroga legal y no entra en juego la tácita reconducción.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PROYECTO DE MATRIMONIO: *Basta para la denegación de prórroga el propósito de contraer matrimonio.* [S. 28 de septiembre de 1961; no ha lugar.]

6. SUCESIÓN ARRENDATICIA "MORTIS CAUSA": LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL SUCESOR: *El sucesor del arrendatario se halla legitimado para ejercitar las acciones derivadas del subarriendo concertado por su causante, acreditando los presupuestos de su derecho a suceder y el requisito de la notificación. Sólo al arrendador incumbe combatir la realidad de la subrogación.* [S. 23 de mayo de 1961; no ha lugar.]

7. RESOLUCIÓN POR FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LA SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA": CONSENTIMIENTO TÁCITO DEL ARRENDADOR: *Del hecho de haberse extendido los recibos de alquiler a nombre del subrogado, durante cerca de tres años, se desprende que el arrendador tuvo pleno conocimiento del fallecimiento del antiguo titular arrendatario y de la subrogación operada, por lo que es improcedente la resolución basada en el defecto de notificación.* [S. 6 de noviembre de 1961; no ha lugar.]

8. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA "MORTIS CAUSA": CARÁCTER Y FUNCIÓN DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *La notificación exigida por la LAU tiene la finalidad de que el arrendador conozca el hecho del fallecimiento y la identidad del sucesor, a efectos del libramiento de recibos y establecimiento del orden de sucesión del inquilino. El simple conocimiento de la muerte del arrendatario y aun el aviso de la continuación del arriendo, no basta para suplir la notificación legalmente requerida.* [S. 4 de octubre de 1961; ha lugar.]

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRESUNCIONES DE NECESIDAD: ALEGACIÓN Y PRUEBA: *Aunque en la demanda no se haya mencionado los extremos relativos a la residencia y trabajo del beneficiario de la denegación de prórroga, ésta producirá su efecto, si dichas circunstancias resulta de la prueba.* [S. 18 de octubre de 1961; no ha lugar.]

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: *La presunción de necesidad por matrimonio no deriva sólo del acto de contraer matrimonio, sino de la existencia de un matrimonio sin vivienda independiente. Existe necesidad por el hecho de tener constituida una familia y habitar en vivienda ajena, por lo que cabe la denegación de prórroga para dotar de vivienda independiente a un matrimonio aunque este se celebrara hace nueve años y haya vivido durante dicho tiempo en el hogar de los padres de uno de los cónyuges.* [S. 12 de diciembre de 1961; no ha lugar.]

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A HOGAR INDEPENDIENTE: *No obsta a la denegación de prórroga por necesidad, la posibilidad de que la beneficiaria de la misma, que carece de hogar independiente, siga viviendo pacíficamente con su hija política en la vivienda de esta última ya que ni legal ni moralmente puede imponerse a una persona una convivencia no deseada.* [S. 11 de octubre de 1961; no ha lugar.]

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PERSONA OBLIGADA A DESALOJAR SU VIVIENDA: *Cabe la denegación de prórroga por necesidad, si la arrendadora se ve obligada a desalojar la vivienda que ocupaba, al extinguirse la relación laboral que vinculaba al esposo de la misma con la empresa propietaria de dicha vivienda, ocupada por razón de la relación laboral.* [S. 15 de mayo de 1961; no ha lugar.]

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NECESIDAD EXISTENTE AL TIEMPO DEL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA: *No procede la denegación de prórroga, si la situación de hecho en que se basa la necesidad existía ya al tiempo de concertarse el arriendo cuya prórroga se pretende deegar o si dimanaba de un acto del arrendador, posterior, voluntario y libre.* [S. 19 de junio de 1961; no ha lugar.]

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: POBLACIÓN DE TRABAJO DISTINTA DE LA DE RADICACIÓN DE LA FINCA: *No procede la denegación de prórroga por necesidad dimanada del hecho de tener que trabajar en Barcelona, si la finca en que radicaba la vivienda objeto de denegación de prórroga se halla en Sabadell, ya que ambos términos municipales son físicamente independientes y se hallan separados, incluso, por otros términos municipales.* [S. 26 de junio de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Aunque la propia Sala ha entendido, acertadamente, que a los efectos de la presunción 3.^a de necesidad del art. 63 de la LAU, cabe denegar la prórroga del arriendo de una finca situada en término municipal distinto del de lugar de trabajo, cuando ambos términos municipales son contiguos y los respectivos cascos urbanos no ofrecen solución de continuidad, no cabe proyectar dicha doctrina tan extensivamente como se pretendió en el caso de autos en que las dos poblaciones distan entre sí más de 20 kilómetros y no pueden considerarse como una unidad física urbanística.

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DE VIVIENDA: ABANDONO ANTERIOR DE VIVIENDA ANEJA A LOCAL DE NEGOCIO: *El hecho de que el arrendador hubiera tenido a su disposición, con anterioridad, vivienda, en un local de negocio que regentaba y que traspasó voluntariamente, no es obstáculo a la ulterior denegación de prórroga por necesidad de vivienda; de entenderlo de otro modo, se vulneraría el principio de libertad en el ejercicio de las actividades personales.* [S. 4 de octubre de 1961; no ha lugar.]

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: TRANSFORMACIÓN ANTERIOR DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: *El hecho de que, con mucha anterioridad al nacimiento de una situación de necesidad de vivienda, el arrendador hubiera destinado una de sus viviendas a local de negocio no es obstáculo a la denegación de prórroga por necesidad. El incumplimiento de la disposición adicional de la LAU, prohibitiva de la conversión de viviendas en locales de negocio, no lleva aparejada la pérdida del derecho de denegación de prórroga por necesidad.* [S. 2 de octubre de 1961; ha lugar.]

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LEGISLACIÓN DE PRÉSTAMOS A INQUILINOS: *Al decir el arrendador, en el requerimiento, que precisaba la vivienda por insuficiencia de la que ocupaba en casa de sus padres cumplió con los requisitos previstos en la Ley de 24 abril 1958,*

artículo 2, sobre todo si el demandado no contestó al requerimiento ni negó la necesidad.

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DECISIÓN SOBRE EL FONDO SUPLENDO LA DEL ÓRGANO "A QUO": *Desestimada la excepción apreciada por el órgano "a quo", que no decidió sobre el fondo del asunto, la Sala debe resolver sobre la acción ejercitada y, si estima probada la necesidad, decretar la resolución.* [S. 29 de mayo de 1961; ha lugar.]

NOTA: Se trataba de la Ley de Préstamos a inquilinos.

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *Si en el requerimiento previo se dice que se realiza la denegación de prórroga por causa del próximo matrimonio de la nieta del actor, es claro que la vivienda se reclama para ésta y no existe imprecisión en el requerimiento.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: OMISIÓN DE ALEGACIONES EN LA DEMANDA: *No obsta a la viabilidad de la denegación de prórroga la circunstancia de que se omita, en la demanda, la alegación del deber de residencia del beneficiario de aquélla en la población en que radica la vivienda, si en el juicio se demuestra la efectividad de tal residencia. No es preciso acreditar la clase de relación familiar, laboral, profesional o utilitaria por la que se produce la residencia.* [S. 18 de octubre de 1961; no ha lugar.]

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUISITOS DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *No es preciso que en el requerimiento denegatorio de prórroga basado en el proyecto de matrimonio se exprese el nombre de la persona con la que se va contraer el enlace.* [S. 2 de octubre de 1961; no ha lugar.]

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CÓMPUTO DEL TIEMPO: *El cómputo del plazo de no uso ha de hacerse por meses completos y no por días; las mensualidades han de computarse por períodos de treinta días.* [S. 12 de junio de 1961; no ha lugar.]

21. REDUCCIÓN DE RENTAS AL TIPO FISCAL: EJERCICIO DE LA ACCIÓN DURANTE MORATORIA TRIBUTARIA: *Es improcedente el ejercicio de la acción de reducción de renta arrendaticia al nivel de la base fiscal, durante el período de moratoria tributaria establecido por el Decreto-Ley de 15 de diciembre de 1960.* [S. 2 de octubre de 1961; no ha lugar.]

NOTA: En la sentencia del Juzgado de Primera Instancia se invocaba también, como causa de desestimación de la demanda, la circunstancia de que, al ejercitarse la acción, el arrendador había ya declarado al órgano fiscal correspondiente la renta realmente percibida.

22. RESOLUCIÓN PARCIAL DEL ARRENDAMIENTO: *No se halla prevista, en nuestro ordenamiento, la resolución parcial de un contrato de arrendamiento, por lo que no cabe estimar la acción resolutoria relativa a parte de*

la cosa arrendada, con base en la ruina de dicha parte. [S. 31 de octubre de 1961; no ha lugar.]

23. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO IRREGULAR: DERECHO TRANSITORIO: *No ha lugar a decretar la resolución de arrendamiento basada en el hecho de que con la arrendataria, anciana de ochenta años de edad, convivía, desde hace más de veinte años, un matrimonio que cuida de la misma.* [S. 16 de octubre de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Las disposiciones transitorias 4.^a y 5.^a de la LAU abonan dicha doctrina.

24. RESOLUCIÓN POR DEFECTO DE NOTIFICACIÓN DEL SUBARRIENDO: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN: *La acción resolutoria de arrendamiento por defecto de notificación del subarriendo prescribe a los quince años, siendo inaplicable, a este supuesto, la norma sobre caducidad de la resolución por cesión.* [S. 20 de octubre de 1961; no ha lugar.]

25. RESOLUCIÓN POR DEFECTO DE NOTIFICACIÓN DEL SUBARRIENDO: *El incumplimiento, por el inquilino, de su deber de notificar la existencia de uno o dos subarrendatarios, faculta al arrendador para resolver el arriendo, sin que pueda obstar a la resolución la ineultura o desamparo del inquilino.*

PRUEBA DEL SUBARRIENDO: *El arrendador que ejercita la acción resolutoria, por subarriendo, sólo necesita probar el disfrute por un tercero de la cosa arrendada, siendo al inquilino a quien incumbe la prueba que destruya, en su caso, la presunción de subarriendo.* [S. 24 de octubre de 1961; no ha lugar.]

26. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PRESUNCIONES: ALEGACIÓN DE CONCUBINATO COMO RAZÓN DE CONVIVENCIA CON EL INQUILINO: *La LAU no permite que conviva con el inquilino persona extraña a la familia, y menos que, al amparo de aquélla, pueda invocarse una relación ilícita de concubinato para que, excluyendo la existencia del subarriendo, pueda evitarse la pérdida de la vivienda por el inquilino.* [S. 23 de noviembre de 1961; no ha lugar.]

NOTA: La sentencia dictada en la primera instancia entendió acreditado que la razón de convivencia con el inquilino de la persona extraña habitante en el mismo era la de concubinato y no la de subarriendo; los órganos de apelación y suplicación, sin abordar el tema de si se daba o no la relación concubinaría, entienden que la misma, aun de existir, no podría ser invocada por el inquilino para oponerse a una acción resolutoria por subarriendo.

27. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: EFECTO DE LA AUTORIZACIÓN PARA TRASPASAR: *No es causa de resolución el que el inquilino de un piso, facultado para traspasarlo con destino industrial o de vivienda, subarriende parte del mismo para su dedicación a local de negocio.* [S. 18 de octubre de 1961; no ha lugar.]

28. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: OCUPACIÓN PARCIAL POR EL SUPUESTO CEDENTE: *El hecho de que el arrendatario, funcionario destinado a otra población, abandone la vivienda arrendada, dejando en ella a una hijastra y utilizando dicha vivienda como residencia de temporada para las ocasiones en que se traslada al lugar de su antigua residencia es causa de resolución por cesión.* [S. 13 de junio de 1961; ha lugar.]

29. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: AUTORIZACIÓN POR EL MARIDO DE LA PROPIETARIA: *No procede la resolución si se prueba que el inquilino realizó las obras con autorización del esposo de quien era propietaria del inmueble al tiempo de su realización, quien había sido, además, el que, en nombre de su esposa, perfeccionó el contrato de arriendo.* [S. 16 de junio de 1961; no ha lugar.]

30. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *El derribo de un tabique, por el arrendatario, convirtiendo en una habitación lo que antes eran dos piezas, es causa de resolución, si se realiza sin consentimiento del arrendador.* [S. 9 de octubre de 1961; no ha lugar.]

31. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: TAPIADO DE PUERTA: *El hecho de tapiar una puerta de comunicación de la cocina y el comedor de la vivienda, aunque se trate de una puerta secundaria, supone alteración de la configuración.* [S. 13 de octubre de 1961; no ha lugar.]

32. RESOLUCIÓN DE ARRIENDO Y SUBARRIENDO POR RENUNCIA DEL INQUILINO: *Si el inquilino, por carta dirigida al arrendador, renuncia a su derecho arrendaticio, procede decretar la resolución del arriendo y del subarriendo concertado por el inquilino, con base en los arts. 114 causa 11.^a y 117 de la LAU.* [S. 6 de septiembre de 1961; no ha lugar.]

33. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO CONCERTADO POR EL USUFRUCTUARIO: CONDICIONES GRAVOSAS: *A efecto de determinar si las condiciones pactadas para el arrendamiento son gravosas para la propiedad, por lo exiguo de la renta, es preciso, tener en cuenta, cuando se trate de arriendos concertados bajo la vigencia de la LAU de 1946 que, con arreglo a esta última Ley, las rentas de viviendas antiguas venían predeterminadas por las satisfechas en 1936, con muy ligeros aumentos.* [S. 19 de mayo de 1961; ha lugar.]

II. Derecho procesal.

1. SENTENCIAS RESOLUTORIAS: COSA JUZGADA: *Si bien las sentencias dictadas en los juicios de desahucio no producen la excepción de cosa juzgada, sí la produce la sentencia dictada en juicio en que se ejercitó*

una acción de resolución contractual. Si la acción resolutoria ejercitada en anterior juicio, se desestimó por falta de prueba de los requisitos indispensables para apreciar la necesidad, debe estimarse la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado al renovarse el ejercicio de la acción, en ulterior juicio. [S. 7 de julio de 1961; ha lugar.]

2. ABUSO DE DERECHO Y RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *No cabe hablar de error en materia de abuso de derecho en el recurso de suplicación si no se aplicó dicho principio en la sentencia recurrida.* [S. 25 de octubre de 1961; no ha lugar.] (Análogamente una S. de 26 de octubre de 1961 ha afirmado que el recurso de suplicación se da por aplicación indebida, no por inaplicación, de la doctrina del abuso del derecho).

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NORMAS INVOCABLES COMO MOTIVO DE RECURSO: *El recurso sólo puede motivarse en infracción de precepto sustantivo de la LAU o de otra norma de igual rango íntimamente ligada a la LAU.* [S. 13 de octubre de 1961; no ha lugar.] (En S. de 13 de diciembre de 1961 se ha dicho que no se da el recurso por infracción del art. 62 del Decreto de 21 de noviembre de 1952 sobre procedimiento en la Justicia Municipal, ni por la del art. 840 de la L. E. C.).