

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. SUPUESTA CESIÓN «INTER VIVOS» ALEGADA CON POSTERIORIDAD A LA MUERTE DEL ARRENDATARIO: *Alegada por el ocupante de una vivienda una supuesta cesión «inter vivos» del arriendo realizada en su favor por el arrendatario, no cabe presumir el consentimiento del arrendador a dicha cesión —aun de haberse producido ésta realmente— si el difunto inquilino siguió habiendo en la vivienda con el actual ocupante hasta la fecha de su muerte* (Sentencia de 26 de junio de 1962; no ha lugar).

2. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: CONVIVENCIA: SUBARRIENDO CON PRÓRROGA FORZOSA: *Si el matrimonio que ocupaba el piso en régimen de subarriendo se separó, abandonando la esposa el domicilio conyugal durante la enfermedad del marido hasta el fallecimiento de éste, en que volvió a dicho domicilio por tolerancia de la actora, inquilina de la vivienda, la viuda carece de derecho a subrogarse por falta de convivencia con el fallecido* (Sentencia de 19 de enero de 1962; no ha lugar).

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: *No obsta a la estimación de la demanda el que las circunstancias de la persona con la que se proyecta contraer el matrimonio, base de la necesidad, que se consignaron en el requerimiento, no coincidan con las reales, ya que no es preciso la constancia, en el requerimiento, de tales circunstancias* (Sentencia de 21 de septiembre de 1962; no ha lugar).

NOTA: Doctrina concordante con la de otras múltiples resoluciones, entre ellas SS. de 14 de octubre de 1957 (Madrid), 4 de noviembre de 1957 (Valladolid), 18 de abril de 1959 (Valencia) y 10 de octubre y 23 de mayo de 1960 y 8 de noviembre de 1961 (Barcelona).

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONCEPTO DE NECESIDAD; OCUPACIÓN A PRECARIO DE UN PISO: *La necesidad no es preciso que sea perentoria y urgente sino en grado superior a lo superfluo. Se da la situación de necesidad en quien vive a precario en un piso. No es obstáculo a la denegación de prórroga, el que quien la ejercita, al tener dificultades para habitar el piso que adquirió, tratara de venderlo* (Sentencia de 13 de junio de 1962; ha lugar).

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RECLAMACIÓN DE VIVIENDA EN LUGAR DIVERSO DEL DE RESIDENCIA: *Quien reside en una población y no demuestra que ha acaecido un hecho que justifique el traslado de residencia a la población en que radica la vivienda que reclama, no puede ejercitar con éxito la denegación de prórroga por necesidad* (Sentencia de 17 de mayo de 1962; no ha lugar).

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: *Elegida por el beneficiario de la denegación de prórroga, la única vivienda exterior del inmueble es ocioso discutir el problema de selección de vivienda* (Sentencia de 29 de enero de 1962; no ha lugar).

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RECLAMACIÓN DE VIVIENDA EN OTRA POBLACIÓN: *No es causa de denegación de prórroga el simple hecho de alegar: que no se dispone de finca propia en determinada población, que no se encuentra vivienda en la misma y que le es indiferente residir en dicha población o en aquella en que se halla la vivienda cuya prórroga se deniega* (Sentencia de 22 de marzo de 1962; no ha lugar).

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CAMBIO DE RESIDENCIA: *Si los beneficiarios de la denegación de prórroga regentan una industria en determinada población, en la que conviven con los padres de la mujer, y el marido de ésta ha cesado en el negocio que tenía antes en otra población, es adecuado estimar la necesidad de dicho matrimonio* (Sentencia de 25 de mayo de 1962; no ha lugar).

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DONACIÓN DE FINCA: ABUSO DE DERECHO: *El hecho de que el arrendador que niega la prórroga haya adquirido la propiedad de la finca por donación, no supone abuso de derecho en el ejercicio de la acción* (Sentencia de 14 de marzo de 1962; no ha lugar).

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DE PRELACIÓN: ARTESANO: *No basta a efectos de posposición, alegar que se es artesano y aportar recibo de contribución, si no se prueba la clase de arte u oficio que ejerce el inquilino demandado.*

SELECCIÓN: NÚMERO DE FAMILIARES: *El familiar que de modo transitorio y circunstancial pasa a ocupar la vivienda, no puede computarse a efectos de selección* (Sentencia de 5 de marzo de 1962; no ha lugar).

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA POR DERRIBO Y RECONSTRUCCIÓN: RENTA DE LA VIVIENDA A RESERVAR: *Es indiferente que la valoración de la renta de la vivienda a reservar se haga en un tiempo u otro, pues el artículo 84 de la LAU contiene las bases para su determinación.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *La cuestión procesal de doble incongruencia ha de estimarse inadecuada en lo que es propio del recurso de suplicación* (Sentencia de 19 de junio de 1962; no ha lugar).

12. NEGATIVA AL PAGO DE INCREMENTOS DE RENTA: EJERCICIO DE ACCIONES INCOMPATIBLES: *Procede desestimar la demanda en la que se pide, conjuntamente, el pago por el arrendatario de las diferencias de renta no satisfechas y la resolución del contrato por negativa al pago de incrementos* (Sentencia de 2 de julio de 1962; no ha lugar).

13. REDUCCIÓN DE RENTAS AL TIPO FISCAL: OBLIGACIÓN DE DECLARAR: AUMENTOS POR DERRAMA DE CONTRIBUCIÓN: AUMENTOS POR OBRAS DE CONSERVACIÓN: *No es preciso que el arrendador declare al Fisco los incrementos de renta por repercusión de impuestos, ya que los mismos no constituyen renta o beneficio percibido; si es preciso declarar, en cambio, los aumentos por obras de conservación* (Sentencia de 2 de marzo de 1962; ha lugar).

14. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN IMPUGNATORIA: EXTERIORIZACIÓN DE LA CESIÓN: *El plazo de caducidad de la acción resolutoria por cesión ilegal de vivienda opera aun respecto de la que se basa en la subrogación entre hermanos, irregular por falta de plazo de convivencia. El hecho, conocido por el arrendador, de la salida del arrendatario, dejando en la vivienda al hermano, supone la exteriorización de la cesión* (Sentencia de 23 de enero de 1962; no ha lugar).

15. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: PLAZO ESPECIAL DE CADUCIDAD: CESIÓN REALIZADA POR INQUILINO SUBROGADO: *El plazo de caducidad de la acción resolutoria por cesión de vivienda es norma excepcional, aplicable, sólo, al supuesto de cesión realizada por el inquilino originario, no a la que efectuada por inquilino que lo fuere por subrogación* (Sentencia de 10 de abril de 1962; ha lugar).

NOTA: Resulta sorprendente el criterio de la anterior sentencia, discrepante del mantenido en la generalidad de las resoluciones de instancia y que choca con el tenor literal el artículo 25 de la LAU, en el que no se hace distinción alguna entre el inquilino originario y el que lo sea por subrogación. Cuando la Ley ha querido establecer una diferenciación de régimen jurídico entre las dos categorías de inquilinos lo ha hecho constar de modo explicito —nótese, por ejemplo, el artículo 24 de la LAU—; por otra parte, la *ratio legis* de la norma del artículo 25 de la LAU se da tanto en el supuesto de inquilino originario como en el de inquilino subrogado, ya que el referido precepto se ha establecido, no en función del cedente, sino para evitar la inseguridad jurídica que resultaría de dejar la situación del cesionario en condiciones de incertidumbre durante el largo periodo de quince años de prescripción de las acciones personales.

16. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO. OCUPACIÓN ESPORÁDICA: *No es constitutivo de subarriendo el hecho de que el inquilino autorice la permanencia de la camioneta de un tercero, en el local arrendado, si tal permanencia tuvo un carácter esporádico, siendo consecuencia de la organización de unos festejos. El subarriendo presupone la posesión material de parte de la cosa arrendada; los actos aislados o intermitentes, por simple tolerancia, no tienen trascendencia posesoria y no implican una verdadera ocupación como medio de adquirir la posesión material de la cosa* (Sentencia de 8 de junio de 1962; no ha lugar).

17. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: OBRAS QUE NO TIENEN TAL CONSIDERACIÓN: *No alteran la configuración, la sustitución de dos fogones con marco de hierro empotrado en su banqueta, por una moderna cocina de gas butano que no se introduce, sino se apoya en la pared, ni la colocación de una fregadera y mosaicos susceptibles de ser retirados sin afectar a lo construido* (Sentencia de 22 de junio de 1962; no ha lugar).

18. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: PRECISIÓN DE LA NATURALEZA DE LAS OBRAS: *Si de las alegaciones y pruebas no resultan las dimensiones y características del armario rinconero que se dice suprimido por el inquilino en una cocina, la sentencia que deniega la resolución no infringe la Ley, ya que sin conocer tales características no hay elementos de juicio bastantes para decretar la resolución.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: VICIOS «IN PROCEDENDO»: *No se da el recurso de suplicación por quebrantamiento de forma* (Sentencia de 29 de enero de 1962; no ha lugar).

19. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: CONSTRUCCIÓN DE BARRACA DE MADERA EMPOTRADA: *La construcción de una barraca de madera de 1,75 × 4,40 × 2 metros, cubierta por una plancha de fibrocemento y sostenida por pies derechos de madera arrimados al muro y levantados sobre una base de ladrillos empotrados en el terreno supone un cambio de configuración en la cosa arrendada.*

DESTRUCCIÓN DE LA OBRA: CAUSA RESOLUTORIA CESADA: *El hecho de que la obra que alteró la configuración, se deshaga con posterioridad a la demanda resolutoria, no obsta a la viabilidad de ésta, pues basta que se dé el hecho, resolutorio, para que produzca el efecto que les es propio* (Sentencia de 17 de marzo de 1962; no ha lugar).

II. Derecho procesal.

1. MUJER CASADA: HABILITACIÓN JUDICIAL PARA COMPARECER EN JUICIO SIN LICENCIA MARITAL: *De acuerdo con la doctrina de la sentencia del T. S. de 24 de noviembre de 1900 no precisa habilitación judicial la recurrente para accionar en juicio respecto a su vivienda* (Sentencia de 16 de febrero de 1962; ha lugar).

NOTA: Aunque la extrema concisión de fundamentos y antecedentes de la sentencia de suplicación no permite afirmar que la anterior doctrina quede formulada de modo explícito en la citada sentencia, de las referencias a la habilitación judicial y a la sentencia de 24 de noviembre de 1900 se deduce implícitamente que la Audiencia ha querido adherirse al criterio que, en forma muy progresiva, dado sobre todo su remota fecha, sentara el Tribunal Supremo para obviar los graves inconvenientes de la norma del artículo 60 del Código civil, norma que incomprensiblemente y salvas las limitadas excepciones que suponen las normas de la Compilación catalana y la balear en materia de actuación en juicio de mujer casada sobre bienes parafernales, sigue rigiendo en Derecho español.

2. CONGRUENCIA: RESOLUCIÓN: DESAHUCIO: PRONUNCIAMIENTO DE DESALOJO: *La congruencia debe apreciarse en relación al fallo y no a los fundamentos. Si el proceso se centró, según las alegaciones y pretensiones de las partes, en la declaración de si había lugar a absolver de la demanda o a resolver el contrato, es congruente con la demanda la sentencia que en su parte dispositiva declara resuelto el contrato y condena a los demandados al desalojo del piso* (Sentencia de 27 de abril de 1962; no ha lugar).

NOTA: Según parece deducirse de uno de los «Resultandos» de la sentencia de la Audiencia se había pedido el «desahucio» del demandado. Dado el significado que suele atribuirse al término «desahucio», parece evidente que comprende una petición resolutoria y a la vez una condena de desalojo; mas discutible sería sostener que, pedida simplemente la «resolución» puede decretarse el lanzamiento, por lo que no será prudente limitar el *petitum* a una solicitud de que se decrete la resolución si lo que se quiere alcanzar es el lanzamiento del arrendatario.

3. ACCIÓN: ERROR EN LA DENOMINACIÓN ATRIBUÍDA A LA MISMA: *El error en la designación de la acción no influye en el derecho de ejercitarla. La demanda debe calificarse teniendo en cuenta sus fundamentos fácticos.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INVOCACIÓN DE NORMAS GENÉRICAS: *El artículo 1.214 del C. c., por su carácter genérico, no puede servir de base al recurso.* (Sentencia de 6 de diciembre de 1961; no ha lugar).

4. RECURSOS DE SUPPLICACIÓN Y APELACIÓN: CONGRUENCIA: *La incongruencia debe referirse a la parte dispositiva, no a los fundamentos. Quien no apela de la sentencia del Juez Municipal que no entró a considerar una de las causas resolutorias invocadas, consiente la decisión del Juez sobre tal extremo, por lo que el Juez de Primera Instancia, en la apelación, no pudo examinar la viabilidad de dicha causa* (Sentencia de 5 de mayo de 1962; no ha lugar).

NOTA: El actor había pedido la resolución del arriendo con base en las causas de subarriendo y obras; el Juzgado Municipal dió lugar a la resolución por la primera causa sin abordar el estudio de la segunda; recurrida la sentencia por el demandado, el Juez de Primera Instancia absolvió de la demanda por entender que no procedía la resolución por subarriendo y sin abordar el tema de la segunda de las causas invocadas en la demanda. Con arreglo a la doctrina de la Sala, el actor debió recurrir de la sentencia dictada en primera instancia que estimaba la demanda deducida, y aunque parezca bastante anómala la interposición de un recurso contra sentencia que estima íntegramente la demanda —pues tanto supone estimación íntegra la sentencia que da lugar a la resolución del contrato por una sola causa, como a la que la decreta coi base en varias— la doctrina expuesta hace aconsejable que en casos similares, el actor, a la vista de la apelación del demandado, recurra también de la sentencia dictada en la primera instancia, a efecto de mantener vivas las segundas o ulteriores causas resolutorias no examinadas en dichas instancias.

5. RECURSOS DE SUPPLICACIÓN: PROCESOS EN QUE ES ADMISIBLE: DERECHOS ARRENDATICIOS AL MARGEN DE LA LAU: *Interpuesto el recurso de suplicación contra sentencia dictada en apelación, en juicio de cognición en cuya demanda se invocaron preceptos de Derecho común, sin que el recurrente in-*

voque en suplicación normas de la LAU, no procede entrar en el examen de los motivos del recurso (Sentencia de 30 de abril de 1962; no ha lugar).

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: PROCESOS EN QUE CABE: CUESTIONES NUEVAS: *Es improcedente el recurso de suplicación si se debaten cuestiones arrendaticias urbanas no apoyadas en preceptos concretos de la LAU, aunque se basen en alegaciones no opuestas en la contestación de la demanda que implican una alteración de la cuestión planteada* (Sentencia de 26 de junio de 1962; no ha lugar).

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIONES PROCESALES: REVISIÓN DE HECHOS: *El recurso de suplicación no se da por razón de infracciones procesales, ni cabe en él la revisión de hechos probados* (Sentencia de 8 de junio de 1962; no ha lugar).

NOTA: Una sentencia de 30 de abril de 1962 concuerda con la anterior al afirmar que el recurso de suplicación no es una tercera instancia.