

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

A cargo de José PERÉ RALUY

### 1. Derecho civil.

1. JURISPRUDENCIA: *Las sentencias de las Audiencias Territoriales no constituyen jurisprudencia.* (S. 29 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

2. RECURSO DE SUPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias dictadas por las Audiencias Territoriales no constituyen doctrina legal.* (S. 5 de julio de 1963; no ha lugar.)

3. RECURSO DE SUPLICACIÓN: NECESIDAD: *La necesidad es un concepto jurídico revisable en suplicación.* (S. 24 de octubre de 1963; ha lugar.)

4. VENTAS DE CASAS POR PISOS: RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN DEFENSA DE LOS DERECHOS ARRENDATICIOS: *De no respetarse el orden de prelación establecido en el artículo 54 de la LAU, en relación con el 64 de la propia Ley, sería fácil vender el piso del inquilino más necesitado de tutela para que el adquirente pudiera luego, libremente, denegar la prórroga de su arriendo.* (S. 31 de mayo de 1963; no ha lugar.)

5. SUBROGACIÓN INTER VIVOS EN EL ARRIENDO DE VIVIENDA: ABUSO DE DERECHO: DISPONIBILIDAD DE DOS VIVIENDAS: *Procede la resolución del arriendo si el inquilino, con abuso de derecho, y para eludir la prohibición de tenencia innecesaria de dos viviendas, subroga en su titularidad arrendaticia a un hijo menor, al que emancipa y se traslada con él a otra vivienda, pretendiendo conservar la anterior.* (S. 25 de octubre de 1963; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: PLURALIDAD DE TRANSMISIONES: *La pluralidad de sucesivas transmisiones "mortis causa" del derecho arrendaticio, no se estableció hasta la LAU de 1946. El Decreto de inquilinato de 1931 autorizó a la familia del inquilino a suceder a éste, pero no la sucesión de los familiares del sucesor.* (S. 14 de octubre de 1963; ha lugar.)

7. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL ARRIENDO DE VIVIENDA: CONVIVENCIA EN EL PISO OBJETO DE LA SUBROGACIÓN: *No desvirtúa el requisito de convivencia el hecho de que la inquilina falleciera en el hospital al que había sido trasladada transitoriamente, ya que ello no supone que dejara de estar domiciliada en su vivienda, en la que venía conviviendo con su hija.* (S. 7 de octubre de 1963; no ha lugar.)

8. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL ARRIENDO DE VIVIENDA: REQUISITO DE CONVIVENCIA: *La convivencia, a efecto de la subrogación, no es preciso que*

*sea material y constante. No quiebran la convivencia, las ausencias esporádicas de mayor o menor duración ni las ausencias por razón de enfermedad.* (S. 20 de junio de 1963; no ha lugar.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: BENEFICIARIO, PROPIETARIO DE OTRA FINCA: *No obsta a la denegación de prórroga por necesidad, el que la hija, para quien se pide el piso, sea propietaria de otros inmuebles, dada la facultad de elección que se concede respecto a viviendas situadas en distintas fincas.* (S. 4 de octubre de 1963; no ha lugar.)

NOTA: Claro es que tal doctrina sólo es aplicable si la vivienda propiedad del beneficiario de la denegación de prórroga no se halla a la disposición de éste, para su ocupación, ya que en este caso faltaría la necesidad.

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *El hijo casado tiene derecho, en cualquier tiempo, a poner fin a la convivencia con sus padres.* (S. 17 de octubre de 1963; ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *El hijo tiene derecho a vivienda independiente, aunque en la del padre haya bastantes habitaciones para el primero.*

ACCIÓN IMPUGNATORIA DE LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA: *No cabe oponer a la acción denegatoria de prórroga por necesidad, el ejercicio de una acción impugnatoria de la transmisión de la propiedad del piso —con base en el artículo 53 de la LAU—, si la demanda impugnatoria, presentada después de la práctica del requerimiento denegatorio de prórroga, se halla paralizada, sin haberse practicado el emplazamiento, por no haberse celebrado el acto de conciliación.* (S. 27 de mayo de 1963; no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DESEO DE VIVIENDA INDEPENDIENTE: *Puede ejercitar la acción denegatoria de prórroga, por necesidad, el que carece de vivienda propia, habitando con su mujer e hijos en el piso de su padre.*

DOCTRINA LEGAL: *Una sola sentencia de una Audiencia Territorial no constituye doctrina legal.* (S. 30 de septiembre de 1963; no ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *Toda familia independiente tiene derecho a recabar una vivienda de su propiedad para gozar de hogar independiente, no enervándose el derecho, porque se aplaze el ejercicio de la acción para conseguirlo.*

ABUSO DE DERECHO: *No incurre en abuso de derecho quien deniega la prórroga para proporcionar habitación a su hija.* (S. 17 de junio 1963; no ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CARENCIA DE VIVIENDA INDEPENDIENTE: *Quien habita como subarrendatario, con su esposa e hijos, en*

*vivienda ajena, tiene derecho a denegar la prórroga al inquilino de una vivienda de la propiedad propia.* (S. 29 de enero de 1963; no ha lugar.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ANTERIOR ABANDONO DE VIVIENDA POR EL BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *No es obstáculo a la denegación de prórroga el que el beneficiario de la misma hubiera abandonado y arrendado a un tercero, la vivienda de que disponía, si éste hecho ocurrió hace diez años, pues puede haber circunstancias que hagan imposible la convivencia de dicho beneficiario con las personas en cuya compañía ha vivido durante esos diez años.* (S. 17 de enero de 1963; ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRECISIÓN DE DESALOJAR LA ANTERIOR VIVIENDA: *No puede considerarse que se halle obligado a desalojar la vivienda "por causa independiente de su voluntad" el beneficiario de la denegación de prórroga que se ve desalojado de su anterior vivienda por haber realizado en la misma obras de cambio de configuración sin consentimiento del arrendador de la misma.* (S. 8 de abril de 1963; ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD BASADA EN EL DESALOJO FORZOSO DE ANTERIOR VIVIENDA: *No es preciso, para acreditar la necesidad en que se halla el beneficiario de la denegación de prórroga de desalojar la vivienda que ocupa, que se haya dictado contra el mismo sentencia de desalojo contra la que se hayan utilizado todos los recursos legales.* (S. 21 de octubre de 1963; no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PROYECTO DE MATRIMONIO COMO CAUSA DE NECESIDAD: *No es preciso que el matrimonio cuyo proyecto se invocó como causa de necesidad se haya contraído durante el plazo de preaviso* (S. 20 de mayo y 10 de octubre de 1963; no ha lugar.) También una S. de 14 de diciembre de 1963 dice que basta para la denegación de prórroga el proyecto formal de contraer matrimonio.

NOTA: Frente al criterio de las anteriores sentencias, compartido por la generalidad de las resoluciones dictadas en los últimos años por las diversas clases de órganos jurisdiccionales y por el propio Tribunal Supremo —SS. de 20 de diciembre de 1956, 15 de febrero de 1958, 27 de febrero de 1959 y 1 de julio de 1959— una reciente sentencia de este Tribunal —23 de octubre de 1963— afirma que el matrimonio que se invoque como causa de necesidad ha de haberse contraído al término del plazo de preaviso.

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CAMBIO DE CLIMA: *No basta con alegar el propósito de cambiar de residencia, por necesidad de cambio de clima impuesto por razones sanitarias, si no se prueba tal hecho.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PROPÓSITO DE CONTRAER MATRIMONIO: *No basta para justificar la denegación de prórroga por necesidad con la afirmación de que se va a contraer matrimonio, si no se prueba tal hecho, testificante, y mediante el expediente matrimonial, entre otras pruebas.* (S. 21 de enero de 1963; no ha lugar.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: *No ha lugar a la selección de inquilinos si en el inmueble sólo hay dos viviendas y una de ellas no es apta para satisfacer la necesidad que se trata de cubrir con la denegación de prórroga del arriendo de la otra.* (S. 5 de junio de 1963; no ha lugar.)

21. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: *A efectos del orden de prelación, en la denegación de prórroga por necesidad, no cabe equiparar a los pensionistas con hijos de menores de edad, a los que convivan con nietos menores, sin demostrar que éstos dependan económicamente de sus abuelos.* (S. 15 de octubre de 1963; no ha lugar.)

22. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO DENEGATORIO: *No es defectuoso el requerimiento en el que se dice que en el inmueble hay una sola vivienda, si, aunque haya dos, la otra vivienda está ocupada por familia más numerosa.* (S. 2 de mayo de 1963; no ha lugar.)

23. INCREMENTOS DE RENTA: ACCIÓN RESOLUTORIA POR NEGATIVA AL PAGO DE INCREMENTOS: COSTAS: *Si el Juzgado afirma la improcedencia de la elevación pretendida, por haberse omitido en la notificación del incremento, la cita de la disposición legal que autoriza el mismo y el número de inquilinos constitutivo del divisor de prorrato, procede la imposición de costas al arrendador.* (S. 29 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

24. REDUCCIÓN DE LA RENTA ARRENDATICIA A LA CANTIDAD QUE SIRVE DE BASE A LA CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL: FECHA DE EJERCICIO DE LA NOVACIÓN: *La presentación de la demanda revisoria marca el inicio del ejercicio de la facultad de novar concedida al arrendatario por el artículo 103 de la LAU* (S. 5 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: SUPUESTA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR: *El hecho de que la renta aparezca incrementada no puede conceptuarse como prueba de la autorización expresa y escrita del subarriendo.* (S. 18 de octubre de 1963; no ha lugar.)

NOTA: Claro es que la sentencia se refiere a un incremento sin expresión de causa.

26. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: COEXISTENCIA DEL INQUILINO CON SU CONCUBINA Y TRES HIJOS DE ÉSTA HABIDOS CON TERCERA PERSONA: *Aunque no se compute la concubina, la convivencia, con el inquilino de los tres hijos habidos por aquélla con un tercera persona, sin que el arrendador diera su consentimiento, es causa de resolución.* (S. 27 de febrero de 1963; ha lugar.)

27. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR: *La autorización del arrendador para que el inquilino tenga como subarrendatarias a una hermana y una hija no autoriza a subarrendar la vivienda a un matrimonio con una hija (no parientes de la inquilina).* (S. 25 de enero de 1963; no ha lugar.)

28. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: CADUCIDAD: *Si no se ha concretado el tiempo en que se produjo la cesión no es posible aplicar la norma sobre caducidad de la acción impugnatoria.* (S. 30 de mayo de 1963; no ha lugar.)

29. RESOLUCIÓN POR DAÑOS: DAÑOS NO DOLOSOS: *Si los daños ocasionados por el inquilino consistieron en unos agujeros producidos en la pared limítrofe con la vivienda contigua, al golpear dicha pared para que callaran los vecinos, produciéndose tales agujeros—que fueron inmediatamente tapados con cal y yeso—como consecuencia de la endeblez del tabique, no es procedente la resolución del arriendo pretendida por el arrendador con base en la causa 7.ª del artículo 114 de la LAU —daños dolosos—.* (S. 13 de mayo de 1963; no ha lugar.)

30. RESOLUCIÓN POR DAÑOS: *No procede la resolución si los desperfectos de la finca se originaron por hecho ajeno al arrendatario, aunque este último se opusiera a la reparación de los desperfectos una vez producidos éstos.* (S. 30 de septiembre de 1963; ha lugar.)

31. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: *No cabe la resolución por daños a la cosa arrendada si no se acredita que el arrendatario obró con la malicia e intención de producir el daño que caracteriza a la conducta dolosa.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *Este recurso no constituye una tercera instancia* (S. 28 de octubre de 1963; no ha lugar.)

32. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: *Daño doloso es el causado con malicia o intencionalidad y no procede la resolución por el corte de un árbol realizado sin intención de dañar, sino de usar el inmueble según su destino.* (S. 18 de octubre de 1963; no ha lugar.)

33. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: *Constituye causa de resolución la partición de una habitación en dos por medio de un tabique, realizada por el inquilino sin consentimiento del arrendador.* (S. 18 de octubre de 1963; no ha lugar.)

34. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: PRESCRIPCIÓN: *Alegada la prescripción por el arrendatario, corresponde al mismo probar la fecha de realización de las obras.* (S. 23 de octubre de 1963; no ha lugar.)

35. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: *La notoriedad afecta al carácter inmoral de la actividad y es independiente del conocimiento y trascendencia de tal actividad y del escándalo producido.* (S. 15 de octubre de 1963; no ha lugar.)

## II. Derecho procesal

1. ACCIONES ARRENDATICIAS: LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR: *No obsta a tener por legitimado al actor, el hecho de que su adquisición del inmueble se halle pendiente de condición resolutoria (por haber adquirido con precio aplazado y cláusula de resolución para el supuesto de no llegar a completarse el pago del precio).* (S. 5 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

2. PROCESO ARRENDATICIO: COMPETENCIA: PROFESIÓN COLEGIADA: *Procede destimar la excepción de incompetencia basada en el ejercicio, por la inquilina, de profesión colegiada, ya que no reúne esta condición el ejercicio de peluquería de señoras realizado en una habitación de la vivienda.* (S. 12 de junio de 1963; no ha lugar.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *En el recurso de suplicación sólo cabe el examen de infracciones de la LAU, no procediendo la censura de las que se aleguen del Código civil.* (Sentencia de 21 de mayo de 1963; no ha lugar.) Según sentencia de 3 de octubre de 1963 no cabe basar con éxito el recurso en la infracción de preceptos genéricos del C. c. como los artículos 1.214, 1.215 y 1.249.

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *Los preceptos materiales y procesales que no guardan relación inmediata y directa con derechos reconocidos en la LAU no son materia de este recurso.* (S. 7 de octubre de 1963; no ha lugar.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIONES PROCESALES: *El recurso de suplicación no se da contra infracciones procesales.* (SS. 15 de febrero de 1963, 11 de diciembre de 1963 —relativa a efectos de postulación— y 22 de junio de 1963 —sobre infracción del art. 533, núm. 4 de la LEC). Análogamente Sentencia de 11 de octubre de 1963; no ha lugar.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *No cabe plantear con éxito, cuestiones nuevas, en el recurso de suplicación.* (S. 11 de diciembre de 1963; no ha lugar.). Análogamente SS. de 8 y 14 de noviembre de 1963.

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *No es admisible el recurso en el que no se cita la infracción de un precepto o doctrina legal.* (S. 22 de octubre de 1963; no ha lugar.)

8. JUNTAS DE ESTIMACIÓN DE LA LAU: RECURSOS: *El auto por el que se acuerda la constitución de la Junta de estimación es apelable, siendo suplicable la resolución dictada resolviendo el recurso de apelación.* (S. 29 de abril de 1963; no ha lugar.)