

## 2 Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

### I. Derecho civil.

1. RESOLUCIÓN DE SUBARRIENDO POR EXPIRACIÓN DE PLAZO; DENEGACIÓN POR ABUSO DE DERECHO: *No cabe negar que incide en abuso de derecho el inquilino que pretende desahuciar a un subarrendatario por expiración del plazo de subarriendo, si dicho inquilino tiene subarrendadas 18 dependencias del piso por el que paga un alquiler de 700 pesetas mensuales y cobra 350 de cada subarrendatario y no alega ningún fundamento serio y legítimo para la resolución, aparte de la causa legal de expiración del plazo.* (Sentencia de 11 de octubre de 1963; no ha lugar.)

NOTA: No es frecuente hallar resoluciones que, con la decisión que acusa la anterior sentencia, cierren el paso a pretensiones como la definitivamente rechazada por la misma a través de una acertada aplicación del principio que proscribe el ejercicio abusivo del derecho; un principio que, pese a hallarse explícitamente proclamado por la L. A. U. ha resultado en la práctica casi inoperante, porque los Tribunales han tenido en cuenta, por lo general, tan solo la modalidad subjetiva del mismo —actos emulativos—, olvidando su faceta objetiva —ejercicio anormal de los derechos—, que es precisamente la que brinda mayor posibilidad de actuación práctica del principio. Quizá sea debido a semejante olvido, la llamada de atención a los Tribunales que supone la nueva redacción dada al artículo 9 de la L. A. U. por la reforma de 1964, en la que se ha tratado de asegurar la consecución de los fines perseguidos por la citada Ley, mediante la afirmación de la vigencia de los principios de buena fe, de proscripción del fraude de ley y la indicación expresa de que los Jueces y Tribunales deben rechazar las pretensiones que impliquen manifiesto abuso o ejercicio anormal de un derecho. La sentencia a que se refiere esta nota, aunque puede parecer audaz —dada la timidez con que en casos similares se procede por los órganos jurisdiccionales— constituye un claro ejemplo de la aplicación de las normas, no en función del significado aislado de los preceptos, sino de la contemplación de los fines perseguidos por el sistema normativo en su conjunto; la anormalidad objetiva de la pretensión del actor resultaba evidente al contrastarla con la finalidad del demandante y con el fin perseguido por el legislador al establecer la causa resolutoria por expiración del plazo, fin que no puede ser el fomento y tutela de las prácticas agiotísticas.

2. L. A. U.: NOTIFICACIONES FENACIENTES: *La fehaciencia no exige la intervención de fedatario sino la notoriedad de la notificación, de modo que no pueda suscitar dudas sobre la existencia de la misma. Basta para considerarla fehaciente que resulte la notificación de modo patente de las declaraciones y actos de los protagonistas de la misma.* (Sentencia de 20 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

3. SUBARRIENDOS TOLERADOS DEL ARTÍCULO 27 DE LA L. A. U. DE 1946: *Los sobrinos del inquilino no pueden incluirse en el cómputo de las dos per-*

sonas «extrañas» a la familia que el artículo 27 de la L. A. U. autorizaba, como convivientes con el inquilino, sin necesidad de consentimiento del arrendador. (Sentencia de 29 de octubre de 1963; no ha lugar.)

4. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: DERECHO TRANSITORIO: NOTIFICACIONES: La L. A. U. de 1946 no erigía la notificación, al arrendador, de la subrogación «mortis causa» en el derecho arrendaticio de vivienda. La omisión, por los subrogados, de la notificación establecida en la D. T. 8.ª de la L. A. U. vigente, no es causa de resolución del arrendamiento. (Sentencia de 5 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: BENEFICIARIO PROPIETARIO DE OTRA FINCA: No obsta a la denegación de prórroga por necesidad, el que el hijo del propietario del inmueble, para quien se reclama la vivienda, sea copropietario de otra finca en la misma localidad.

ABUSO DE DERECHO: RECURSO DE SUPPLICACIÓN: No cabe aplicar el abuso de derecho, en fase de suplicación, si no fue alegado en la instancia. (Sentencia de 13 de diciembre de 1963; no ha lugar.)

NOTA: Claro es que la doctrina del primer párrafo presupone que el beneficiario de la denegación de prórroga no disponga de vivienda libre en el inmueble de su propiedad.

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INDIVISIBILIDAD DEL CONTRATO: Aunque cupiera la división de la vivienda mediante obra de escasa entidad, no cabe imponer al arrendador que ejercita la acción de denegación de prórroga por necesidad, la división del piso para satisfacer, con parte de él, la necesidad del beneficiario de la denegación de prórroga. No cabe la resolución parcial del contrato. (Sentencia de 30 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: Procede la denegación de prórroga, si el beneficiario de la denegación carece de vivienda independiente, habitando en el lugar de sus padres. No cabe imponer la convivencia de una persona, ni aun con sus próximos parientes. (Sentencia de 25 de octubre de 1963; ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: OCUPACIÓN DE DEPARTAMENTO Y MATRIMONIO DURANTE EL PLAZO DE PREAVISO: No desvirtúa la necesidad alegada, el hecho de que, durante el periodo de preaviso, el beneficiario de la denegación de prórroga contrajera matrimonio y se instalase, provisionalmente, en un departamento amueblado, sin condiciones para servir de vivienda permanente. (Sentencia de 10 de octubre de 1963; no ha lugar.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FALTA DE NECESIDAD: No procede la denegación de prórroga, si la persona para quien se pide la vivienda, dispone de otra, por razón de su cargo, como empleado de una sociedad y no ha incurrido en causa que lleve implícita la extinción del

*contrato de trabajo y pérdida de la vivienda que disfruta por razón del mismo, sin que la simple posibilidad o peligro de que la relación laboral se extinga, por cualquier circunstancia, sea causa de necesidad.* (Sentencia de 11 de octubre de 1963; no ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: JUBILACIÓN: *Es causa de necesidad la jubilación de un empleado que determina, para el mismo, la pérdida de la vivienda que venía ocupando por razón de su empleo.* (Sentencia de 25 de octubre de 1963; no ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RESTRICCIONES A LA ENAJENACIÓN DE PISOS Y LOCALES: *El retraso de cuatro días, respecto al plazo pre visto en el artículo 49 de la L. A. U., no coloca al inquiriente en la imposibilidad de denegar la prórroga al inquilino.* (Sentencia de 23 de octubre de 1963; no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NOVIAZGO: *No infringe la Ley la sentencia que dice que, aunque se ha acreditado el noviazgo, desde hace cuatro años, del beneficiario de la denegación de prórroga, no se ha justificado en forma suficiente el propósito decidido y serio de contraer matrimonio.* (Sentencia de 6 de diciembre de 1963; no ha lugar.)

NOTA: Parece excesivo el rigor de esta sentencia en cuanto a la prueba del formal propósito de matrimonio; si un noviazgo de cuatro años no se estima prueba suficiente es muy difícil conjeturar cuál será la prueba satisfactoria al efecto. Desde luego, unas relaciones de tal naturaleza suponen un indicio de las intenciones del beneficiario de la denegación de prórroga bastante más consistente que la publicación de unas proclamas.

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PROYECTO DE MATRIMONIO: *No basta para la denegación de prórroga con alegar que el beneficiario tiene novia formal y ha comprado ya algunos muebles para establecer el nuevo hogar, ya que es precisa la realización de actos preparatorios como la publicación de proclamas.* (Sentencia de 8 de diciembre de 1963; no ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD BASADA EN LA PROYECTADA CELEBRACIÓN DE MATRIMONIO: *No cabe rechazar la demanda de denegación de prórroga por necesidad basada en el proyecto de contraer matrimonio, si el demandado reconoció que le constaban las relaciones prematrimoniales del beneficiario de la denegación de prórroga.* (Sentencia de 21 de octubre de 1963; no ha lugar.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *No cabe incluir en la selección departamentos que no reúnan condiciones de habitabilidad.*

PRESUNCIONES CONTRARIAS A LA NECESIDAD: *La presunción legal contraria a la existencia de necesidad no se da por el hecho de haber tenido el arrendador a su disposición una vivienda por espacio de más de seis*

meses, sino por haber desalojado, con seis meses de antelación a la denegación de prórroga, vivienda de características análogas, en inmueble propiedad del arrendador o del beneficiario, de la denegación de prórroga. (Sentencia de 27 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: NÚMERO DE FAMILIARES: *Hay que incluir en el cómputo de familiares, a efecto de selección, al hijo del inquilino con derecho a subrogarse en el arriendo, que siguió viviendo con el arrendatario tras contraer matrimonio.* (Sentencia de 19 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: OFRECIMIENTO DE INDEMNIZACIÓN: *No es preciso que en el requerimiento denegatorio de prórroga se ofrezca al inquilino la indemnización prevista por la Ley.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1963; no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: TRANSACCIÓN: DERECHO DE RETORNO DEL ARRENDATARIO SI NO OCUPA LA VIVIENDA EL BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *En la transacción no cabe entender renunciados más derechos que los expresamente manifestados por los otorgantes de la misma. El arrendatario que desalojó la vivienda a virtud de transacción judicial, en proceso de denegación de prórroga por necesidad, conserva el derecho de retorno a la vivienda que le concede la L. A. U. en el supuesto de no ocupación de la misma, dentro del plazo legal por el beneficiario de la denegación de prórroga.* (Sentencia de 16 de diciembre de 1963; ha lugar.)

19. REVISIÓN DE RENTA PARA REDUCIRLA A LA CIFRA QUE SIRVE DE BASE A LA CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL: DECLARACIÓN GLOBAL PARA EL INMUEBLE: *En los casos en que haya una declaración global de renta, correspondiente a la totalidad de un inmueble, sin discriminación de la parte correspondiente a cada vivienda, no cabe pedir que judicialmente se reduzca la renta de una de las viviendas a la parte proporcional de la renta total declarada; pero si ésta última es inferior a la renta contractual de la vivienda, es posible declarar reducida la renta que tiene que abonar el inquilino, a la cantidad total que sirve de base a la tributación del inmueble.* (Sentencia de 21 de octubre de 1963; ha lugar.)

20. ELEVACIÓN DE RENTA: NOTIFICACIÓN: *La notificación de incrementos no debe limitarse a referencias genéricas, sino que debe contener todas las circunstancias precisas para que el arrendatario pueda decidir si acepta o no el aumento.*

RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO Y POR NEGATIVA A LA ACEPTACIÓN DE INCREMENTOS: *Hay que distinguir la acción de desahucio por falta de pago y la resolutoria por negativa del arrendatario a la aceptación de incrementos legítimos.*

DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NULIDAD DE ACTUACIONES: *En el juicio de desahucio por falta de pago, no se da el recurso de suplicación, sin perjuicio de la facultad del Tribunal, al que llegaren las actuaciones, de anular éstas, si en ellas se hubiera cometido alguna infracción afectante al orden público.* (Sentencia de 6 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

21. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: LEGITIMACIÓN: COPROPIEDAD: NUDO PROPIETARIO: *No se halla legitimado para pedir la resolución del arrendamiento, el titular de un sexto de la nuda propiedad. La nuda propiedad no supone posesión real de la cosa arrendada.* (Sentencia de 14 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

22. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: LEGITIMACIÓN DE LOS COPROPIETARIOS: *El copropietario se halla legitimado para pedir la resolución del contrato de arriendo, aunque no conste el consentimiento de los demás comuneros.* (Sentencia de 15 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

23. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: CESIÓN DE USO DE HABITACIÓN A CAMBIO DE SERVICIOS: *Existe subarriendo si se cede el uso de una habitación a cambio de la prestación de algún servicio, sin que medie salario propiamente dicho.*

RESOLUCIÓN POR DEFECTO DE NOTIFICACIÓN DEL SUBARRIENDO: *Procede la resolución del arriendo, si el inquilino notificó la existencia de un subarriendo fuera del plazo legal señalado al efecto.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1963; no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: USO DE LA VIVIENDA POR PERSONA DISTINTA DEL INQUILINO: *No procede la resolución, si la vivienda se halla ocupada por persona dependiente del arrendatario por relación de servicios, ya exista transferencia de posesión de la vivienda —como ocurre con el empleado—; ya no haya tal transferencia —como en el caso del doméstico—. (Sentencia de 21 de octubre de 1963; no ha lugar.)*

25. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR CESIÓN: CADUCIDAD: *El plazo de caducidad de la acción impugnatoria de la cesión ilegal, sólo es aplicable a la cesión realizada por el inquilino originario, no a la que haga un inquilino subrogado.*

COSA JUZGADA: CESIÓN: *La sentencia resolutoria dictada en pleito en que no fue demandado el cesionario, no produce efecto de cosa juzgada respecto a los derechos de éste.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *El recurso de suplicación sólo se da contra la parte dispositiva de las resoluciones impugnadas.* (Sentencia de 2 de octubre de 1963; no ha lugar.)

**II. Derecho procesal.**

1. APELACIÓN: *Cabe la adhesión a la apelación realizada «in voce», en el acto de la vista de la apelación, por el apelado.* (Sentencia de 4 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *El recurso no debe redactarse insertando los preceptos infringidos en fundamentos de derecho como se hace en las demandas, sino citándolos en la propia motivación.* (Sentencia de 11 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DE APLICACIÓN: *No procede el ejercicio del recurso de suplicación si se trata de juicio no sometido a las prescripciones de la L. A. U.* (Sentencia de 6 de noviembre de 1963; no ha lugar.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *El recurso de suplicación ha de basarse en infracciones de la L. A. U. o de ley sustantiva o doctrina legal directamente relacionada con aquélla.* (Sentencia de 17 de diciembre de 1963; no ha lugar.)