

5. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: REQUISITOS LEGALES: ALCANCE E INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULA CONTRACTUAL: CASUÍSTICA: *Acreditado que en 18 de abril de 1952, la entonces arrendadora de la vivienda en litis, causante de las actoras, y el arrendatario, hoy fallecido, esposo de la pretendida subrogada, novaron parcialmente el contrato locaticio a la sazón en vigor, conviniendo entre otras las siguientes estipulaciones «no se conceptuara motivo de infracción contractual el hecho de que en el propio piso habite D. V. H. y su familia, aun cuando no convivan de hecho con D. E. A. (arrendatario), pues queda convenido y autorizado este uso de vivienda en favor de dicho señor H. sin plazo especial a tal respecto», y posteriormente a dicha novación, el arrendatario y su mujer, abandonaron de hecho el piso locado para ocupar otro en la misma población, donde fijaron su domicilio, el que conservaron hasta el 14 de julio de 1962, en que falleció el primero, a la vez que el señor H. y su familia siguieron ocupando y ocupan en la actualidad la vivienda arrendada, no puede deducirse, cual pretende la parte recurrente, que dicha cláusula implique facultad subrogatoria aun sin darse el supuesto fáctico de la convivencia a que se refiere el artículo 58 de la L. A. U., ya que el sentido literal de lo convenido no es otro que facultar al señor H. y su familia para ocupar, con o sin la convivencia del arrendatario y señora, la vivienda locada, con exclusión expresa de los efectos resolutorios que dicho subarriendo o cesión traerían consigo de no existir el convenio, así como facultar a los arrendatarios para no perder su carácter «de iure», aunque abandonaran temporal o permanentemente el objeto locado, sin que dicha facultación signifique un derecho de subrogación contractual más allá de lo establecido en la Ley, el que hubiera tenido que establecerse expresamente, ya que una interpretación cual se propugna conculcaría lo prescrito en el artículo 1.283 del Código civil. (Sentencia de 20 de abril de 1964; desestimatoria.)*

6. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: CONVIVENCIA QUE NO CONSTITUYE SUBARRIENDO: CASUÍSTICA: *Del hecho de que la arrendataria de la vivienda o piso discutido, sito en B., pase temporadas en la localidad de I., al frente de un negocio, mientras que sus tres hijos, que con la misma siempre han convivido en la expresada vivienda, no han dejado de utilizarla como hogar familiar en las ausencias de su madre, no puede inferirse la existencia de un subarriendo, sino que ello implica el uso por los hijos de la vivienda, como derivación de las facultades que corresponden a su madre para usar el objeto locado, cuya finalidad primordial es dedicarlo esencialmente a la instalación del hogar familiar de la inquilina, como sede y reunión de ésta y su familia con el fin de morar y relacionarse todos en una misma vivienda, de lo que se deduce que la ocupación de la última por los hijos de la inquilina no lo es a título de subarriendo, el que exige ocupación del objeto locado en nombre propio, circunstancia que no se da en el caso discutido. (Sentencia de 23 de abril de 1964; desestimatoria.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: INEXISTENCIA: CASUÍSTICA: *Del hecho de que la arrendataria pase algunas temporadas fuera del*

piso litigioso al marchar con un hijo casado que reside fuera de B., no puede inferirse el no uso de la vivienda, cuando en la misma siempre ha permanecido una hija, casada, de la inquilina que con ella habitualmente convive. (Sentencia de 23 de abril de 1964; estimatoria por otros motivos.)

8. HOSPEDAJE: DIFERENCIAS CON EL SUBARRIENDO: CONTENIDO: *El hospedaje, tanto en su forma de simple albergue o alojamiento, como en el llamado contrato de pensión, constituye un complejo jurídico en que, junto al uso parcial de las dependencias de la vivienda hay prestaciones de otra índole, lo que le diferencia del subarriendo.* (Sentencia de 29 de abril de 1964; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS MODIFICADORAS DE LA CONFIGURACIÓN: PRUEBA: CASUÍSTICA: *El supuesto de hecho figurado en acta notarial de la construcción de albanilería con forma y destino de pila lavadero adosa a la fachada Este, no proporciona elementos de juicio bastantes para decidir si se ha modificado la configuración del inmueble, al ignorarse las características del lavadero, sus dimensiones, el alcance real del término «adosa» y la significación de la obra en la conformación de la modesta vivienda rural en litigio.* (Sentencia de 8 de mayo de 1964; desestimatoria.)

10. ARRENDAMIENTO CONJUNTO DE VIVIENDA Y LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO POR EL ELEMENTO OBJETIVO PREDOMINANTE: *La existencia de contrato único, con renta mensual conjunta para la planta baja y la vivienda del piso primero, sin diferenciar la parte que corresponde a una y otra, estando la primera destinada a local de negocio, impone la calificación del contrato locativo como de local de negocio, teniendo en cuenta que éste es el elemento objetivo predominante o preponderante, al estimarse que, mientras la vivienda sólo atiende a la satisfacción de una necesidad que pudiera calificarse como pasiva, aunque irrenunciable, cual es la de alojamiento y atención de los fines familiares, la ocupación de un local para establecer un negocio, atiende a una necesidad activa, cual la obtención de medios económicos con objeto de sufragar aquellas necesidades familiares que cubre la vivienda y las demás que presupone la existencia de la familia, atribuyendo con ello una superior importancia a la finalidad perseguida por las partes al concertar el arrendamiento, la que supone el local, que la ocupación de la vivienda, la que por su inmediación al mismo supone una facilidad y con ello una accesoriedad para la explotación del negocio.* (Sentencia de 12 de mayo de 1964; estimatoria.)

11. OBRAS NECESARIAS DE CONSERVACIÓN DE LA COSA LOCADA: ATRIBUCIÓN COMO NORMA GENERAL AL ARRENDADOR: POSIBILIDAD DE REALIZARLAS EXCEPCIONALMENTE EL ARRENDATARIO: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 107 Y 110 DE LA L. A. U.: *La obligación del arrendador de efectuar en la cosa arrendada, durante la vigencia del contrato, las reparaciones para conservarla en es-*

tado de servir para el uso a que fué destinada, presupone al mismo tiempo un derecho, cuyo ejercicio solamente corresponde en principio al arrendador, como se proclama en los artículos 1.543 y 1.554, número 2.º del Código civil y artículo 107 de la L. A. U., pero que pasa a favor del arrendatario, cuando requerido el arrendador para su ejecución cuando fueren ordenadas por la autoridad competente no las ejecutase en el plazo legal, o cuando las mismas se encaminasen a evitar un daño inminente o incomodidad grave —según presupone el artículo 110 de la L. A. U.— independientemente de si modifican o no la configuración de la cosa arrendada. (Sentencia de 21 de mayo de 1964; desestimatoria.)

## II. Derecho procesal.

1. PRESUNCIONES: FACULTADES DEL TRIBUNAL: *En materia de presunciones, sin modificar el hecho base, puede llegar el Tribunal a distinta consecuencia si quiebra el rigor lógico, o si la deducción es absurdamente contraria a las reglas del criterio humano.* (Sentencia de 21 de marzo de 1964; desestimatoria.)

2. ABUSO DE DERECHO Y RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *No alegado en la instancia, ni habiendo servido de base o fundamento de la sentencia el abuso de derecho, con que una de las partes hubiese deducido sus pretensiones, no puede atacarse en el recurso la valoración que de los elementos probatorios se hace por el juzgador.* (Sentencia de 8 de abril de 1964; desestimatoria.)

3. CONSIGNACIÓN DE RENTAS: PLAZOS QUE VENZAN DURANTE LA SUSTANCIACIÓN DE LA APELACIÓN: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 148 DE LA L. A. U., EN RELACIÓN CON EL 1.567 DE LA L. E. C.: *La obligación que para recurrir impone al arrendatario el artículo 148 de la L. A. U., queda circunscrita a que en el momento impugnatorio del fallo acredite hallarse al corriente en el pago de las rentas o a consignar en tal momento el importe de los que estuviese debiendo, sin que durante la tramitación de la segunda instancia o apelación sea necesaria la consignación de los plazos de renta que vayan venciendo, por no ser aplicable el artículo 1.567 de la L. E. C., a supuesto distinto del que contempla, ya que ello supondría extender los preceptos de una disposición restrictiva a casos no comprendidos en ella haciéndola más gravosa.* (Sentencia de 15 de abril de 1964; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA JURÍDICA: FINALIDAD: *Es función privativa del juzgador de instancia la apreciación del elemento probatorio, quedando remitida a su racional criterio, sin que se pueda confundir el recurso extraordinario de suplicación con una tercera instancia, dado los preceptos legales que lo regulan, su finalidad propia y designio de interés público, en defensa del derecho objetivo en que está inspirado.* (Sentencia de 15 de abril de 1964; desestimatoria.)

5. COSTAS EN APELACIÓN: *La expresión proferida en la sentencia suplicada «con imposición a la parte apelante de las costas de este infundado recurso», como fundamento único del expreso pronunciamiento en costas, sin manifestación alguna de apreciación o no de temeridad procesal infringe el párrafo 2.º del artículo 149 de la L. A. U. (Sentencia de 15 abril de 1964; estimatoria en el particular de costas.)*

6. RECURSO DE SUPLICACION: NATURALEZA JURÍDICA: ÁMBITO: *Si bien es cierto que la mera apreciación de los hechos es exclusiva atribución de los juzgados de instancia, su definición o «calificación» al objeto de precisar si integran o no causa resolutoria, ciertamente constituye una cuestión jurídica —y fundamental— porque implica una actitud sobre el sentido y extensión de la dición legal, materia a la que puede y debe alcanzar el ámbito del recurso. (Sentencia de 8 de mayo de 1964; desestimatoria.)*

7. DEFECTUOSA CONSTITUCIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO-PROCESAL: LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: LEGITIMACIÓN PASIVA: APRECIACIÓN DE OFICIO: *Solicitada resolución del contrato de inquilinato contra el supuesto cesionario y el marido de la titular arrendataria, ausente la última en el litigio por no haberse dirigido contra ella la demanda, es evidente la defectuosa constitución de la relación jurídico-procesal, cuya perfección reclama la existencia de un litis consorcio pasivo necesario integrado por la inquilina y el cesionario, estando falto de legitimación el marido de la primera, pudiendo el juzgado, como lo hizo, apreciar dicho defecto de oficio, sin quebrantar el principio de «rogación procesal». (Sentencia de 16 de mayo de 1964; desestimatoria.)*