

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

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. SUBROGACIÓN INTER VIVOS: ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: REQUISITOS: *Sólo puede subrogar el inquilino que concertó el contrato, sin que quepa aplicar, por analogía, a la subrogación «inter vivos» la dualidad de transmisiones admitidas en la subrogación «mortis causa».*

PROCESO ARRENDATICIO: COMPETENCIA DE LOS JUECES DE PRIMERA INSTANCIA BASADA EN EL EJERCICIO DE PROFESIÓN: *Para que la competencia en los procesos arrendaticios relativos a vivienda se dejiera a los Juzgados de Primera instancia, precisa, que la profesión se ejerza en el piso, y el pago de contribución. (Sentencia de 25 de junio de 1964; no ha lugar.)*

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA Y CONTRATO POR TIEMPO INDEFINIDO: *No procede la denegación de prórroga, si el contrato no se halla aún en fase de prórroga legal, por haberse pactado que el contrato se prolongaría por tiempo indefinido, siendo rescindible por aviso escrito dado con un mes de antelación y no se dio el aviso con anterioridad a la denegación de la prórroga.*

TEMPORALIDAD DEL ARRIENDO: *No obsta a la temporalidad del arriendo el carácter indefinido del mismo si quedaba a la decisión del arrendador dar por terminado el contrato mediante aviso dado con determinada antelación. (Sentencia de 27 de mayo de 1964; ha lugar.)*

NOTA: Adviértase el contraste entre la doctrina sentada en la primera de las anteriores declaraciones -doctrina que se apoya en la cita de una sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1963 - y la sentada para un supuesto no idéntico, pero bastante parecido, en la Sentencia de 18 de marzo de 1964, dictada por la propia Audiencia, que se reseña seguidamente.

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA FORZOSA: CLÁUSULA CONTRACTUAL SOBRE PRÓRROGA CONVENCIONAL: *La cláusula contractual, según la cual el contrato arrendaticio habría de prorrogarse mensualmente si no se denunciaba el contrato con ocho días de antelación al final del correspondiente mes, carece de eficacia dentro del régimen de prórroga forzosa de la L. A. U., por lo que para la denegación de dicha prórroga no es preciso que previamente se haya dado el aviso previsto en el contrato. (Sentencia de 18 de marzo de 1964; no ha lugar.)*

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN BASADA EN EL MATRIMONIO DEL BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN: *El arrendador que invoque la presunción legal basada en el matrimonio, sólo debe probar los hechos que integran el presupuesto de la presunción. No cabe exigir al arrendador la*

prueba de que se hizo imposible la convivencia en el hogar ajeno en el que se introdujo al contraer matrimonio dos meses antes de realizar el requerimiento denegatorio de prórroga por necesidad basada en dicho matrimonio. (Sentencia de 14 de enero de 1964; ha lugar.)

5. NECESIDAD: MATRIMONIO COMO BASE DE LA NECESIDAD: PRESUNCIÓN CONTRARIA A LA NECESIDAD: *El matrimonio del beneficiario de la denegación de prórroga no obliga a apreciar la necesidad, si de los hechos y pruebas aportadas por el arrendatario se llega a la conclusión de que no hay verdadera necesidad sino propósitos arbitrarios o de conveniencia. No procede apreciar la necesidad si el actor, en 1956, ejerció una acción de denegación de prórroga por necesidad, basado en el mismo matrimonio, logrando el desalojo de otra vivienda que no ocupó cuando la tuvo a su disposición. (Sentencia de 23 de junio de 1964; no ha lugar.)*

6. NECESIDAD: ANCIANIDAD Y ACHAQUES: *La edad avanzada, los achaques de vejez y el deseo de abandonar las actividades comerciales a que el beneficiario de la denegación de prórroga se dedicaba en el local en que habitaba, son fundamento de necesidad de vivienda.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN Y NECESIDAD: *La necesidad es un concepto jurídico, pero aun planteada una cuestión de derecho, es de hecho la determinación de los presupuestos fácticos.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN Y ABUSO DE DERECHO: *Sólo cabe abordar en Supplicación el tema del abuso de derecho, si se aplicó en la instancia.*

COSTAS DE APELACIÓN: *Sólo cabe imponer en apelación las costas si se hace declaración de temeridad. (Sentencia de 13 de marzo de 1964; no ha lugar.)*

7. NECESIDAD: CARENCIA DE HOGAR PROPIO: *Puede invocar la situación de necesidad, el que carece de hogar propio y exclusivo, habitando precariamente en vivienda compartida con otra familia y que no reúne condiciones de habitabilidad. (Sentencia de 3 de julio de 1964.)*

8. NECESIDAD: PRESUNCIÓN DE FALTA DE NECESIDAD: *La norma de selección que establece discriminación entre viviendas interiores y exteriores no es aplicable a la interpretación del precepto que establece la presunción de falta de necesidad en quien hubiera desalojado vivienda de características análogas. (Sentencia de 28 de abril de 1964; no ha lugar.)*

9. SELECCIÓN: *Está excluido de la selección, el piso comunicado interiormente con la tienda situada en el plano inferior al mismo, ya que forma un solo local de negocio con él. (Sentencia de 18 de marzo de 1964; no ha lugar.)*

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN SOBRE DERECHO DE RETORNO: *El incumplimiento, por el arrendador, de su obligación de otorgar el documento para la efectividad del derecho de retorno, producirá para el mismo las sanciones previstas en la propia L. A. U. en cuanto a la renta del contrato, y no otras de naturaleza distinta. (Sentencia de 11 de junio de 1964; no ha lugar.)*

11. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR DESOCUPACIÓN DE VIVIENDA: CONCEPTO DE DESOCUPACIÓN: PRUEBA: *La desocupación base de la resolución ha de ser total. Cabe que otros familiares del inquilino ocupen la vivienda y se sirvan de ésta. El cierre no se identifica con la desocupación. No cabe considerar desocupada una vivienda que se utiliza para determinadas actividades del inquilino. Las salidas intermitentes no suponen desocupación si la vivienda se utiliza como morada complementaria o para satisfacer alguna de las más perentorias necesidades de la vida. La residencia habitual del inquilino en otra población no supone, por sí sola, la desocupación de la vivienda. La afirmación del Juez «a quo» de que la vivienda de autos solo se ocupa en el tiempo de verano y fines de semana no basta para estimar probado que el inquilino no la ocupa por más de seis meses al año.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DESOCUPACIÓN: *La desocupación es un concepto jurídico revisable en suplicación.* (Sentencia de 20 de marzo de 1964; ha lugar.)

12. NO USO: PRUEBA: *Constituyen elementos de prueba de la no ocupación de vivienda, los recibos de las compañías de gas y electricidad en las que consta la falta de consumo o consumo insignificante.* (Implícitamente, Sentencia de 2 de julio de 1964; no ha lugar.)

13. NO USO: ENFERMEDAD COMO JUSTA CAUSA: *La enfermedad no constituye justa causa de desocupación, si no se acredita que la dolencia exige la ausencia del piso del enfermo para su curación o tratamiento.* (Sentencia de 15 de junio de 1964; no ha lugar.)

NOTA: La sentencia dio lugar a la resolución a pesar que el piso se hallaba ocupado, en ausencia del inquilino, por personas extrañas al mismo, que, según éste, estaban como custodios del piso durante su ausencia.

14. ACCIÓN REVISORIA DE RENTA: EXACCIÓN DE INCREMENTOS: CADUCIDAD: *La acción para exigir el pago de un incremento caduca a los tres meses a contar de la fecha en que se rechazó el aumento por el inquilino.* (Sentencia de 13 de marzo de 1964; no ha lugar.)

15. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA BASE TRIBUTARIA: DECLARACIÓN POSTERIOR AL TRIMESTRE EN QUE SE PRODUJO EL COBRO INICIAL DE LA RENTA: *Es procedente la revisión solicitada, aunque al tiempo de ejercitarse la acción, el arrendador hubiera ya declarado al Fisco la renta realmente percibida si dicha declaración se hizo fuera del plazo señalado en el Decreto de 21 de mayo de 1943.* (Sentencia de 24 de marzo de 1964; no ha lugar.)

NOTA: La sentencia de la Audiencia (que invoca las del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1950 y 21 de mayo de 1953) estimando que la L. A. U. de 1955 nada ha innovado al respecto, no ha advertido el cambio de redacción experimentado por el artículo regulador de la revisión. En la actualidad, como ha reconocido la jurisprudencia del Tribunal Supremo —véanse sentencias de 26 de noviembre de 1962 y 6 de abril de 1963—, es indiscutible que la declaración del arrendador realizada en cualquier tiempo, aunque con anterioridad al ejercicio —judicial o extrajudicial— de la facultad revisoria, enerva la revisión; sin embargo, tal variación, no advertida por algún co-

mentarista de la L. A. U. ha pasado también desapercibida a la Audiencia de Barcelona, aunque no a otras, como las de Madrid y Valencia.

16. REPARACIÓN O RESOLUCIÓN POR PÉRDIDA DE LA COSA: NECESIDAD DE DETERMINAR, EN LA SENTENCIA, EL PORCENTAJE DEL VALOR DE LA COSA ARRENDADA QUE SUPONEN LAS OBRAS DE REPARACIÓN: *Controviertiéndose si el valor de las obras de reparación o reconstrucción del inmueble por un siniestro —sea cual sea la causa de éste— rebasa o no el porcentaje que marca la línea divisoria entre la obligación del arrendador de reparar el siniestro y el derecho del mismo a resolver el arriendo, es improcedente la condena genérica a reparar, dejando para ejecución de sentencia la determinación de las obras a realizar y su cuantía.* (Sentencia de 6 de febrero de 1964; ha lugar.)

17. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: PRESUNCIÓN DE CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *Debe estimarse probado el consentimiento del arrendador, si consta que percibió una cantidad de los ocupantes, y si el inquilino paga, además del alquiler, una cantidad mensual, en recibo aparte, sin otra justificación que no sea la de autorizar la convivencia de los ocupantes con el inquilino.* (Sentencia de 17 de abril de 1964.)

18. RESOLUCIÓN POR CESIÓN O SUBROGACIÓN IRREGULAR ENTRE CÓNYUGES: MATRIMONIO SEPARADO: *Mientras el matrimonio subsista, como en el caso de autos —separación legal por tiempo indefinido— los cónyuges constituyen una sola persona a los efectos arrendaticios, por lo que es ocioso hablar, dadas las especiales circunstancias concurrentes, de cesión o subrogación.* (Sentencia de 11 de marzo de 1964; no ha lugar.)

19. RESOLUCIÓN POR OBRAS: *Constituye cambio de configuración la elevación de un tabique dividiendo una habitación en dos.* (Sentencia de 4 de junio de 1964; no ha lugar.)

20. RESOLUCIÓN DEL SUBARRIENDO POR EXPIRACIÓN DE PLAZO: AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR: *El subarrendador tiene derecho, al extinguirse el plazo pactado del subarriendo, a poner fin a éste, tanto si está como si no está autorizado el subarriendo por el propietario.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NORMAS INVOCABLES: *No cabe basar el recurso de suplicación en la invocación de normas adjetivas o procesales.* (Sentencia de 6 de febrero de 1964; no ha lugar.)

NOTA: Implícitamente se adhiere esta sentencia a la recta doctrina, no pocas veces desconocida, que afirma la absoluta irrelevancia, respecto a las relaciones internas del subarriendo, de la existencia o falta de autorización del subarrendador. El subarriendo no autorizado por el propietario no es aun acto nulo ni mucho menos inexistente como se ha dicho, incluso por la jurisprudencia, sino que surge *inter partes* la plenitud de sus efectos, sin perjuicio de los que, respecto a la posesión de la cosa subarrendada por el subinquilino, pueda producir el ejercicio, por el arrendador, de la acción resolutoria por subarriendo inconstituido.

II. Derecho procesal.

1. PROCEDIMIENTO EN JUSTICIA MUNICIPAL: NULIDAD DE ACTUACIONES: SENTENCIA MERAMENTE PROCESAL RESOLUTORIA DE RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *Las normas reguladoras del procedimiento en la Justicia Municipal* —arts. 25, párrafo 5.º, y 62 del Decreto de 21 de noviembre de 1952— *no autorizan al Juez de Primera instancia a anular lo actuado por el inferior sino por vicio esencial de forma que cause indefensión al apelante.* (Sentencia de 18 de enero de 1964; ha lugar.)

NOTA: La sentencia de la Audiencia anula la del Juez de Primera instancia, que, a su vez, había anulado la del Juez Municipal, y dispuesto que por éste se volviese a dictar sentencia, y dice al Juez de Primera instancia que dicte sentencia sobre el fondo de la apelación. Es muy satisfactoria esta llamada de atención de la Audiencia, en materia de nulidades de actuaciones, verdadera plaga que se advierte en las apelaciones; es cierto que con frecuencia se cometen por los órganos de pequeña y gran instancia irregularidades procesales, pero la inmensa mayoría de ellas tienen carácter meramente formal y por no afectar a los derechos fundamentales de las partes ni causar indefensión a las mismas, es absurdo y gravemente lesivo para los litigantes, a quienes interesa la rápida y económica resolución del litigio, que con base en tales irregularidades, se multipliquen las nulidades de actuaciones que, en muchos casos, vienen a duplicar la ya larga duración del proceso y a provocar gastos y molestias innecesarias a los litigantes.

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DE LA SALA EN ORDEN A LA REVISIÓN DE LOS HECHOS: *La Sala de suplicación puede revisar la sentencia de instancia que no contiene apreciación de los hechos que han de producir los efectos jurídicos propios de la acción que se ejercita. En Suplicación cabe analizar, partiendo los hechos sentados por el Juez «a quo» si es o no conveniente revisar la prueba, por creer que el Juez hizo indebida aplicación de las normas sobre valoración de la misma.* (Sentencia de 7 de abril de 1964; ha lugar.)

NOTA: A través de la invocación del artículo 1.240 del C. c., la Sala realizó en este recurso una total revisión del presupuesto fáctico fijado por el Tribunal de instancia, desbordando de forma clara el ámbito propio del recurso.

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ABUSO DE DERECHO *No cabe hablar de errónea aplicación del abuso de derecho si no se hace aplicación del mismo en la sentencia de instancia.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NECESIDAD: *El concepto de necesidad es de carácter jurídico, pero los hechos de que se deduce, en la forma que son fijados en la sentencia de instancia, vinculan a la Sala.* (Sentencia de 4 de mayo de 1964; no ha lugar.)

4. AMBIENTO DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: TEMAS PROCESALES: *Los temas procesales o adjetivos sin relación inmediata y directa con derecho alguno reconocido en la L. A. U. no son materia de este singular recurso.* (Sentencia de 31 de enero de 1964; no ha lugar.)

5. COSTAS PROCESALES: SENTENCIAS QUE NO ENTRAN EN EL FONDO DEL ASUNTO EN EL PROCESO ARRENDATICIO URBANO; *Para la imposición de las costas de Primera instancia basta con la desestimación de la demanda, aunque no se entre en el fondo del asunto.* (Sentencia de 4 de febrero de 1964; no ha lugar.)