

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil

1. VINCULACIÓN DE LA NATURALEZA DEL SUBARRIENDO A LA DEL ARRIENDO: *El contrato de subarriendo, tanto por su naturaleza como por su nombre, depende en cuanto a su existencia y consecuencias del contrato principal de arriendo.* (Sentencia de 25 de febrero de 1966 en la que se estima que si el arriendo es de local de negocio, el subarriendo debe reputarse de igual clase a efectos de competencia; no ha lugar.)

2. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: REQUERIMIENTO PREVIO DEL ARRENDADOR; DERECHO INTERTEMPORAL: *La norma introducida en el artículo 58 de la L. A. U., por la reforma de 1964, exigiendo un requerimiento previo al ejercicio de la acción resolutoria por defecto de notificación, es aplicable aunque la defunción del inquilino se produjera antes de la vigencia de la reforma de la L. A. U. de 1964, dada la retroactividad otorgada a la nueva norma por la Disposición transitoria 12.^a* (Sentencia de 26 de marzo de 1966; no ha lugar.)

3. NECESIDAD BASADA EN MATRIMONIO: TIEMPO DE CELEBRACIÓN: *No cabe denegar la prórroga del arriendo con base en un matrimonio no celebrado al expirar el año de preaviso.* (Sentencia de 21 de abril de 1966; no ha lugar.)

4. NECESIDAD: ABUSO: FRAUDE DE LEY: *El hecho de que el actor comprara, en comunidad con sus hermanos, la finca objeto de la denegación de prórroga, no es acto abusivo o fraudulento y si el móvil de la acción es disponer del piso para ocuparlo con su esposa e hijos, por no tener vivienda propia, se trata de una realidad sentida y una finalidad lícita.* (Sentencia de 1 de julio de 1966; ha lugar.)

5. NECESIDAD: FALTA DE ESPACIO: *La necesidad de vivienda deriva del hacinamiento de la familia en una vivienda insuficiente.* (Sentencia de 31 de enero de 1966; no ha lugar.)

6. NECESIDAD: CONVIVENCIA DE PADRES E HIJOS: *No cabe imponer la convivencia no querida de padres e hijos en oposición a una demanda de negación de prórroga por necesidad, basada en el deseo de independizar el hogar de los hijos respecto al de los padres.* (Sentencia de 31 de marzo de 1966.)

7. NECESIDAD: FALTA DE LA MISMA: *No procede la denegación de prórroga por necesidad, si en el requerimiento se alega, por el beneficiario de la misma, el hecho de habitar en una barraca que ha de ser desalojada y en la demanda se habla simplemente del hecho de habitar en una barraca, y si, además, durante los siete años en que el actor ha habitado en la mencionada barraca, adquirió un inmueble en el que se reservó el piso objeto de la denegación de prórroga —percibiendo el arrendador 41.000 pesetas a cuenta de*

alquileres, a descontar a razón de 150 pesetas al mes— y vendiendo los otros tres pisos del mismo. (Sentencia de 2 de mayo de 1966; ha lugar.)

8. NECESIDAD: RECLAMACIÓN DE VIVIENDA DE CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS A AQUELLA DE QUE SE DISPONE: *Es irrelevante oponer, a la denegación de prórroga por necesidad, la alegación de que la vivienda que se reclama es de análogas características a aquella de que ya dispone el beneficiario de la denegación de prórroga, si se trata de viviendas colindantes y aquél necesita el conjunto formado por las dos. (Sentencia de 8 de febrero de 1966; no ha lugar.)*

9. NECESIDAD: MUNICIPIOS DISTINTOS QUE FORMAN UNA UNIDAD URBANÍSTICA: *Cabe reclamar una finca en Badalona, aunque el lugar de trabajo radique en Barcelona, ya que una y otra población forman una agrupación urbana a efectos del artículo 63 de la L. A. U. (Sentencia de 11 de marzo de 1966; no ha lugar.)*

NOTA: Esta sentencia y las dos siguientes, ratifican el criterio de la Audiencia de Barcelona, según el cual, el término «localidad» utilizado en el artículo 63 y el de término municipal, empleado en el propio artículo, han de ser objeto de una interpretación extensiva, haciéndolos equivalentes a unidades urbanísticas, de modo que entren en los mismos tanto los Municipios aislados como aquellas agrupaciones físicas de municipios que en realidad integran una sola unidad de población como ocurre en múltiples municipios del cinturón de Barcelona. En efecto, en esta población, en la que se ha seguido un criterio diametralmente opuesto al mantenido respecto a Madrid, se da la circunstancia de que las calles de la misma penetran en los términos municipales colindantes —Hospitalet de Llobregat, San Adrián del Besós, Santa Coloma de Gramanet, etc., que son en realidad verdaderos barrios de Barcelona— sin que se haya producido la anexión de tales términos a la capital. Teniendo en cuenta semejante situación y el espíritu de la Ley, es lógico que se considere como una sola localidad o término, a dos municipios cuyas vías edificadas se suceden sin solución de continuidad.

10. NECESIDAD: CAUSAS: *No existe «numerus clausus» de causas de necesidad:*

AGRUPACIÓN URBANÍSTICA: *San Adrián, por hallarse inmediata a Barcelona ha de considerarse formando parte de esta última ciudad a efectos de la denegación de prórroga por necesidad, aun cuando constituyan municipios independientes.*

NECESIDAD DERIVADA DE JUBILACIÓN: *Cabe negar la prórroga por necesidad si se ha de abandonar la vivienda ocupada por razón de relación laboral como consecuencia de la jubilación, ya sea voluntaria o forzosa, pedida por una persona de ochenta y un años. (Sentencia de 14 de abril de 1966; no ha lugar.)*

11. NECESIDAD: LUGAR DE DOMICILIACIÓN: *Demostrada la necesidad del actor de gozar de vivienda independiente, puede elegir entre inmueble radicado en Sabadell o Sarñañola, máxime teniendo en cuenta la proximidad de ambas poblaciones y autorizando el Fuero de los Españoles a que éstos fijen su residencia en cualquier lugar dentro del territorio nacional. (Sentencia de 17 de febrero de 1966; ha lugar.)*

12. NECESIDAD: REQUERIMIENTO: BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR VERSE OBLIGADO A ABANDONAR SU ANTIGUA VIVIENDA: *Si el motivo de necesidad invocado es la precisión de desalojar la antigua vivienda, es*

indiferente la causa de tal obligación de desalojo, siendo irrelevante una discrepancia al efecto entre el requerimiento y la demanda denegatoria; lo primordial es el requerimiento. (Sentencia de 25 de febrero de 1966; no ha lugar.)

13. NECESIDAD: LEGITIMACIÓN DEL MARIDO: *El marido siempre está legitimado para representar a su mujer, máxime si la acción ejercitada se encamina a proporcionar hogar independiente al matrimonio.* (Sentencia de 17 de marzo de 1966; no ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RECUPERACIÓN DE VIVIENDA POR EL INQUILINO DESALOJADO: DEDICACIÓN PARCIAL A LOCAL DE NEGOCIO DE VIVIENDA RECLAMADA POR NECESIDAD: *No es causa de recuperación de vivienda por parte del inquilino desalojado por el ejercicio de una acción resolutoria por necesidad, el hecho de que el beneficiario de la denegación de prórroga dedique parte de la vivienda a ampliar un local de negocio contiguo si, en definitiva, utiliza el resto de la misma para habitar en ella.* (Sentencia de 25 de enero de 1966.)

15. NECESIDAD: ACCIÓN IMPUGNATORIA POR VENTA POR PRECIO SUPERIOR AL DE CAPITALIZACIÓN: LITIS PENDENCIA: *Pendiente una demanda de impugnación de venta basada en el artículo 53 de la L. A. U., no cabe que el adquirente de la vivienda ejercite la acción denegatoria de prórroga por necesidad.* (Sentencia de 26 de marzo de 1966; ha lugar.)

16. RESOLUCIÓN DE SUBARRIENDO POR NECESIDAD: *No existe situación de necesidad si aunque la familia del inquilino, compuesta por el matrimonio y una niña de dos años, pernocta en una sola habitación, dicha familia dispone de dos habitaciones destinadas a comedor, en una de las cuales hay una cama plegable.* (Sentencia de 4 de marzo de 1966; no ha lugar.)

17. NO OCUPACIÓN DE VIVIENDA: PRUEBA: *La falta de consumo de fluido eléctrico revela, de modo concluyente, que la vivienda no sirve a las necesidades de habitación.* (Sentencia de 10 de marzo de 1966; no ha lugar.)

18. INCREMENTOS DE RENTA: REPERCUSIÓN DE OBRAS: NOTIFICACIÓN: *Al notificar la repercusión por obras no basta citar el precepto legal correspondiente sino que hay que indicar la clase de obras, el capital invertido y el porcentaje resultante.* (Sentencia de 31 de marzo de 1966; no ha lugar.)

19. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: LEGITIMACIÓN PASIVA: *En el proceso de resolución de arriendo por causa de subarriendo ilícito no es preciso demandar al subarrendatario.* (Sentencia de 18 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

20. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: TÍTULO DE CONVIVENCIA DIVERSO: *La presencia en una vivienda del marido e hijos de la doméstica, no responde a cesión o subarriendo, ni es causa de resolución, si se debe a agradecimiento de la inquilina por las atenciones y servicios de la doméstica.* (Sentencia de 21 de abril de 1966; no ha lugar.)

21. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO NO NOTIFICADO: CONOCIMIENTO DEL SUBARRIENDO POR EL ARRENDADOR: *No procede la resolución del arriendo, por omisión de la notificación del subarriendo prevista en el artículo 18 de la L. A. U., si la existencia del subarriendo era conocida por el arrendador, hasta el punto de que el subarrendatario fue impuesto al inquilino por el administrador del inmueble.* (Sentencia de 3 de mayo de 1966; ha lugar.)

22. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ILEGAL DE VIVIENDA: CADUCIDAD: *Procede la resolución si al entrar en vigor la modificación introducida en el artículo 25 de la L. A. U., por la ley de 1964, y al presentarse la demanda en febrero de 1964, la acción no había caducado.* (Sentencia de 17 de febrero de 1966; no ha lugar.)

23. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: *Procede la resolución, por transformación de una vivienda en un taller para la confección de fundas de plástico.*

SUSPENSIÓN DEL PROCESO CIVIL CON BASE EN PROCESO PENAL: *El artículo 114 de la Ley de E. crim. tiene carácter excepcional y no es aplicable si lo alegado es, no la falsedad de un documento, sino la de las declaraciones vertidas, en juicio, de modo verbal.* (Sentencia de 15 de febrero de 1966: no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR MUERTE DEL INQUILINO SIN DEJAR SUCESOSES ARRENDATICIOS: SUPUESTA CESIÓN INTER VIVOS: PAGO DE RENTAS POR EL OCUPANTE: *No cabe presumir que se produjera una cesión «inter vivos» si el inquilino, supuesto cedente, siguió habitando la vivienda hasta su fallecimiento. El cobro por el arrendador de recibos de renta, tras la muerte del inquilino y a nombre de éste no supone el otorgamiento de un arriendo en forma tácita al ocupante que abonaba tales recibos, ya que el arrendador tiene derecho, durante la sustanciación del proceso de resolución, a la debida compensación económica por la ocupación de la vivienda.* (Sentencia de 19 de enero de 1966; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN DEL ARRIENDO: DESALOJO DEL SUBARRENDATARIO: *No infringe la Ley la sentencia que, al decretar la resolución del arriendo por fallecimiento del inquilino sin dejar sucesores arrendaticios, acuerda el desalojo del subarrendatario del antiguo inquilino.* (Sentencia de 19 de enero de 1966; no ha lugar.)

26. AUTORIZACIÓN JUDICIAL DE OBRAS DE CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: LIMITACIONES: *La nueva norma de la L. A. U. sobre autorización judicial de obras se refiere a las que sean de mejora. No cabe la autorización judicial de obras que supondrían la desaparición de los límites físicos entre edificios colindantes de distinta pertenencia.* (Sentencia de 10 de marzo de 1966; no ha lugar.)

NOTA: Se trataba de una solicitud de autorización para abrir una comunicación entre el local arrendado y otro contiguo perteneciente a distinto propietario; con razonable criterio la Audiencia, de acuerdo con el órgano de instancia, ha denegado la autorización.

27. AUTORIZACIÓN JUDICIAL DE OBRAS: AUMENTO DE RENTA: *La elevación de renta por autorización judicial de obras presupone que haya sido pedida por el arrendador y que el Juez la estime justa.*

SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: ÁMBITO DEL RECURSO: *El recurso de suplicación no es una tercera instancia; no cabe basarlo en infracciones procesales.* (Sentencia de 6 de junio de 1966; no ha lugar.)

II. Derecho procesal

1. COMPETENCIA: DESTINO INICIAL: *A efecto de la competencia hay que tener en cuenta la naturaleza del arriendo, derivada del destino inicial, sin*

que sean relevantes las modificaciones de destino introducidas unilateralmente por el inquilino. Es indiferente, a efecto de competencia, que el subarrendatario de la vivienda, contra la voluntad del arrendador, estableciera en la misma un consultorio médico. (Sentencia de 31 de enero de 1966; no ha lugar.)

2. PROCESO ARRENDATICIO URBANO: COMPETENCIA: CAMBIO DE LA CLASE DE ARRIENDO: *No afecta a la competencia el que el destino del arriendo haya sido alterado unilateralmente por el inquilino.* (Sentencia de 21 de abril de 1966; no ha lugar.)

3. ACCIONES ARRENDATICIAS: LEGITIMACIÓN PASIVA: ADMINISTRADOR: *Las demandas que los inquilinos deduzcan ejercitando derechos arrendaticios deben dirigirse contra el arrendador propietario —o usufructuario o de título análogo— y no contra el administrador, aunque éste fuera el que, en calidad de tal administrador, suscribiera el contrato.* (Sentencia de 25 de febrero de 1966; no ha lugar.)

4. DESALOJO DE CONDÓMINO: *No puede ser desalojado, al amparo del artículo 58 de la L. A. U. —resolución por fallecimiento del inquilino sin dejar sucesores arrendaticios— el condómino de un inmueble que, al fallecer el inquilino, se introdujo en la vivienda, pues la situación creada por tal introducción se halla regida por el Derecho común.* (Sentencia de 3 de junio de 1966; no ha lugar.)

5. REQUISITO DE PAGO O CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA APELAR: APRECIACIÓN DE OFICIO: *Debe decretarse de oficio la firmeza de la sentencia recurrida, si se advierte que no se acreditó el pago o consignación de rentas al apelar.* (Sentencia de 2 de febrero de 1966; no ha lugar.)

6. SUPPLICACIÓN: CUESTIONES DE PRUEBA: *Las cuestiones de prueba no son materia del recurso de Supplicación.* (Sentencia de 14 de febrero de 1966; no ha lugar.)

7. SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: DOCTRINA LEGAL: *El recurso de suplicación tiene naturaleza extraordinaria; las sentencias de las Audiencias Territoriales no constituyen doctrina legal a efectos de suplicación.* (Sentencia de 2 de marzo de 1966; no ha lugar.)

8. SUPPLICACIÓN: NATURALEZA DEL RECURSO: LIMITACIÓN DE CAUSAS: *El recurso de suplicación es de naturaleza extraordinaria, no constituyendo una tercera instancia y siendo limitado a las señaladas en la L. A. U., las causas en que cabe fundarlo.* (Sentencia de 18 de febrero de 1966; no ha lugar.)

9. CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO: SUPPLICACIÓN: *La calificación del arriendo, como de vivienda o local de negocio, es revisable en suplicación.*

NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: *Frente a quien tiene necesidad, no cabe oponer el abuso de derecho.* (Sentencia de 6 de junio de 1966; no ha lugar.)