

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE y RALUY

I. Derecho civil

VIVIENDA EN QUE SE EJERCE PEQUEÑA ACTIVIDAD ARTESANA: *No pierde el arriendo su conceptualización de referido a vivienda si el fin primordial es el de casa-habitación aunque en ella, de modo eventual, en un pequeño taller, el yerno del inquilino haga algunos trabajos complementarios de su oficio de ebanista, que ejerce en otro lugar. Se trata de una actividad artesana y no de profesión colegiada.* (S. 2 noviembre 1967; no ha lugar.)

ELEMENTOS DEL SUBARRIENDO.: ENTREGA DE MOBILIARIO: *No deja de existir subarriendo por el hecho de que el arrendador no entregue el mobiliario adecuado previsto por la LAU.*

RENUNCIA DE DERECHOS: *Es renunciable el derecho del subarrendatario a recibir el mobiliario adecuado.* (S. de 1 de abril de 1968; no ha lugar.)

SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: PARIENTES CON DERECHO A LA SUCESIÓN: *No cabe ampliar por analogía los grados de parentesco con derecho a la subrogación arrendaticia "mortis causa" previstos en la LAU.* (S. de 2 de mayo de 1968; no ha lugar.)

VIVIENDA EN QUE SE EJERCE ACTIVIDAD MÉDICA: SUBROGACIÓN: *Pactado el derecho del arrendatario de vivienda a tener en la misma, junto con su morada, su despacho de médico dentista, si se produce ulteriormente una subrogación arrendaticia "mortis causa", el subrogado tiene derecho a la utilización del consultorio médico.* (S. de 26 de enero de 1968; no ha lugar.)

NECESIDAD POR VERSE OBLIGADO A DESALOJAR LA ANTERIOR VIVIENDA: *No puede considerarse que se haya visto obligado a desalojar la vivienda si el beneficiario de la denegación de prórroga se vio lanzado de la que ocupaba en un juicio de desahucio por precario en el que se allanó a la demanda tras renunciar al abogado y procurador de oficio que se le había designado.*

SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias de suplicación no constituyen doctrina legal.* (S. de 2 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *La carencia de hogar independiente es causa de necesidad.* (S. de 28 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE DE PERSONA SOLTERA QUE EJERCÉ PROFESIÓN: *El hecho de ser soltero no obsta a que, por sus circunstancias profesionales, necesite una vivienda independiente para establecer su morada y ejercer su profesión de médico.*

PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL DESTINO DE LAS VIVIENDAS: *La disp. adicional 1.ª de la LAU no se opone a la reclamación por necesidad de una vivienda destinada a servir de morada y de despacho profesional.* (S. de 10 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

NECESIDAD: DEMANDA POSTERIOR EN DOS AÑOS AL REQUERIMIENTO: *No procede rechazar la demanda porque la misma se haya deducido más de dos años después del acto de conciliación en que se denegó la prórroga, ya que en esta materia no juega el artículo 478 de la L. E. C.* (S. de 9 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

NECESIDAD: INSTALACIÓN PROVISIONAL DEL MATRIMONIO BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *No es obstáculo a la denegación de prórroga por necesidad el que el matrimonio para el que se reclama la vivienda se haya instalado en casa propiedad de un pariente —ignorándose el concepto y por cuánto tiempo— una vez celebrado el enlace.*

SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias de las Audiencias no constituyen doctrina legal.* (S. de 28 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *Probado que el beneficiario de la denegación de prórroga carece de vivienda independiente, por habitar en la morada de sus padres, es irrelevante el hecho de que el piso de éstos sea de amplitud suficiente para cobijar a dos familias.* (S. de 6 de febrero de 1968; no ha lugar.)

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: *El requerimiento denegatorio de prórroga arrendaticia puede realizarse por medio de mandatario verbal.* (S. de 30 de mayo de 1968; no ha lugar.)

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *No cabe denegar la prórroga arrendaticia con base en la necesidad de residir en determinada población si se acredita que el beneficiario de la denegación sólo realiza actividades aisladas y ocasionales en la población en que radica la finca y su trabajo habitual se realiza en otra población distante bastantes kilómetros de aquélla.* (S. de 22 de enero de 1968; no ha lugar.)

NO USO: JUSTA CAUSA: *Constituye justa causa el abandono temporal de un piso por la inquilina que va a cuidar a una anciana tía, de ochenta y seis años, enferma.* (S. de 21 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

REDUCCIÓN DE RENTA A LA BASE FISCAL: VIVIENDAS AMUEBLADAS: *Procede la re-*

ducción de renta prevista en el artículo 103 de la LAU si, en un arrendamiento de vivienda amueblada, la mitad de la renta total señalada conjuntamente para el arriendo de la vivienda y muebles excede de la cantidad declarada al Fisco. (S. de 29 de febrero de 1968; no ha lugar.)

INDIVISIBILIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *El contrato de arrendamiento es indivisible por voluntad de una de las partes del contrato; no cabe que el arrendador pida la resolución del contrato de arriendo referente a una vivienda, independientemente de un local que con la vivienda forma el objeto de un solo contrato de arrendamiento.* (S. de 30 de septiembre de 1968; ha lugar.)

RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: CONSENTIMIENTO PRESUNTO DEL ARRENDADOR: *No infringe la ley la sentencia que del hecho de haber aceptado el inquilino subarrendador un aumento de la renta arrendaticia de 400 a 1.000 pesetas, deduce la existencia de un autorización del arrendador para dicho subarriendo si no se demuestra circunstancia alguna que pueda explicar tal incremento, aparte la indicada.* (S. de 23 de enero de 1968; no ha lugar.)

RESOLUCIÓN POR CESIÓN: ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA A LA MUJER DEL INQUILINO EN PROCESO DE SEPARACIÓN: *El hecho de que, como consecuencia de un proceso de separación, el marido, inquilino de la vivienda, la desalojara, quedando en la misma la mujer e hijos, situación prolongada indefinidamente al dictarse sentencia de separación perpetua, que confió a la madre la guarda de los hijos, no es causa de resolución, pues el cambio producido no es resultado de una cesión voluntaria, sino de un derecho de naturaleza familiar.* (S. de 19 de octubre de 1967; no ha lugar.)

AUTORIZACIÓN JUDICIAL DE OBRAS: *No procede la autorización si la obra no es de mejora; la apreciación de si la obra es o no de mejora corresponde al Juez de instancia, teniendo en cuenta las características del local y la obra de que se trata. Procede denegar la autorización de una obra que habria de producir ruidos y vibraciones molestas para los demás arrendatarios.* (S. de 30 noviembre de 1967; no ha lugar.)

RESOLUCIÓN POR OBRAS: PRESCRIPCIÓN: CARGA DE LA PRUEBA: *Incumbe al que alega que las obras se hicieron con más de quince años de antelación al ejercicio de la acción resolutoria, la carga de probar la fecha de realización de las obras.* (S. de 21 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

RESOLUCIÓN POR RUINA: GRADOS DE RUINA: *La Ley sólo habla de ruina, sin distinguir entre la incipiente y la que no lo es.*

RUINA: OBRAS DE CONSOLIDACIÓN O REPARACIÓN: *No se opone a la viabilidad de la resolución por ruina el que la declaración administrativa de ruina impusiera la realización de obras de consolidación o reparación en tanto no se procediera a la demolición.* (S. de 24 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

II. Derecho procesal

CONVERSIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: PRESCRIPCIÓN: COMPETENCIA: *El Juzgado Municipal es incompetente para entender en la acción resolutoria distinta de la de falta de pago si aunque el local se arrendó para vivienda, hace ya más de quince años que se destina a local de negocio.* (S. de 21 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

PROCESO ARRENDATICIO: COMPETENCIA: NATURALEZA DEL ARRIENDO: *A efecto de competencia hay que estar a la naturaleza del arriendo, según el destino asignado contractualmente a la cosa arrendada, sin que tenga relieve al efecto la mutación de destino realizada unilateralmente por el arrendatario.* (S. de 23 de abril de 1968; no ha lugar.)

COSTAS EN LA APELACIÓN EN EL PROCESO ARRENDATICIO: *Es aplicable en esta materia el artículo 149 de la LAU y no el D. de 21 noviembre 1952.* (S. de 29 noviembre 1967; no ha lugar.)

COSTAS: *Procede la imposición de costas si, pedida la resolución del arriendo con base en dos causas, se decreta la resolución por estimarse la concurrencia de una de ellas, aunque se afirme la inexistencia de la otra.* (S. del 26 de abril de 1968; no ha lugar.)

SUPPLICACIÓN: CONCEPTOS JURÍDICOS: *La no ocupación o la no habitación son conceptos jurídicos revisables en suplicación.* (S. de 30 de junio de 1967; no ha lugar.)

SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *No es una tercera instancia.*

SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *No cabe estimar el recurso si no se cita el precepto infringido.* (S. de 24 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

SUPPLICACIÓN: ALEGACIÓN DE INFRACCIÓN DE NORMAS ADMINISTRATIVAS: *El recurso de suplicación no puede fundarse en la infracción de normas administrativas.* (S. de 7 de noviembre de 1967; no ha lugar.)