

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

A cargo de José PERE Y RALUY

1. INTERPRETACIÓN DE CONTRATO: *El que en el contrato de arriendo se diga que el objeto del contrato "se destinará exclusivamente a vivienda" no supone que necesariamente dicha vivienda haya de destinarse al uso del arrendatario.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: *No procede la denegación de prórroga, si una de las dos viviendas arrendadas la utiliza el arrendatario para casa habitación de los dependientes de su farmacia situada en la contigüidad del complejo formado por la vivienda que ocupa el arrendatario y la farmacia.*

COSTAS EN LA SEGUNDA INSTANCIA: TEMERIDAD: *Aunque en la sentencia de apelación se omita la declaración de temeridad, justificativa de la imposición de costas, no debe ser revocado el pronunciamiento imponiendo las costas, ya que hay que entender que tal pronunciamiento lleva implícita la declaración de temeridad.* [S. de 10 de mayo de 1968; no ha lugar.]

2. UNIDAD O DUALIDAD DE ARRIENDOS: *Existe unidad contractual si aunque se arrendara inicialmente una vivienda y luego otra, al concertarse el segundo arriendo se autorizó la comunicación de ambas viviendas, habiéndose producido, además, ulteriormente actos del arrendador referidos unitaria e indiscriminadamente al conjunto de las dos viviendas.*

NEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: ACTOS PROPIOS: *Si, en realidad, los dos pisos forman el objeto de un solo contrato, no cabe aplicar la causa 4.ª de denegación de prórroga y, por otra parte, no puede ir contra sus propios actos el que tras arrendar un piso alquila otro al mismo inquilino, teniendo en cuenta la situación social y posición económica del mismo.* [S. de 17 de noviembre de 1967; ha lugar.]

3. RENUNCIA DE DERECHOS: DESISTIMIENTO DEL ARRIENDO: *La renuncia de beneficios realizado por el arrendatario sólo es eficaz si es previa o coetánea a la celebración del arriendo, no si es posterior al contrato; las normas sobre irrenunciabilidad de beneficios no obstan a que el inquilino que está disfrutando de la prórroga forzosa, pueda renunciar a la continuación de la relación arrendaticia, sin que la existencia de subarrendatarios le impida poner término al arriendo.* [S. de 28 de septiembre de 1968; no ha lugar.]

4. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: REQUISITO DE CONVIVENCIA: *El cónyuge no tiene derecho a subrogarse, si no convivía con el cónyuge difunto, al tiempo del fallecimiento de éste.* [S. de 15 de noviembre de 1967; no ha lugar.]

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA: REQUERIMIENTO Y SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: *Realizado el requerimiento denegatorio de prórroga en la persona de quien, en tal ocasión, era arrendatario, puede ejercitarse la acción resolutoria basada en tal requerimiento contra el subrogado "mortis causa" en la titularidad arrendaticia del notificado, sin necesidad de realizar una nueva notificación al sucesor arrendaticio.*

COSA JUZGADA: *Si la sentencia dictada en un anterior proceso no abordó la cuestión de fondo por apreciar un defecto de legitimación, dicha sentencia no puede esgrimirse como base de la excepción de cosa juzgada para la resolución sobre el fondo en un ulterior proceso.* [S. de 21 de mayo de 1968; no ha lugar.]

6. NECESIDAD: EXCEPCIÓN AL CRITERIO GENERAL DEL DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *No viola la ley la sentencia que rechaza la resolución por necesidad por entender que no podía alegar la existencia de necesidad la propietaria, viuda sin hijos, que ha convivido toda su vida con su hermana, siendo ambas sexagenarias, y sin que se haya acreditado que la convivencia sea molesta para justificar la necesidad de vivienda independiente de ambas hermanas.* [S. de 16 de noviembre de 1967; no ha lugar.]

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INCIDENCIAS DURANTE EL PLAZO DE PREAVISO: *No se opone a la viabilidad de la resolución por necesidad el que, durante el plazo de preaviso, el beneficiario de la denegación ocupe provisionalmente una vivienda para disponer de cobijo, en tanto no alcanza la disponibilidad de la que es objeto del proceso resolutorio.* [S. de 18 de junio de 1968; no ha lugar.]

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: *Las circunstancias de selección de la vivienda a que haya de afectar la denegación de prórroga han de referirse al momento del requerimiento previo.*

DOCTRINA LEGAL: *No constituyen doctrina legal las sentencias de las Audiencias Territoriales.* [S. de 12 de junio de 1968; no ha lugar.]

9. SELECCIÓN: NECESIDAD: PLURALIDAD DE INMUEBLES EN UNA MISMA POBLACIÓN: *No infringe las normas de selección del artículo 64 de la LAU, la sentencia que entiende que dicho artículo no limita la facultad del arrendador para escoger cualquier finca de su propiedad que posea dentro del término municipal.* [S. de 20 de junio de 1968; no ha lugar.]

NOTA: La LAU de 1946 no contenía previsión alguna respecto al supuesto abordado en la anterior resolución; pese a ello, el Tribunal Supremo, en S.S. 18 octubre de 1955 y 16 junio 1956, entendió que el propietario de varios inmuebles podía elegir vivienda situada en cualquiera de ellos, sin que la selección operase más que respecto a cada inmueble; la LAU de 1955 recogió, en un explícito texto, dicho criterio. La eliminación de este último texto ha planteado de nuevo la cuestión, y aunque no ha dejado de apuntarse la tesis de que dicha eliminación suponía el propósito del legislador de que en la selección se incluyesen la totalidad de viviendas incluidas en los diversos

inmuebles que el arrendador afectado pudiera tener en la localidad, la opinión dominante, y con ella la anterior sentencia, se inclina acertadamente a entender vigente el criterio de la LAU de 1955.

10. NECESIDAD: SELECCIÓN: CONCEPTO DE FAMILIARES: *A efecto de la selección no cabe entender que el concepto de familiares haya de restringirse sólo a aquellos que estén dentro de los grados en que cabe la subrogación "mortis causa".* [S. de 25 de junio de 1968; no ha lugar.]

11. NECESIDAD: REQUERIMIENTO: *Es defectuoso el requerimiento en el que no se expresan las circunstancias de posesión concurrentes en los otros inquilinos.*

SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Sólo constituyen doctrina legal las sentencias del Tribunal Supremo, no las de las Audiencias.*

SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *Es preciso citar el precepto concreto que se reputa infringido.* [S. de 24 de noviembre de 1967; no ha lugar.]

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA DE NO OCUPACIÓN: *Constituye justa causa el que el inquilino, por su mala salud y avanzada edad, abandonara por una temporada su vivienda para trasladarse a la pensión que regentaba su esposa, en la que podía estar mejor cuidado.* [S. de 7 de noviembre de 1967; ha lugar.]

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: CONTENCIOSO INTERPUESTO CONTRA LA DECISIÓN DEL GOBERNADOR CIVIL: *El recurso contencioso-administrativo interpuesto por el inquilino contra la resolución del Gobernador civil autorizando la demolición, no interrumpe el plazo concedido al inquilino para que cumpla la obligación de desalojo que le impone el artículo 81 de la LAU.* [S. de 10 de junio de 1968; no ha lugar.]

14. REDUCCIÓN DE RENTA A LA QUE SIRVE DE BASE TRIBUTARIA: VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA: *Las normas del artículo 103 de la LAU sobre reducción de renta son aplicables a los arriendos de viviendas de renta limitada.* [S. de 17 de junio de 1968; no ha lugar.]

15. REDUCCIÓN DE RENTAS AL TIPO FISCAL: EFECTO DE LA DECLARACIÓN: *La LAU, al autorizar la reducción de rentas al tipo que sirve de base al tributo, tiene como finalidad sancionar la ocultación de ingresos, por lo que no procede la reducción si el arrendador formuló la declaración dentro del plazo legal, aunque no se tomara razón debidamente en Hacienda de tal declaración.* [Implícitamente, S. de 15 de noviembre de 1967; ha lugar.]

16. RESOLUCIÓN POR CESIÓN FAMILIAR NO NOTIFICADA: *Procede la resolución si el inquilino se internó en una residencia de las Hermitas de los Pobres y quedaron en la vivienda su hijo, nuera y nietos, sin realizar notificación alguna al arrendador.* [S. de 24 de noviembre de 1967; no ha lugar.]

17. RESOLUCIÓN POR CESIÓN O SUBARRIENDO: CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *El mero hecho de que el subarrendatario o cesionario tenga en su poder los recibos de renta expedidos por el arrendador no prueba el consentimiento de éste a la cesión o al subarriendo.* [S. de 2 de mayo de 1968; no ha lugar.]

18. RESOLUCIÓN DE ARRIENDO DE VIVIENDA: CESIÓN: CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *No cabe la resolución por cesión de vivienda si se acredita que tal cesión tuvo lugar con el consentimiento del anterior arrendatario.* [S. de 20 de junio de 1968; no ha lugar.]

19. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ILÍCITA: CADUCIDAD: APLICACIÓN A EXTRANJEROS: *El extranjero, aun prescindiendo de que haya o no reciprocidad, tiene derecho a beneficiarse del plazo de caducidad de la resolución por cesión ilícita.*

EXTRANJERÍA EN RELACIÓN A LA LAU: *El artículo 7 de la LAU hace referencia a beneficios de la LAU y no a prohibiciones, y si es aplicable la resolución por cesión a todo extranjero, también lo es la caducidad de la acción impugnatoria. El artículo 7 se refiere a beneficios sustantivos, no a los adjetivos.*

ADQUISICIÓN DE NACIONALIDAD EXTRANJERA: *El que el arrendatario, español de origen, adquiera la nacionalidad mejicana, no demuestra por sí solo la renuncia y pérdida de la española, dados los múltiples casos que registra el Derecho internacional de los españoles que han adquirido la nacionalidad en distintos países de América sin perder la española.* [S. de 3 de febrero de 1967; no ha lugar.]

NOTA: Es indudable el acierto de la doctrina sobre aplicación a todo extranjero del plazo de caducidad; en primer término, porque tiende a restringir el alcance de la norma— odiosa, como todas las discriminatorias de derechos civiles— que condiciona la aplicación a los extranjeros de los beneficios de la LAU a la prueba de la reciprocidad, y en segundo lugar, porque el criterio sentado tiene el acierto de huir de una fórmula que supondría la aplicación al extranjero de los gravámenes derivados de la LAU, pero no de sus posibles beneficios (aunque dicha fórmula pudiera ser deducida del desafortunado texto de la LAU). Respecto al tema de la adquisición de nacionalidad extranjera y correlativa pérdida de la española, conviene matizar un tanto las declaraciones de la resolución, ya que las mismas, en su tenor literal, pudieran producir cierto confusiónismo; en primer término, hay que notar que tratándose de adquisición originaria —por nacimiento— de una nacionalidad extranjera, tal adquisición no se opone a que de modo simultáneo se haya producido la adquisición de la nacionalidad española, y semejante supuesto se da con gran frecuencia respecto a hijos de españoles nacidos en Iberoamérica, que, por nacimiento, son a la vez españoles *iure sanguinis* y de otra nacionalidad *iure soli*. Por lo que a la adquisición de nacionalidad extranjera con posterioridad al nacimiento hace referencia, hay que notar que así como con anterioridad a 1954 tal adquisición, cuando se producía voluntariamente, llevaba aparejada simultáneamente la pérdida de la nacionalidad, tal situación ha cambiado como consecuencia de la reforma del C. c. realizada en dicho año y de los convenios de doble nacionalidad; en la actualidad, en efecto, se puede adquirir voluntariamente una nacionalidad extranjera y no perder la española, tanto si se trata de españoles en los que no concurren los presupuestos exigidos por el Código —residencia en el extranjero durante tres años, español sujeto al servicio militar, etc.— como si se trata de adquisición

ne nacionalidad iberoamericana de país sujeto al régimen de convenio bilateral de doble nacionalidad.

20. RESOLUCIÓN POR OBRAS: CARGA DE LA PRUEBA: *El arrendador que ejercite esta causa resolutoria ha de probar que el arrendatario realizó tales obras.* [S. de 23 de noviembre de 1967; no ha lugar.]

## **II. DERECHO PROCESAL**

1. SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *No cabe en suplicación la revisión de la prueba.*

SUPPLICACIÓN FORMALISMO: *No es estimable el recurso desprovisto de claridad.* [S. de 20 de noviembre de 1967; no ha lugar.]