

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. SUBARRIENDOS PRIVILEGIADOS DEL ARTÍCULO 18 DE LA L. A. U.: *Es causa de resolución el incumplimiento del deber de notificar la existencia del subarriendo, impuesto en el artículo 18 de la L. A. U. (S. 10 de abril de 1959; no ha lugar.)*

2. TENENCIA DE HUÉSPEDES: *No es causa de resolución la tenencia por el inquilino sin autorización del arrendador, de un número inferior a tres huéspedes. (S. 7 de abril de 1959; no ha lugar.)*

3. HOSPEDAJE Y SUBARRIENDO: *El contrato de hospedaje sólo puede tenerse como celebrado si se demuestra cumplidamente su existencia toda vez que la inteligencia contraria conduciría a que la obligación de notificar que impone el artículo 18 de la L. A. U. para la validez de los contratos de subarriendo que expresa pudiera dejarse sin efecto, al arbitrio del inquilino, con la sola invocación del contrato de hospedaje. (S. 17 de febrero de 1959; ha lugar.)*

4. INDUSTRIA DOMÉSTICA Y LOCAL DE NEGOCIO DE HOSPEDERÍA: AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR: *El permiso del arrendador para el ejercicio por el arrendatario de la pequeña industria de hospedería no autoriza al segundo a destinar el local arrendado para vivienda a una industria de hospedería clasificada como de tercera clase y a dedicar todas las habitaciones al alojamiento de huéspedes. (S. 22 de noviembre de 1958; ha lugar.)*

5. RETRACTO DE INQUILINO: IMPUGNACIÓN DE TRANSMISIÓN: *Los plazos señalados para el ejercicio de las acciones de retracto, y de impugnación por el inquilino, de la transmisión realizada por el arrendador, son de caducidad. (Sentencia 31 de marzo de 1959; no ha lugar.)*

6. SUCESIÓN ARRENDATICIA DE VIVIENDA: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN: *Es causa de resolución el defecto de notificación exigida por el artículo 58 de la LAU, aunque la sucesora sea la viuda. (S. 11 de marzo de 1959; no ha lugar.)*

NOTA: La generalidad de la doctrina de suplicación mantiene esta doctrina, única admisible a la luz del texto legal, aun reconociendo lo dura que resulta una sanción de tamaña gravedad para la omisión de un deber de notificar, en no pocos casos ignorado por los interesados. Debe notarse que la Audiencia de Barcelona parece haber abandonado la posición que mantuvo en una sentencia de 3 de octubre de 1957 en la que se afirmó que la disposición transitoria 3.ª de la L. A. U. de 1956 atribuía a los arrendatarios anteriores a la

vigencia de dicha Ley los derechos establecidos en los artículos 58 y 59 de la misma, pero no las obligaciones impuestas en tales preceptos, doctrina que hubiera supuesto la liberación del deber de notificar la subrogación *mortis causa* cuando el derecho arrendaticio del transmitente se hubiera remontado a fecha anterior a la vigencia de la L. A. U. de 1956 y que desde luego en modo alguno puede prosperar a la vista de la redacción de la disposición transitoria 8.ª y demás normas de derecho intertemporal. El reciente Congreso Nacional de la Familia ha incluido entre sus conclusiones sobre modificaciones legislativas, una propuesta de modificación del artículo 58 de la L. A. U. que evite las lamentables consecuencias de la indicada norma.

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICA: CONCEPTO DE NECESIDAD: *La necesidad no nace de los actos u omisiones voluntarios de los propietarios, sino de hechos independientes de su voluntad.*

NECESIDAD CREADA VOLUNTARIAMENTE POR EL ARRENDADOR: *No ha lugar a la denegación de prórroga por necesidad si el arrendador abandonó voluntariamente su vivienda trasladándose a la de sus hijos.* (S. 7 de abril de 1959; no ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CENSURA EN SUPPLICACIÓN DEL CONCEPTO DE NECESIDAD: *La necesidad es un concepto jurídico sometido a censura en el recurso de suplicación* (1).

MOMENTO AL QUE HAY QUE REFERIR LA SITUACIÓN DE NECESIDAD: CAPACIDAD DE LA VIVIENDA PATERNA: SITUACIÓN ANGUSTIOSA DE LA PARTE DEMANDADA: *No procede la denegación de prórroga si el hijo para quien se solicitó la vivienda no reside en el lugar de la finca de autos al tiempo en que se dice surgida la necesidad, tanto más cuanto que las habitaciones de la vivienda paterna son suficientes para padres e hijos, en contraste con la situación angustiosa de la demandada si se viera obligada a desalojar la vivienda.* (S. 9 de abril de 1959; ha lugar.)

NOTA: Se aparta esta sentencia de la doctrina generalmente admitida y sentada por el Tribunal Supremo en numerosas sentencias, según la cual la amplitud y suficiencia de la vivienda paterna no obsta al derecho de los hijos a tener vivienda independiente; debe tenerse en cuenta, sin embargo, que dicha doctrina se ha referido por lo general al supuesto de hijos casados o que van a contraer matrimonio, supuesto que no se daba en el caso de autos. Nótese también la confrontación que se hace en la sentencia de la mera conveniencia del arrendador con la situación de verdadera necesidad de la inquilina a conservar su vivienda, contraste del que generalmente se prescinde en las sentencias denegatorias de prórroga por necesidad.

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INEXISTENCIA DE ÉSTA: *No puede invocar situación de necesidad quien vive en vivienda alquilada que le sirve*

(1) En este sentido también S. 4 febrero 1959 (no ha lugar).

de hogar y anteriormente habitó otra con iguales características, que abandonó voluntariamente, después del requerimiento denegatorio de prórroga, para patentizar la necesidad. (S. 2 de abril de 1959; no ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LEGITIMACIÓN DE COPROPIETARIOS: *Un copropietario puede, por sí solo, ejercitar la acción de resolución, aun cuando no manifieste actuar en nombre de los demás.* (S. 2 de marzo de 1959; no ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: TITULAR DEL DOMINIO ÚTIL: LEGITIMACIÓN: *Como el dueño del dominio directo no cedió o subrogó al enfiteuta en los derechos que le correspondían como arrendador del piso en cuestión, no está legitimado el enfiteuta para denegar la prórroga del arriendo por causa de necesidad.* (S. 16 de febrero de 1959; ha lugar.)

NOTA: Sorprendente doctrina, en verdad, la de esta sentencia, que en oposición a la generalidad de los autores —véanse por todos Castán y Calvillo («Tratado de Arrendamientos Urbanos», II, pág. 234), y Rodríguez Solano («Pretora», 1953, número 16, págs. 8 y 10)— niega que el titular del dominio útil, por esa sola circunstancia, se halle legitimado para negar la prórroga arrendaticia por necesidad propia. Extraña por demás la referencia que se hace a la subrogación y la cita de los artículos 1.203, 1.024 y 1.029 del Código civil; parece suponer la Sala que la cualidad de arrendador inherente al titular del dominio pleno sólo puede transferirse al dueño útil cuando la propiedad se divide, a virtud de un específico pacto de cesión del contrato, siendo así que al transferirse o desglosarse el dominio útil se transfiere y desglosa la titularidad de arrendador de modo automático. El enfiteuta, en nuestro derecho, como titular del dominio útil, es el verdadero dueño y al adquirir el dominio útil de una finca arrendada adquiere *ipso iure* la condición de arrendador de la misma, hallándose, por tanto, plenamente legitimado para toda clase de acciones de que sea titular el arrendador.

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: ENFERMEDAD: *El padecimiento de reuma, por sí solo, no engendra la justa causa de no ocupación bastante para enervar la causa 3.ª de denegación de prórroga.* (Sentencia 27 de enero de 1959; ha lugar.)

13. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: *Implica transformación de vivienda en local de negocio, el hecho de que el arrendatario de aquélla, dedique la misma a despacho o escritorio de la industria de carpintería que explota con fin lucrativo.* (S. 19 de febrero de 1959; no ha lugar.)

14. RUINA: *Los acuerdos de la Autoridad administrativa declarando el estado ruinoso de una finca no pueden ser revisados en la vía civil, sino en la contencioso-administrativa.*

EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA: REPARACIONES NECESARIAS: *Instada la resolución del contrato de arrendamiento, no puede pedir el inquilino al arren-*

ñador que haga las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda. (S. 16 de febrero de 1959; ha lugar.)

15. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *Alteran la configuración las pequeñas obras realizadas sin autorización consistentes en desconectar el «bidet» y la bañera, de sus tuberías de desagüe, retirándolas del cuarto de baño y suprimiendo u obturando las cañerías correspondientes, lo que determina la real supresión del cuarto de baño.* (S. 1 de abril de 1959; ha lugar.)

NOTA: Muestra la anterior sentencia un criterio de extrema severidad para con el arrendatario, en contraste con el más benévolo exteriorizado por la propia Audiencia en otras ocasiones y con el relajamiento del antiguo rigor, que el Tribunal Supremo ha empezado a acusar en sentencias cuales las de 30 de septiembre y 18 y 30 de octubre de 1958.

16. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: *Prescribe a los quince años la acción resolutoria por obras que alteran la configuración.* (S. 28 de enero de 1959; no ha lugar.)

NOTAS Aunque algún fallo aislado de instancia ha aplicado en Cataluña el plazo de treinta años del Usatge *Omnes causae* a la prescripción de acciones resolutorias de la L. A. U., la generalidad de los Tribunales de dicho territorio aplica el de quince años del Código civil.

17. SUBARRENDATARIOS PROTEGIDOS POR DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4.ª DE LA L. A. U.: ANTIGÜEDAD DEL CONTRATO: *Aunque el subarrendatario habite en la vivienda desde tiempo anterior a 1946 no se halla protegido por la disposición transitoria 4.ª apartado f) si el contrato de subarriendo vigente data de tiempo posterior a la fecha de entrada en vigor de la L. A. U. de 1947.* (S. 14 de abril de 1959; no ha lugar.) (En el mismo sentido otra Sentencia de 19 de enero de 1959; no ha lugar).