

## II. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

### I. Derecho civil.

1. FUENTES COMPLEMENTARIAS DE LA L. A. U.: *Es aplicable el artículo 1.581 del C. c. para determinar, en defecto de pacto expreso, la duración del arriendo o del subarriendo.*

IRRELEVANCIA DE FUNDAMENTOS METAJURÍDICOS: *Las circunstancias morales y familiares de los litigantes no tienen la trascendencia jurídica necesaria para modificar el derecho aplicable.* [S. 16 de enero de 1959; no ha lugar.]

2. ADQUISICIÓN POR EL ARRENDATARIO DE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA: EFECTO RESPECTO AL SUBARRENDATARIO: *Al adquirir el arrendatario la propiedad de la vivienda, el subarrendatario de una habitación de la misma adquiere la cualidad de inquilino de dicha habitación, con todos los derechos inherentes a tal condición, entre ellos, el de la prórroga forzosa.* [S. 4 de marzo de 1959; no ha lugar.]

El Tribunal Supremo ha afirmado en reiteradas sentencias—vid, por ejemplo, las de 15 de febrero y 1 de marzo de 1957—que la extinción del arrendamiento por confusión de los derechos del arrendador y del arrendatario en una misma persona, al adquirir el segundo la propiedad del inmueble no provoca la extinción del vínculo subarrendaticio existente entre dicha persona y un tercero.

Sentada tal doctrina, se ha planteado la cuestión de si en tales supuestos se produce realmente la subsistencia con todo su contenido del primitivo vínculo subarrendaticio, o si, por el contrario, la antigua relación de subarriendo experimenta una novación por cambio de naturaleza y contenido. Frente al criterio que, implícitamente al menos, se deduce de los perfectamente razonados fundamentos de derecho de las dos sentencias citadas, favorable a la primera de las alternativas expuestas, la sentencia anotada entiende que el subarrendatario, en tales casos, asciende de rango y llega a convertirse en arrendatario, doctrina inadmisibles, pues el efecto y alcance de los contratos de tracto prolongado como el arrendamiento y el subarriendo viene determinado por la Ley y la voluntad de las partes desde el momento inicial, sin que quepa ulterior modificación unilateral.

No cabe que el subinquilino, como consecuencia de un hecho extraño a la relación de subarriendo, como es la adquisición por el arrendatario de la propiedad de la cosa arrendada, adquiera derechos de que carecía, conforme a los efectos señalados por la Ley al contrato pactado y pase a gozar de una estabilidad prácticamente indefinida en el goce de la cosa objeto del contrato, en lugar de la limitada temporalidad propia del subarriendo ordinario; el subarrendatario, por tanto, tras la conversión del

inquilino en propietario, seguirá expuesto a la acción «resolutoria» por expiración de plazo, a menos de que, por tratarse de un subinquilino amparado por la Disposición transitoria 4.ª de la LAU, goce del beneficio de prórroga forzosa.

La A. T. de Madrid, en S. de 1 de mayo de 1958, mantuvo doctrina análoga a la de la Audiencia de Barcelona; vid referencia a dicha sentencia en este ANUARIO, 1958, página 967 y las reservas que a su doctrina formulan los anotadores.

3. SUBARRIENDOS PRIVILEGIADOS: CONVIVENCIA: *La convivencia exige uso y disfrute en común y simultáneo de la vivienda, tanto por parte del convivente arrendatario, como del subarrendatario.* [S. 20 de enero de 1959; ha lugar.]

4. SUBARRIENDOS DEL ARTÍCULO 27 DE LA LAU DE 1946: *El defecto de notificación de la existencia de los convivientes del artículo 27 de la LAU de 1946 no es causa de resolución, y sólo produce el efecto previsto en la disposición transitoria 5.ª de la vigente LAU.* [S. 4 de mayo de 1959; no ha lugar.]

5. SUBARRIENDOS DEL ARTÍCULO 27 DE LA LAU DE 1946: CÓMPUTO DE CONVIVIENTES: *A efecto del artículo 27 de la antigua LAU, el matrimonio debe ser computado como una persona.* [S. 27 de abril de 1959; no ha lugar.]

6. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL DERECHO ARRENDATICIO: EFECTO DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *Lo que da plena eficacia jurídica a la sucesión en el arrendamiento es la participación al dueño del local arrendado, dentro del plazo legal, del hecho de la subrogación.* [S. 16 de abril de 1959; no ha lugar.]

7. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL DERECHO ARRENDATICIO: INCUMPLIMIENTO DE LA NOTIFICACIÓN: *Probado el fallecimiento de la madre del titular arrendaticio subrogado en los derechos de éste, y que los sucesores de aquélla omitieron cumplir la notificación del artículo 58 de la LAU, procede la resolución del contrato.* [S. 13 de febrero de 1959; no ha lugar.]

8. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL DERECHO ARRENDATICIO: PARENTESCO DE AFINIDAD: *No cabe incluir a los afines entre los «hermanos» a que se refiere el artículo 58 de la LAU.* [S. 30 de enero de 1959; no ha lugar.]

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CONCEPTO DE NO OCUPACIÓN: *La simple presencia de muebles y efectos del inquilino en la vivienda, no acompañada de la presencia física y corporal de éste, de sus familiares o de los que contractual o legalmente traigan causa del mismo, no integra ocupación a efectos del artículo 62, número 3 de la LAU.* [S. 30 de abril de 1959; no ha lugar.]

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: *El padecimiento de reuma, por sí sólo, no engendra una justa causa de no ocupación.* [S. 27 de enero de 1959; no ha lugar.]

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL ARRENDATARIO VIVIENDA LIBRE A SU DISPOSICIÓN: *Si el arrendatario dispone de una vivienda totalmente terminada, salvo la pintura de la misma, en casa de su propiedad, de condiciones similares y aún mejores que la que posee como arrendatario y libre de ocupantes, procede estimar la denegación de prórroga contra el mismo, ejercitada al amparo de la causa 5.ª del artículo 62 de la LAU.* [S. 28 de enero de 1959; no ha lugar.]

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SUPUESTO: *Quien habita con su cónyuge en el domicilio de su hermano y es invitado por éste a desalojar el dormitorio que allí ocupa puede invocar la situación de necesidad.* [S. 2 de abril de 1959; ha lugar.]

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: MATRIMONIO PROYECTADO: *Procede la denegación de prórroga por necesidad si se exteriorizo el propósito serio y formal de contraer el matrimonio.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: SELECCIÓN: *Es absurdo que se pretenda incluir entre las viviendas objeto de selección aquélla de la propia finca en que habita un ascendiente del arrendador.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIONES PROCESALES: NULIDAD DE ACTUACIONES: *Los preceptos de carácter procesal o contenidos en leyes adjetivas no pueden servir de base del recurso, al que es ajena la materia relativa a la nulidad de actuaciones.* [S. 22 de abril de 1959; no ha lugar.]

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *Nadie está obligado a convivir con su madre viuda al morir el padre.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRESUNCIONES CONTRARIAS A LA EXISTENCIA DE NECESIDAD: *No es aplicable la norma del artículo 63, párrafo 3.º de la LAU si las otras fincas son propiedad, no del demandante, sino de su padre.* [S. 15 de abril de 1959; no ha lugar.]

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: CONCEPTO DE FAMILIA: *Gramaticalmente «familia» es el conjunto de ascendientes, descendientes y colaterales de un linaje, en cuya acepción es evidente que están comprendidos los sobrinos, interpretación que en relación al artículo 64 de la LAU no está reñida con la lógica, pues es corriente que convivan tíos y sobrinos.* [S. 29 de abril de 1959; no ha lugar.]

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: FUNCIONARIO: *Funcionario es quien ejerce su ministerio, no el que habiéndolo sido, se halla jubilado.* [S. 29 de febrero de 1959; no ha lugar.]

En el mismo sentido S. T. E. de 25 de octubre de 1954.

17. RENTA: ALCANCE DE LA OBLIGACIÓN DE PAGARLA: *Hay exigencia legal de pagar la renta hasta el desalojo de la vivienda.*

**RENTA: EFECTO DEL COBRO DE LA MISMA, PENDIENTE EL EJERCICIO DE UNA ACCIÓN RESOLUTORIA:** *El cobro de la renta no supone el desistimiento de la acción resolutoria.* [S. 18 de abril de 1959; no ha lugar.]

**NOTA:** Adquiere cada vez más uniformidad y consistencia la doctrina, según la cual la firmeza del pronunciamiento—ya se repute a este constitutivo o meramente declarativo—resolutorio de contrato de arrendamiento, no determina automáticamente la extinción de la obligación de pago de la renta, obligación que subsiste hasta el momento del desalojo de la finca arrendada; esta doctrina ya fué proclamada por Sentencia de 1 de febrero de 1928, en la que se dijo que no puede afirmarse que con la sentencia dictada en el juicio de desahucio quedasen cancelados los efectos del arrendamiento y libre el arrendatario de todas sus obligaciones, y que las sentencias de desahucio hasta que no se ejecutan no producen efecto alguno ni el arrendatario queda libre de sus obligaciones hasta que no abandona el local, voluntariamente o, en virtud de lanzamiento.

18. **REDUCCIÓN DE LA RENTA AL TIPO FISCAL: TIEMPO:** *El inquilino puede hacer uso del derecho que le confiere el artículo 103 de la LAU, mientras el arrendador no destruya el supuesto de hecho previsto en dicho artículo, igualando la renta arrendaticia a la declarada a efectos fiscales.*

**REDUCCIÓN DE LA RENTA AL TIPO FISCAL: FORMA: ARRANQUE DE SUS EFECTOS:** *La reducción del artículo 103 puede producirse, bien a través de una declaración de voluntad recepticia destinada al arrendador y manifestada extrajudicialmente para que desde la fecha de la recepción opere la novación, sin perjuicio de que en caso de disconformidad del arrendador pueda acudir el inquilino a la vía judicial para obtener una sentencia declarativa de su derecho a la reducción, bien directamente en vía judicial, en cuyo caso hay que tomar como fecha decisoria para determinar si la renta arrendaticia era superior a la fiscal la de la «interpelación judicial».* [S. 6 de febrero de 1959; no ha lugar.]

19. **ACCIONES RESOLUTORIAS DE CONTRATO DE ARRIENDO: PRESCRIPCIÓN: USATGE OMNES CAUSAE:** *El Tribunal Supremo tiene repetidamente declarado que no es aplicable el «usatge omnes causas» a efectos de determinar el plazo de prescripción de las acciones derivadas de las leyes especiales arrendaticias.* [S. 9 de abril de 1959; no ha lugar.]

20. **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO POR CESIÓN INCONSENTIDA: CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD:** *Para que el plazo de caducidad de la acción pueda empezar a correr, es requisito imprescindible que el propietario o arrendador conozca por actos ostensibles y manifiestos que puedan vincularle la cesión ilegal que se pretende.* [S. 15 de enero de 1959; no ha lugar.]

21. **RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: HECHOS ACAECIDOS EN 1945:** *La legislación vigente en 1945 no sancionaba con la resolución del contrato el hecho de transformar parte de una vivienda en tienda-almacén, abierto al público, para la venta de frutas y verduras, por lo que no procede la resolución con base en leyes posteriores sin eficacia retroactiva al respecto.* [S. 30 de abril de 1959; ha lugar.]

NOTA: Debe recordarse por el interés que ofrecen, en supuestos como el previsto en la sentencia anotada, el Decreto de 2 de junio de 1933, por el que sólo se autorizó al dueño de la finca a desahuciar al arrendatario por cambio de destino de la vivienda o local, cuando el uso dado al mismo en contravención de lo pactado, hiciera desmerecer la cosa arrendada, y los Decretos-leyes de 24 de enero y 7 de julio de 1944 por los que se suspendió hasta la publicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la tramitación de todos los juicios de desahucio en que no hubiere recaído sentencia firme y no comprendidos en ciertas excepciones entre las que no se contaba la de los basados en el cambio de destino de la cosa arrendada.

22. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: SUPUESTO: *En causa de resolución la realización de las siguientes obras: pavimentar una habitación, instalación de lavabo, colocación de dos vigas de hormigón para sostener una galería y conversión de una ventana en puerta.* [Sentencia 27 de abril de 1959; no ha lugar.]

23. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: OBRAS QUE NO ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: *No altera la configuración la colocación de baldosas sobre un pozo y la construcción de una campana de escasas dimensiones para la salida de humos, obras valoradas en 185 pesetas.* [S. 14 de abril de 1959; no ha lugar.]

24. RESOLUCIÓN POR REALIZACIÓN DE OBRAS SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *No es preciso que la autorización del arrendador que legitima la realización de obras por el arrendatario se otorgue en forma fehaciente.* [Sentencia 14 de abril de 1959; no ha lugar.]

25. RESOLUCIÓN POR REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INMORALES: NATURALEZA DE ÉSTAS: *No es preciso que el ejercicio del oficio o negocio sea públicamente conocido, bastando que los actos del inquilino sean inmorales.* [S. 16 de abril de 1959; no ha lugar.]

26. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE SUBARRIENDO POR EXPIRACIÓN DE PLAZO: *No es preciso que el subarrendador haga saber al subarrendatario su oposición a la prórroga tácita del subarriendo con quince días de antelación al ejercicio de la acción, pues la resolución opera ipso facto, el día que expira la vigencia del contrato.* [S. 6 de abril de 1959; ha lugar.]

27. RESOLUCIÓN DEL SUBARRIENDO POR EXTINCIÓN DEL ARRIENDO: LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA: *El arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario para pedir la resolución del contrato de subarriendo por extinción del arrendatario al fallecer el inquilino sin dejar sucesores arrendaticios; no precisa, en tal caso, dirigir la demanda contra los posibles beneficiarios del derecho sucesorio arrendaticio, si el actor funda precisamente su demanda en la inexistencia de tales beneficiarios.* [S. 6 de abril de 1959; ha lugar.]

## II. Derecho procesal

1. COMPETENCIA OBJETIVA: DESTINO INICIAL DE LA COSA ARRENDADA: *A efectos de competencia hay que estar al destino inicial sin que tengan relieve*

las alteraciones unilaterales del mismo. [S. 15 de abril de 1959; no ha lugar.]

2. FORMALISMO DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *Es incorrecto no indicar si la violación de las normas ha sido por interpretación errónea o aplicación indebida, e invocar la doctrina legal, sin citar la fecha de las sentencias del Tribunal Supremo que la ha establecido.* [S. 14 de abril de 1959; no ha lugar.]