

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERÉ RALUY

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: CASUÍSTICA: *La donación de una vivienda a un hijo previa a la denegación de prórroga del arriendo, por necesidad de dicha vivienda no constituye, por sí sólo, un supuesto de abuso de derecho.* [S. 7 de junio de 1961; no ha lugar.]

2. TRANSMISIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: NOTIFICACIÓN: *No se produce la sucesión si no se ha notificado —ni aun verbalmente—, la sucesión, al arrendador. No es preciso aportar el documento directamente acreditativo de la notificación, si reconoce la recepción de ésta el propietario o el administrador.*

SUCESIÓN IRREGULAR: ARRENDAMIENTO TÁCITO: IRRELEVANCIA DEL COBRO DE RECIBOS POR EL ARRENDADOR: *El hecho de que los ocupantes de una vivienda hayan abonado recibos de renta a nombre del difunto inquilino después del fallecimiento de éste, no vincula al propietario del inmueble a reconocer a aquéllos como nuevos arrendatarios.* [S. 14 de junio de 1961; no ha lugar.]

3. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL DERECHO ARRENDATICIO: NOTIFICACIÓN AL ADMINISTRADOR: *La notificación al arrendador exigida por la LAU, para la eficacia de la subrogación «mortis causa», es eficaz, aunque se haga al administrador.* [S. 21 de abril de 1961; no ha lugar.]

4. TRANSMISIÓN «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO ARRENDATICIO: CARÁCTER EXCEPCIONAL: SUCESIÓN DEL CÓNYUGE: *La norma sobre sucesión arrendaticia «mortis causa», por ser de naturaleza excepcional, debe interpretarse restrictivamente. La sucesión «mortis causa» del cónyuge, precisa el requisito de convivencia de marido y mujer al tiempo del fallecimiento. No puede suceder el cónyuge separado de hecho.* [S. 11 de febrero de 1961; no ha lugar.]

5. SUCESIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: HIJOS ILEGÍTIMOS: *No cabe entender a los hijos ilegítimos «stricto sensu» la norma de la LAU que otorga derecho sucesorio, en el arriendo de vivienda, a los hijos naturales.* [S. 7 de junio de 1961; ha lugar.]

6. TRANSMISIÓN «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO ARRENDATICIO: LAU DE 1946: SUCESIÓN INDIVIDUALIZADA O SUCESIÓN CONJUNTA: *Si tras el fallecimiento del arrendatario, ocurrido en época en que se admitía la sucesión conjunta de los*

familiares, se otorgó contrato de arrendamiento a favor de uno de éstos a cuyo nombre se extendieron los recibos de alquiler consintiendo tal hecho los demás familiares que siguieron conviviendo en el piso, no cabe hablar de sucesión conjunta en favor de todos los familiares. [S. 26 de abril de 1961; ha lugar.]

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA Y LEGISLACION DE PRÉSTAMOS A INQUILINOS: *La ley de prestamos a inquilinos de 24 de abril de 1958 ha derogado los preceptos de la LAU que se hallen en oposición a la misma.* [S. 3 de febrero de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Se refiere esta sentencia a las limitaciones que la legislación de préstamos a inquilinos ha introducido en el régimen de denegación de prórroga por necesidad, con referencia a las viviendas amparadas por la ley de 1958; nótese, singularmente, el condicionamiento que, respecto al requerimiento de denegación de prórroga, supone el párrafo 3.º del art. 2 de dicha Ley, cuyo desconocimiento ha frustrado el ejercicio de buen número de acciones denegatorias de prórroga.

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DOMÉSTICA QUE DESEA ESTABLECER SU HOGAR EN VIVIENDA DE SU PROPIEDAD: *Concurre la situación de necesidad, en la doméstica que desea establecer su hogar en una vivienda de su propiedad, ya que, ni legal, ni moralmente, puede someterse a servidumbre perpetua a quien tiene medios para independizarse.* [S. 21 de enero de 1961; ha lugar.]

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ENFERMEDAD: TRASLADO A OTRA POBLACIÓN: *Si el Juez «a quo» declara probada la necesidad, por razón de enfermedad, de la ocupación, por el arrendador, de su propia casa y de trasladarse, en uso de su propio derecho, a la población en que radica la vivienda, no se da ninguna de las infracciones denunciadas.* [S. 1 de febrero de 1961; no ha lugar.]

NOTA: El Juzgado «a quo» parece admitir —y la Sala viene a aceptar, al menos implícitamente— el derecho del propietario a establecerse en la población en que radique un inmueble de su propiedad.

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LUGAR DE TRABAJO: PLURALIDAD DE VIVIENDAS EN DISTINTAS POBLACIONES: *Si el arrendador dispone de un inmueble en la población donde tiene su vivienda no puede obligársele a escoger otra, en distinta población, aunque esta última esté próxima a la primera.* [S. 10 de febrero de 1961; no ha lugar.]

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCION: ARRENDATARIO QUE EJERCE PROFESIÓN SUJETA A TRIBUTACIÓN: *El mero hecho de causar un inquilino alta tributaria en el tiempo que precede a la denegación de prórroga no basta, por sí sólo, para obtener la prelación establecida en el art. 64 de la LAU, si no se prueba, cumplidamente, que la inmatriculación tributaria respondió, al real y efectivo ejercicio de la profesión u oficio sujeta a tributación.* [S. 18 de abril de 1961; no ha lugar.]

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO: *Basta que en el requerimiento se diga que de los arrendatarios de las dos viviendas del inmueble, el requerido es el de menor número de familias a su cargo; es innecesario expresar el nombre del otro inquilino y personas que con él convives.*

NECESIDAD: CASUÍSTICA: *Existe la situación de necesidad, si el beneficiario de la denegación de prórroga se halla desahuciado de la vivienda que ocupa y a punto de ser lanzado de la misma.* [S. 15 de junio de 1961; no ha lugar.]

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DISPENSA DE LA PRUEBA DE NECESIDAD: INSTITUTO RELIGIOSO: *El instituto religioso de los Hermanos Maristas, por tener personalidad moral originada o aprobada por la Iglesia Católica se halla dispensado de la prueba de la necesidad en que se base la denegación de prórroga.* [S. 15 de mayo de 1961; ha lugar.]

14. CAUSA SEGUNDA DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DERECHO DE RETORNO DEL ARRENDATARIO: *La omisión, por el arrendatario, de la suscripción de los documentos expresivos de su decisión de retorno o de su opción por la indemnización, hace perder al mismo los correspondientes derechos.* [S. 16 de mayo de 1961; no ha lugar.]

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: CASUÍSTICA: *No infringe la Ley la sentencia que declara que el hecho de haberse quebrado la tibia y el peroné de un hijo del arrendatario, en octubre de 1959, no justifica la no ocupación de la vivienda desde junio de 1959 hasta mediado el verano de 1960.* [S. 19 de abril de 1961; no ha lugar.]

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO OCUPACIÓN: USO LIMITADO SEGÚN EL DESTINO INICIAL: *No procede la denegación de prórroga por defecto de ocupación si la pieza arrendada se destina a guardar esculturas y objetos de arte, según el destino que, desde el comienzo del arriendo, dió el arrendatario a dicha pieza.* [S. 30 de enero de 1961; no ha lugar.]

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA INNECESARIA DE DOS VIVIENDAS: *No cabe denegar la prórroga del arrendamiento por el hecho de disponer, el arrendatario, de dos viviendas no indispensables para sus necesidades si una de las dos viviendas de que dispone el inquilino la utiliza para sí y su esposa y la otra para su madre, viuda, pobre y sexagenaria, que vive a costa del hijo.* [S. 28 de abril de 1961; ha lugar.]

NOTA: Se basa esta sentencia en el acertado argumento del derecho de cada grupo familiar «stricto sensu» a disponer de vivienda independiente invocándose, también, ciertos criterios mantenidos en la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1961.

18. LEGITIMACIÓN PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES RESOLUTORIAS: DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *El arrendatario que, al tiempo de otorgarse el arriendo y duran-*

te la vigencia del contrato, reconoció el carácter de arrendador y copropietario del actor no puede negar al demandante dicho carácter con referencia a la denegación de prórroga. [S. 7 de febrero de 1961; no ha lugar.]

19. ACCIONES RESOLUTORIAS: LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL SUPUESTO DE OCUPATE DISTINTO DEL ARRENDATARIO: *Arrendada una vivienda, por una empresa, con la finalidad de servir de vivienda a un empleado de la misma, la acción resolutoria debe dirigirse contra la sociedad arrendataria sin que precise demandar al empleado ocupante.* [S. 14 de marzo de 1961; no ha lugar.]

20. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: «NUMERUS CLAUSUS» DE CAUSAS RESOLUTORIAS: *No cabe aplicar a los arrendamientos regidos por la LAU, otras causas de resolución, que las previstas en la citada Ley.*

INTRODUCCIÓN DE TERCERO EN EL LOCAL ARRENDADO: *No es causa de resolución la introducción de una entidad distinta del arrendamiento en el uso y goce de la cosa arrendada, si tal introducción obedece a la ejecución y cumplimiento de un mandato legal.* [S. 21 de enero de 1961; no ha lugar.]

21. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: CADUCIDAD: *El plazo especial de caducidad, establecido en la LAU, se refiere a todos los supuestos de cesión sea ésta entre parientes o en favor de extraños.*

PLAZO DE CADUCIDAD: «DIES A QUO»: *El plazo de caducidad se cuenta no desde la fecha de la notificación de la lesión, sino desde la de ocupación de la vivienda por el cesionario, salvo que el arrendador demuestre que, a pesar de producirse la ocupación exclusiva por dicho cesionario, no tuvo conocimiento del hecho.* [S. 18 de abril de 1961; ha lugar.]

NOTA: La segunda de las máximas transcritas, en su última parte sólo puede ser admitida con grandes reservas; en realidad, el conocimiento del arrendador no juega ningún papel, ya que lo relevante es la exteriorización de la cesión por circunstancias que lógicamente hagan presumible su realidad, no el conocimiento por el arrendador de dichas circunstancias.

22. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: AUTORIZACIÓN DADA POR EL ADMINISTRADOR: *El administrador de una finca puede autorizar, válidamente, al arrendatario para cambiar el destino atribuido en el contrato a la cosa arrendada.* [S. 28 de abril de 1961; ha lugar.]

NOTA: La sentencia dice acertadamente, que el hecho de que la LAU, en diversos artículos de la misma, singularmente el 32 atribuya al administrador, un destacado rango, evidenciando por la preponderancia que concede a sus actos y su facultad de concertar el arriendo, de autorizar traspasos y realizar actos similares, pone de manifiesto su facultad para autorizar el cambio de destino. En rigor, el asentimiento del administrador a los actos del arrendatario que exijan el consentimiento del arrendador, se extiende a todos los actos que constituyan posible causa de resolución, excepción hecha de los que impliquen cambios de estructura de la finca arrendada, ya que estos últimos son actos de dominio y no de

mera administración, que no pueden ser autorizados por administrador ordinario.

23. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: CIERRE DE HUECO DE VENTANA: *El hecho de cegar con tabique de ladrillo un ventana que servía de paso de una habitación a un jardín altera la configuración.* [S. 27 de enero de 1961; no ha lugar.]

24. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: PRESCRIPCIÓN: *No infringe la Ley la sentencia que absuelve de la demanda resolutoria, si no se acredita la realización de las obras, ni que dichas obras se efectuaron dentro de los últimos quince años.* [S. 26 de abril de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Esta afirmación puede inducir a la falsa idea de que la carga de la prueba de la realización de las obras a efecto de la posible aplicación de la prescripción, gravita sobre el arrendador. En realidad a este le basta con probar la realización de las obras y es el arrendatario que invoque la prescripción el que debe acreditar que aquellas se efectuaron en tiempo anterior a los quince años de prescripción.

II. Derecho procesal.

1. PROCESO ARRENDATICIO URBANO: COMPETENCIA: CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO: PERCEPCIÓN DE INCREMENTOS CORRESPONDIENTE A DETERMINADA CATEGORÍA CONTRACTUAL: *El cobro por el arrendador de incrementos correspondientes a los locales de negocio, con relación a piso arrendado inicialmente para vivienda, no modifica la competencia objetiva, ni desnaturaliza el contrato.* [S. 5 de julio de 1961; no ha lugar.]

NOTA: La primera máxima no puede aceptarse sin reservas; cierto es que el mero hecho de percibir incrementos correspondientes a un tipo de arriendo distinto del pactado, no acredita por sí sólo, la novación del arrendamiento, pero no lo es menos que en la generalidad de los casos, tal hecho, unido al cambio de destino dado por el arrendatario a la cosa arrendada, justificará la legalidad y efectividad de tal cambio de destino, la percepción de incrementos, tiene, en tal caso, el valor de un acto propio que vincula al arrendador que lo ha realizado.

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA Y FINALIDAD: *El recurso de suplicación no es una tercera instancia, sino una casación menor, cuya finalidad es la unificación de la interpretación de la LAU en el territorio de cada Audiencia.* [S. 14 de marzo de 1961; no ha lugar.]

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: JUICIO SOBRE RECLAMACIÓN DE ALQUILERES: *No cabe el recurso de suplicación en proceso iniciado ante Juzgado Municipal sobre reclamación de renta arrendaticia, ya que dicho proceso se halla regido por el Decreto de 21 de noviembre de 1952.* [S. 17 de febrero de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Ofrece gran interés esta sentencia, porque siquiera sea en forma implícita, viene a rebatir la errónea opinión de quienes entienden que la reclamación de rentas arrendaticias debe discurrir por el cauce de los procesos especiales de la LAU y no por el del proceso común. En este punto, como en tantos otros, la hermenéutica superficial y atropellada de ciertos comentaristas —que tanta confusión ha provocado en la interpretación de la LAU— no acertó a ver que el artículo 56 de la LAU no tenía por misión afirmar el derecho del arrendador al cobro de la renta-derecho ya reconocido en el C. c. y que no había por qué reiterar en la LAU—, sino regular el desistimiento del arrendatario en la fase contractual, señalando las consecuencias del mismo en orden al pago de las rentas.

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: DOCTRINA LEGAL: *Es causa de desestimación del recurso la falta de cita de la Ley o doctrina que se repute infringida; no constituye doctrina una sentencia de la propia Sala de Suplicación.* [S. 24 de enero de 1961; no ha lugar.]

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *No basta citar las fechas de las sentencias que se reputan infringidas, ya que debe concretarse las alegaciones y razones. es decir, la doctrina contenida en las sentencias que se estiman infringidas.* [S. 24 de abril de 1961; no ha lugar.]

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: VICIOS DE PROCEDIMIENTO: *No puede invocarse, como motivo de suplicación, la infracción de un precepto de la Ley de Enjuiciamiento civil sobre presentación de copias, por tratarse de cuestión ajena a derechos concretos reconocidos por la LAU.* [S. 5 de julio de 1961; no ha lugar.]

Las sentencias de 3 de marzo de 1961 referentes a la pretendida infracción de norma de la Ley procesal sobre forma de redacción de la demanda, 10 marzo 1961, en relación a demanda sin fijación de cuantía, y 19 y 21 de abril 1961, afirman, igualmente, que no se da el recurso por infracción de normas procesales.