

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE y RALUY

I. Derecho civil

1. CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO: ACTIVIDAD AUTORIZADA: *El arriendo es de local de negocio si en el objeto del arriendo se ejerce una actividad mercantil o industrial autorizada por el arrendador.*

COSTAS EN EL PROCESO ARRENDATICIO: DECLARACIÓN IMPLÍCITA DE TEMERIDAD: *No es preciso hacer declaración expresa de temeridad en la sentencia de apelación si, al imponer las costas, se expresa que se realiza la imposición de acuerdo con el art. 149, núm. 2 de la L. A. U. (Sentencia de 14 de noviembre de 1966.)*

2. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: *Lo exiguo de la contribución y el no utilizar operarios ajenos autoriza a calificar a la industria como pequeña industria de carácter doméstico.*

RESOLUCIÓN POR OBRAS DE CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: AUTORIZACIÓN DADA POR EL ADMINISTRADOR: *No es causa de resolución la construcción de un cuarto de baño y de una galería, con permiso del administrador, pues todo administrador, como mandatario general, puede concederlo y así hay que considerarlo en aras de la buena fe, aparte de que tal autorización, por no referirse a enajenación, hipotecas o acto de dominio, es un acto de administración del art. 1.713 del C. c.*

SUPPLICACIÓN: *No cabe basar el recurso de suplicación en la infracción del art. 123 de la L. A. U. por ser esta norma de carácter adjetivo. (Sentencia de 10 de junio de 1966; no ha lugar.)*

3. AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR: ALCANCE: *La autorización para subarrendar a persona determinada, señalada por su nombre, no supone una autorización genérica para subarrendar a distintas personas. (Sentencia de 31 de mayo de 1966; no ha lugar.)*

4. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA DE VIVIENDA MORTIS CAUSA: *El socio del inquilino, en la pequeña industria doméstica del mismo no puede sucederle al amparo del art. 58 de la L. A. U. (Sentencia de 29 de septiembre de 1966; no ha lugar.)*

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *Cabe la denegación de prórroga aunque el arriendo se pactara por tiempo indefinido.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR HABER TENIDO VIVIENDA A LIBRE DISPOSICIÓN DEL INQUILINO: *la denegación de prórroga, por esta causa, opera en todo caso, sea cual sea el motivo por el que el inquilino adquirió la propiedad de otra vivienda, ya que lo decisivo es que tuviera a su disposición otra vivienda, en el tiempo señalado por la Ley.* (Sentencia de 18 de octubre de 1966; no ha lugar.)

6. NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: *No cabe estimar la denegación de prórroga, por existir abuso de derecho en la pretensión, si al tiempo de ejercitarse la acción resolutoria basada en situación de necesidad, el arrendador cede en arriendo dos magníficos pisos de características análogas al que es objeto del proceso resolutorio.* (Sentencia de 24 de octubre de 1966; no ha lugar.)

7. NECESIDAD: PRESUNCIÓN CONTRARIA: OBRAS DE ACOMODACIÓN: *No cabe presumir que la persona para la que se reclama la vivienda objeto de la denegación de prórroga, vaya a abandonar la vivienda en que habita, cómoda, limpia, moderna e higiénica, para sustituirla por otra ruïnosa, mísera y prácticamente inhabitable —aquella cuyo arriendo se pretende resolver—. Las obras que precisaría realizar en la vivienda ruïnosa no serían de mero acomodamiento sino de verdadera reconstrucción previo desguace del inmueble y ello no justifica la denegación de prórroga por necesidad.* (Sentencia de 10 de octubre de 1966; no ha lugar.)

8. NECESIDAD: PRIVILEGIO DE LA IGLESIA CATÓLICA: *El privilegio concedido a la Iglesia Católica, en cuanto a exoneración de la prueba de la necesidad, sólo entra en juego cuando la finca pertenece a la Iglesia, en sentido estricto, esto es, representada por el grado correspondiente de la jerarquía ordinaria no gozando, en cambio,, del mismo, las entidades o corporaciones del Derecho público eclesiástico que tiene personalidad propia y facultad para adquirir, retener y administrar bienes temporales, debiendo notarse que ya la Ley de 11 de julio de 1940 distingue entre bienes de la Iglesia y los pertenecientes a órdenes y congregaciones religiosas.* (Sentencia de 17 de octubre de 1966; no ha lugar.)

NOTA: Se ha impuesto decididamente la acertada doctrina de las anterior sentencia, basada en una lógica distinción entre la Iglesia en su organización jerarquizada de entes de Derecho público-eclesiástico y las restantes personas jurídicas de carácter eclesiástico; es evidente que sólo a los primeros puede referirse el beneficio legal y aún sería conveniente en el actual clima de la Iglesia, que esta renunciase, aún para sus órganos de carácter que pudiéramos llamar jurídico-público a beneficios del tipo del otorgado a los mismos por el art. 76 de la L. A. U.

9. NECESIDAD: CONTRASTE DE NECESIDADES: *No procede estimar una denegación de prórroga por necesidad fundada en el hecho de haber nacido tres hijos, cuyas edades, al tiempo de la denegación de prórroga, son de dos a cinco años, si en definitiva, la vivienda que ocupa quien invoca*

la necesidad, cuenta con siete habitaciones y unos altillos, aunque una de las habitaciones se destine a comedor, otra a despacho y una tercera a sala de estar; en tal supuesto no concurre la circunstancia de precisar un espacio mayor en grado superior a la simple comodidad, frente a la muy superior necesidad de vivienda y estabilidad del inquilino a quien se pretende denegar la prórroga. (Sentencia de 26 de octubre de 1966; no ha lugar.)

NOTA: Se advierte en esta sentencia una acertadísima ponderación de las dos situaciones de necesidad: la del beneficiario de la denegación de prórroga y la del inquilino de la vivienda afectada por aquella, de la que en no pocas ocasiones se prescinde, con notorio olvido de los intereses que hay que valorar a la hora de resolver problemas como el suscitado por la necesidad de vivienda del arrendador.

10. NECESIDAD: REQUERIMIENTO Y DEMANDA RESOLUTORIA: *No obsta al éxito de la denegación de prórroga el que el requerimiento previo lo realizara la viuda del arrendador y el demandante la formule la misma a nombre de sus hijos, como herederos de su padre, pues ello no afecta a la base de la necesidad.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

11. NECESIDAD: IMPUGNACIÓN DE VENTA DE PISO POR RENTA EXCESIVA: *En el proceso de negación de prórroga por necesidad no cabe oponer el hecho de que el actor adquiriera la vivienda por precio superior al de capitalización si no se acredita que se ha dado lugar, o está pendiente de sentencia la acción impugnatoria del art. 53 de la L. A. U.* (Sentencia de 2 de junio de 1966.)

12. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA BASE FISCAL: RENUNCIA DE BENEFICIOS: *La acción del art. 103 de la L. A. U. es irrenunciable, por hallarse establecida en interés del Fisco.*

SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *El recurso de suplicación no es una tercera instancia.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

13. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA BASE FISCAL: CÓMPUTO DE PLAZOS: *La fecha decisiva para determinar si la renta contractual es o no superior a la base fiscal hay que determinarla de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo sobre la materia.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: ENFERMEDAD: *La enfermedad no es justa causa de la no ocupación, si no se estima preciso que el tratamiento tenga lugar en el sitio donde radica la finca de que se trata.* (Sentencia de 23 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

15. REDUCCIÓN DE RENTA A LA BASE FISCAL, EFECTOS: ACCIONES RESOLUTORIAS: *La reducción de renta a la base fiscal no se opone a que, du-*

rante el plazo de dos años de dicha reducción puedan deducirse por el arrendador, acciones de denegación de prórroga arrendaticia. (Sentencia de 17 de junio de 1966; no ha lugar.)

16. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: HUÉSPEDES: FAMILIAR CONVIVENTE EN VACACIONES: *No procede la resolución por el hecho de que el inquilino tenga dos huéspedes y conviva con él una hermana, en los períodos de vacaciones.* (Sentencia de 1 de abril de 1966; no ha lugar.)

17. RESOLUCIÓN POR AUSENCIA DEL PISO DEJANDO EN EL PERSONAS SIN PARENTESCO: *Procede la resolución del arriendo si el inquilino se ausenta del piso dejando en él a personas sin parentesco alguno con el inquilino.* (Sentencia de 7 de octubre de 1966; no ha lugar.)

18. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: CONVIVENCIA A TÍTULO DISTINTO DEL SUBARRIENDO: *No es contrario al destino de la cosa arrendada, ni causa de resolución, la presencia en una vivienda, conviviendo con el inquilino, de alguna persona, por razón de amistad o sin la concurrencia de contraprestación dineraria. Aunque la convivencia de extraños, con el inquilino, permite presumir el subarriendo, tal presunción puede destruirse probando la falta de los requisitos constitutivos del subarriendo o que la convivencia obedece a otras relaciones jurídicas incompatibles con el subarriendo.* (Sentencia de 11 de octubre de 1966; no ha lugar, referente a un supuesto de convivencia del inquilino con una invitada, que no se estimó constitutivo de subarriendo.)

19. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: CONVIVENCIA A TÍTULO DISTINTO DEL SUBARRIENDATICO: *No procede la resolución por subarriendo si la razón de la convivencia con el inquilino no es la existencia de un subarriendo sino una relación que, aún reprobable, no puede identificarse con aquel tipo de contrato.*

SUPPLICACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *No cabe plantear en suplicación cuestiones no debatidas en la instancia.* (Sentencia de 31 de enero de 1966; no ha lugar.)

NOTA: Contra el criterio inicial mantenido en algunas resoluciones, tiende a imperar, tanto en los órganos de instancia, como en la doctrina de suplicación, el criterio de que no cabe resolver por subarriendo cuando se demuestra o presume que la relación entre el inquilino y la convivente —o viceversa— es de tipo concubinario. Véase sentencia siguiente.

20. CONVIVENCIA A TÍTULO DISTINTO DEL SUBARRIENDO: *La convivencia del inquilino con extraños entraña una presunción de subarriendo, presunción que puede desvirtuarse, bien probando que no concurre alguno de los elementos esenciales del subarriendo, bien que el vínculo o razón de ser de la convivencia derivan de figuras contractuales incompatibles con el subarriendo, figura esta última que ha de reunir los mismos elemen-*

tos que el arrendamiento. Prescindiendo de la valoración moral que puedan merecer las relaciones entre el inquilino y la convivencia, no puede decirse que exista subarriendo si no hay precio cierto. (Sentencia de 30 de junio de 1966; no ha lugar.)

21. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: SERVICIOS DOMÉSTICOS: *No procede la resolución por subarriendo si se prueba que la relación entre el inquilino y convivente es de servicio doméstico.* (Sentencia de 30 de marzo de 1966; no ha lugar.)

22. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO O CESIÓN: PRESUNCIONES: SUBARRIENDO NO NOTIFICADO: *La presencia en una vivienda de extraños respecto al inquilino de la misma implica una presunción de subarriendo o cesión, si no se desvirtúa por prueba en contrario. El defecto de notificación de los subarriendos a que se refiere el art. 18 de la L. A. U., es causa de resolución, si no se prueba que mediara el consentimiento expreso o tácito del arrendador.* (Sentencia de 21 de febrero de 1966.)

23. RESOLUCIÓN POR FALTA DE NOTIFICACIÓN DE SUBROGACIÓN FAMILIAR: FALTA IMPUTABLE AL NOTARIO: *No procede la resolución si el subrogante acudió a un Notario, encomendándole la realización de la notificación, realizando todo lo preciso para que la notificación se llevase a efecto, aunque la misma no llegara a su destino por causa imputable al Notario.*

COSTAS: REFORMATIO IN PEIUS: *Debe mantenerse, aunque no se halle ajustado a derecho, un pronunciamiento sobre costas que no fue recurrido.* (Sentencia de 2 de julio de 1966; no ha lugar.)

NOTA: En abono de la doctrina del primer párrafo, cita la sentencia una resolución de 29 de octubre de 1960 del Tribunal Supremo y otra de 10 de febrero de 1964 de la propia Audiencia de Barcelona.

24. RESOLUCIÓN POR CESIÓN ILÍCITA: CADUCIDAD: *La caducidad de la acción resolutoria por cesión ilícita es apreciable de oficio.* (Sentencia de 28 de junio de 1966; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO Y CONFIGURACIÓN: PUESTO DE HELADOS: *No es causa de resolución el hecho de que el inquilino, o familiares del mismo se dediquen a la venta de helados en un puesto instalado fuera de la vivienda propiamente dicha y en un patio de acceso a la misma, común a otro inquilino, consistiendo tal puesto en un simple frigorífico con un toldo adosado simplemente a la pared.* (Sentencia de 30 de octubre de 1966; no ha lugar.)

26. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: CAMBIO FORZADO POR LAS CIRCUNSTANCIAS: *No procede la resolución por derribo de un tabique si este desapareció, no por la conducta caprichosa y voluntaria del inquilino sino debido a la naturaleza del local, largo plazo de duración del arriendo*

y abandono de la finca por parte de los sucesivos propietarios. (Sentencia de 3 de junio de 1966; no ha lugar.)

27. RESOLUCIÓN POR OBRAS DE CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: AUTORIZACIÓN CONDICIONAL: *Aunque en el documento de autorización de obras se dijera que tal autorización prescribía a los dos meses, no procede la resolución por obras realizadas con posterioridad a dicho plazo, si el retraso se debió a la actitud del propietario del inmueble que retrasó la obtención de la licencia municipal precisa para la ejecución de las obras.* (Sentencia de 21 de octubre de 1966; no ha lugar.)

28. AUTORIZACIÓN DE OBRAS CONCEDIDA POR UN ADMINISTRADOR: *Es válida la autorización para realizar obras, concedida por un administrador del propietario, al inquilino, si se acredita ser usual, en la localidad que los administradores se entiendan con los inquilinos para las cuestiones relacionadas con la finca arrendada, tanto más si el arrendador se benefició de un aumento de renta como consecuencia de tales obras.* (Sentencia de 28 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

NOTA: Sin impugnar, antes al contrario, la doctrina anterior, no es prudente que el arrendatario se conforme con la autorización del administrador para realizar obras de cambio de configuración. En realidad, el administrador, con mandato general expreso o tácito, puede autorizar la realización de obras de cambio de configuración que no modifique sustancialmente la cosa arrendada, aunque tenga entidad bastante para determinar la resolución si tal autorización falta; pero la dificultad práctica que entraña el deslinde entre las modificaciones esenciales y las que no lo son, aconseja que se recabe la autorización del arrendador —y si éste es sólo usufructuario, la del mismo y la del nudo-propietario— y, caso de no obtenerla, se acuda a la autorización judicial del art. 114, núm. 7 de la L. A. U.

II. Derecho procesal

1. PROCESO ARRENDATICIO: COSTAS: "REFORMATIO IN PEIUS": SUBSANACIÓN DE OMISIÓN EN LA PRIMERA INSTANCIA: *La omisión de la imposición de costas preceptivas en la primera instancia, a la que se aludió en el "considerando" correspondiente, aunque se omitiera involuntariamente el pronunciamiento imponiéndolas en el fallo, puede y debe ser subsanado en la apelación, sin que ello suponga la infracción del principio que prohíbe la "reformatio in peius".* (Sentencia de 16 de mayo de 1966; no ha lugar.)

2. COMPETENCIA: PISO DESTINADO A PROFESIÓN NO COLEGIADA: *Si el piso arrendado no se destinó a vivienda, sino al ejercicio, por el inquilino, de su profesión, no por ello deja de ser conceptuado como vivienda, y si la profesión no es colegiada, la competencia para el ejercicio de acciones arrendaticias compete a los Juzgados Municipales.* (Sentencia de 7 de junio de 1966; ha lugar.)

3. COMPETENCIA: EJERCICIO DE ACTIVIDAD PROFESIONAL: *El problema de si el ejercicio de una actividad profesional en la vivienda constituye o no una infracción del contrato es previo el examen, por el Juzgador, de su propia competencia, en tanto en cuanto el ejercicio de la actividad citada influye en la competencia.* (Sentencia de 10 de julio de 1966; no ha lugar.)

4. SUPPLICACIÓN Y CASACIÓN: *Los recursos de suplicación y de casación ofrecen analogías, pero no se hallan equiparados totalmente. En el recurso de suplicación no es preciso citar expresamente el concepto de la infracción, si de los razonamientos expuestos se deduce el concepto en que se estima cometida la infracción.*

RESOLUCIÓN POR NO OCUPACIÓN DE VIVIENDA: *No procede la resolución si realmente la vivienda se halla ocupada, aunque sea por terceros extraños al contrato.* (Sentencia de 20 de octubre de 1966; no ha lugar.)

5. SUPPLICACIÓN: PRONUNCIAMIENTO IRRECURREBLE: *No ha lugar a fundar el recurso de suplicación en la denegación, por la sentencia de instancia, de la petición de un plazo de gracia, como el previsto en el artículo 67 de la L. A. U.* (Sentencia de 19 de octubre de 1966; no ha lugar.)

6. SUPPLICACIÓN: *No es admisible el recurso si no se cita el precepto o jurisprudencia en que se apoya el recurso.* (Sentencia de 22 de junio de 1966; no ha lugar.)

7. SUPPLICACIÓN: *No es admisible un recurso si no se cita el motivo concreto de la infracción con referencia a un artículo comprensivo de varios.* (Sentencia de 7 de junio de 1966; no ha lugar.)

8. SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Una sola sentencia del Tribunal Supremo y las de las Audiencias Territoriales no constituyen doctrina legal.* (Sentencia de 10 de octubre de 1966; no ha lugar.) (Analogamente, Sentencia de 20 de mayo de 1966; no ha lugar.)

9. NECESIDAD: SUPPLICACIÓN: *Las declaraciones de hecho en que ha de basarse a la apreciación de necesidad no pueden revisarse en suplicación—salvo en el limitado supuesto señalado en la L. A. U.—, pero sí cabe censurar en tal recurso la calificación de los hechos en orden a si los mismos constituyen o no causa de necesidad.* (Sentencia de 27 de junio de 1966; no ha lugar.) (Analogamente, Sentencia de 26 de octubre de 1966; no ha lugar.)

10. SUPPLICACIÓN: DOCUMENTAL: NO USO: JUSTA CAUSA: *No cabe basar con éxito un recurso de suplicación en la invocación del error de hecho en cuanto a la existencia de una justa causa de no ocupación que se pretende derivar de un certificado médico.* (Sentencia de 17 de octubre de 1966; no ha lugar.)

11. SUPPLICACIÓN: INFRACCIONES PROCESALES: *No cabe basar el recurso de suplicación en defectos de carácter procesal, como sería la falta de licencia del Ordinario.* (Sentencia de 12 de mayo de 1966. no ha lugar.)

12. SUPPLICACIÓN: DECLARACIÓN DE FIRMEZA DE LA SENTENCIA RECURRIDA: PAGO O CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: *En la propia sentencia de suplicación, por no haber trámites previos a la misma, en la Audiencia, debe declararse mal admitido el recurso, por defecto de pago o consignación de rentas, y firme la sentencia recurrida.* (Sentencia de 10 de octubre de 1966; ha lugar.)