

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

A cargo de José PERE RALUY

### I. Derecho Civil

1. CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO; CAMBIOS UNILATERALES DE DESTINO: *La calificación del arriendo no se altera por el hecho de que, unilateralmente, el arrendatario haya alterado el destino dado inicialmente a la cosa arrendada.* (S. de 6 de abril de 1967; no ha lugar.)

2. ARRIENDO TÁCITO; NO EJERCICIO DE UN DERECHO FACULTATIVO: *El no ejercicio de un derecho facultativo no produce la creación de una convención distinta de la que venia rigiendo.* (S. de 22 de noviembre de 1966, no ha lugar, por la que se niega que el hecho de haber dilatado el ejercicio de una acción resolutoria por subrogación ilegal haya supuesto la creación tácita de un arriendo en favor del ilícitamente subrogado.)

3. DURACIÓN DEL ARRIENDO; DETERMINACIÓN DE SU DURACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY: *Es aplicable al contrato regido por la LAU la norma del artículo 1.581 del C. C. que determina la duración del arriendo en función de la unidad de tiempo con que se establece la periodicidad de pago.*

TÁCITA RECONDUCCIÓN: *No cabe hablar de tácita reconducción del arriendo si el arrendador realiza el requerimiento de denegación de prórroga por necesidad, establecido en la LAU.* (S. de 3 de marzo de 1967; no ha lugar.)

4. ABUSO DE DERECHO; DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: *Se aplica rectamente la doctrina del abuso de derecho si se desestima una denegación de prórroga por necesidad, por entender que, con su ejercicio, se disimula la verdadera finalidad del arrendador, que no es otra que la de tener la disponibilidad de la vivienda arrendada para proceder al derribo del inmueble.* (S. de 10 de febrero de 1967; no ha lugar.)

5. ABUSO DE DERECHO; CONCEPTO: *Se da el abuso de derecho cuando la estricta aplicación de una norma conduce a un resultado inmoral; por ello se prescinde de la norma y se aplica la justicia; el abuso de derecho surge de la contradicción entre el Derecho y la Justicia.* (S. de 21 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA; DESPACHO: *Si un piso, originariamente dedicado a vivienda, se destinó después a despacho profesional del inquilino, que trasladó su morada a otro piso de la misma casa, los familiares del inquilino, al fallecer éste, no pueden invocar la subrogación «mortis causa» de vivienda en relación al piso utilizado exclusivamente como despacho, por faltar el requisito de convivencia en dicho piso.* (S. de 5 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

7. NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *No cabe obligar a los padres que ejercitan una acción de denegación de prórroga por necesidad, a que convivan con la nueva familia constituida por su hija.* (S. de 7 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

8. NECESIDAD: HOGAR INDEPENDIENTE: *Surge la situación de necesidad si la hija del arrendador y su familia, quiere constituir un hogar independiente.* (S. de 2 de diciembre de 1966; no ha lugar.)

9. NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *La hija que contrae matrimonio tiene derecho a vivienda independiente. No obsta a la viabilidad de la denegación de prórroga el que la vivienda en que la hija en cuestión habita junto con sus padres esté en lugar céntrico, sea amplia, de buena construcción y cómoda y la que es objeto de denegación de prórroga esté en zona excéntrica y sea de categoría más modesta.* (S. de 1 de diciembre de 1966; ha lugar.)

10. NECESIDAD: VIVIENDA INSUFICIENTE: *Existe necesidad, por insuficiencia de vivienda, si ésta comprende tres dormitorios, comedor y despacho para el ejercicio de la profesión de agente de seguros que desarrolla el inquilino y la familia de éste se compone del matrimonio y cinco hijos.*

SUPPLICACIÓN: *Es ineficaz, en suplicación, la cita de preceptos procesales como los contenidos en el D. de 21 de noviembre de 1952, sobre justicia municipal y la de sentencias del Tribunal Supremo, sin expresar la doctrina en ellas contenida.* (S. de 25 de noviembre de 1966.)

11. NECESIDAD: JUBILACIÓN: *La jubilación del beneficiario de la denegación de prórroga y la existencia de una vivienda de propiedad de aquél —la que es objeto de la denegación— equidistante de las localidades en que el mismo tiene intereses, autoriza a afirmar la existencia de una causa de denegación de prórroga.*

COMPETENCIA EN LOS PROCESOS ARRENDATICIOS: EJERCICIO DE PROFESIÓN COLEGIADA: *A efectos de la competencia es irrelevante el que el hijo del inquilino ejerza en la vivienda la profesión de practicante.* (S. de 17 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

12. NECESIDAD: PADRES E HIJOS: *Cualquiera que sea la capacidad de la vivienda de los padres, la nueva familia formada por los hijos tiene derecho a disponer de vivienda independiente a través de la denegación de prórroga por necesidad.* (S. de 11 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

13. NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: *Si existe necesidad no hay abuso de derecho en el ejercicio de la denegación de prórroga basada en tal necesidad.*

SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *No basta, para la viabilidad del recurso, formular alegaciones, si no se cita el precepto o doctrina legal que se reputa infringida.* (S. de 25 de marzo de 1967; no ha lugar.) También una S. de 9 de marzo de 1967 —no ha lugar— afirma que hay que citar la norma in-

fringida, señalando que además es preciso hacer constar el concepto en que se reputa cometida la infracción.

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR MATRIMONIO: *Es causa de denegación de prórroga, la existencia de un matrimonio que desea hogar independiente. No obsta a la estimación de la demanda de denegación de prórroga el que el matrimonio beneficiario de la misma resida en vivienda distinta de la señalada en la demanda, si, en definitiva, habita en vivienda ajena.* (S. de 7 de abril de 1967; ha lugar.)

15. NECESIDAD: MATRIMONIO: TIEMPO DE CELEBRACIÓN DEL MISMO: *El matrimonio, para que pueda constituir fundamento de la denegación de prórroga por necesidad, debe haberse contraído antes de expirar el año siguiente al requerimiento.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA REFERENTE A PLURALIDAD DE ARRIENDOS: *Si de modo simultáneo se deniega la prórroga del arriendo de dos viviendas para satisfacer la necesidad de dos personas distintas, hay que precisar qué vivienda en concreto se reclama para cada uno de los beneficiarios.* (S. de 20 de abril de 1967; ha lugar.)

16. NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *La selección ha de referirse al tiempo del requerimiento, no a época posterior al mismo, por lo que es irrelevante el que se haya adquirido la condición de funcionario con posterioridad al tiempo del requerimiento.* (S. de 13 de abril de 1967; no ha lugar.)

17. REQUERIMIENTO DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA REALIZADO POR MANDATARIO: *La LAU no exige que el requerimiento se realice personalmente por el arrendador y como no se trata de un acto personalísimo, puede realizarse por medio de mandatario, aun verbal.*

NECESIDAD: SELECCIÓN: *En la selección, a efectos de la denegación de prórroga por necesidad, no es preciso incluir la totalidad de las viviendas que el arrendador tenga en diversos inmuebles. El arrendador puede elegir la finca que desee y es dentro de las viviendas de la finca elegida donde ha de operar la selección.* (S. de 23 de enero de 1967; no ha lugar.)

NOTA: El hecho de que en la LAU, tras la reforma de 1964, haya desaparecido la norma del antiguo número 3 del artículo 64 de la LAU que, para el supuesto de tener el arrendador pluralidad de fincas, establecía un criterio igual al que ha sustentado la Audiencia de Barcelona en la sentencia objeto de esta nota, hizo erróneamente suponer a algún intérprete de la LAU, que el legislador de 1964 había querido modificar el criterio explícitamente sentado en la reforma de 1955. La Audiencia entiende, acertadamente, que no ha habido cambio alguno de criterio, abonando esta opinión, tanto el argumento que invoca la Audiencia de ser ya innecesaria dicha norma, pues la Jurisprudencia, al interpretar el texto de la LAU de 1947 —en el que tampoco figuraba la norma en cuestión—, se había inclinado ya por la libertad de elección, como el que deriva del propio modo en que se produjo la reforma de 1964, en la que se agregaron al artículo 64 nuevos párrafos 2.º y 3.º, y se olvidó, sin duda, conservar, con numeración corrida, los primitivos párrafos de la indicada numeración. Por otra parte, de *lege ferenda* parece acertado el criterio.

18. RESOLUCIÓN POR NO OCUPACIÓN DE VIVIENDA: *La simple existencia de mobiliario en una vivienda no habitada, aunque de tiempo en tiempo acuda alguien a la misma para labores de conservación o limpieza, no obsta al hecho de la no ocupación, causa de resolución. No supone justa causa, bastante para enervar la causa resolutoria de no ocupación, el hecho de que el inquilino de una vivienda la utilice para pernoctar, en las contadas veces en que se traslada a la población en que radica la vivienda, en lugar de utilizar para ello un hotel o residencia.*

PRÓRROGA FORZOSA Y PRÓRROGA CONTRACTUAL: *Es ineficaz, respecto a los arriendos sujetos a la LAU, la cláusula por la que se estipula que el arriendo, al expirar el plazo contractual, se entenderá prorrogado por plazos de tiempo igual, salvo manifestación de voluntad contraria de las partes.* (S. de 25 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

NOTA: La cuestión abordada en el segundo párrafo tiene importancia en los supuestos de denegación de prórroga forzosa; si se entiende que opera, en primer término, la prórroga convencional y, en defecto de ésta, la legal, en los supuestos en que se hubieran pactado cláusulas del tipo de la expuesta, el arrendador que deseara negar la prórroga legal, tendría que poner término a la prórroga convencional, por una oportuna declaración de voluntad y sólo entonces, al entrar en juego la prórroga legal, podría negarse ésta; la doctrina de suplicación, tras algunas vacilaciones iniciales, se inclina resueltamente en el sentido de la sentencia anotada con base en una discutible doctrina: la de la incompatibilidad de la prórroga convencional y la prórroga legal. Es cierto que, por oponerse a normas inderogables de la ley, la cláusula por la que se faculta al arrendador a desalojar al inquilino al término de cada uno de los periodos de prórroga convencional, mediante la oportuna declaración de denuncia, será ineficaz, pero no se advierte la razón de impedir en que la voluntad de las partes pueda prolongar —en lo que no se oponga a las normas imperativas de la LAU— la fase «contractual» del arriendo y diferir el juego de la prórroga legal a virtud de las correspondientes cláusulas del arriendo.

19. RESOLUCIÓN POR NO OCUPACIÓN DE VIVIENDA: *No es preciso que los seis meses de desocupación discurran en un año natural; basta que la no ocupación se mantenga a lo largo de seis meses en un año, contado a partir del momento en que se inicie la no ocupación.*

JUSTA CAUSA: *No constituye justa causa de no ocupación el desempeño de un empleo en el extranjero, si no consta el carácter transitorio del cargo.*

ABUSO DE DERECHO: SUPLICACIÓN: *No cabe abordar en suplicación el tema del abuso de derecho si no se hizo aplicación del mismo en la instancia.* (S. de 25 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA NO NECESARIA DE DOS VIVIENDAS: *Esta causa de denegación de prórroga arrendaticia opera sea cual sea el título de ocupación de las viviendas, con tal que dicho título otorgue derecho al uso y goce de las mismas.* (S. de 16 de marzo de 1967; ha lugar.)

21. DERECHO DE RETORNO AL INMUEBLE RECONSTRUIDO: CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE RESERVA: *El arrendador ha de poner a disposición del arrendatario una vivienda o local que ofrezca, con el que fue objeto de la denegación.*

*de prórroga, las analogías señaladas en la ley, sin que el arrendatario esté obligado a recibir cosa distinta. El derecho del arrendatario a optar por la indemnización o por un departamento del inmueble reconstruido, establecido en el artículo 88 LAU, no está sometido a plazo específico de ejercicio, pues el del artículo 82 se refiere a otra hipótesis. (S. de 16 febrero de 1967; ha lugar.)*

NOTA: Téngase en cuenta, sin embargo, respecto a la última de las afirmaciones contenida en esta sentencia, el artículo 89, en el que señala el plazo de ejercicio de las acciones del artículo 88 de la LAU.

22. REDUCCIÓN DE RENTA AL TIPO QUE SIRVE DE BASE TRIBUTARIA: VIVIENDAS BONIFICABLES: *La norma sobre reducción de renta a la que sirve de base a la tributación —artículo 103 de la LAU— es aplicable a los arriendos de viviendas bonificables. (S. de 31 de marzo de 1967; no ha lugar.)*

23. PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR EL ARRENDADOR: *La falta de prestación, por el arrendador, de los servicios especificados en el contrato o que resulten de las características de la finca, autoriza al inquilino a pedir la resolución del arriendo. Como el D. de 23 noviembre de 1940 exige la adecuada instalación de servicios higiénicos, surge de él la obligación del arrendador de suministrar agua corriente. (S. de 30 de noviembre de 1966; no ha lugar.)*

24. RESOLUCIÓN DEL SUBARRIENDO: LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR: *El arrendador sólo está legitimado para resolver el subarriendo cuando éste se extinga por resolución del arriendo. La extinción del arriendo, por renuncia del inquilino cuya eficacia no impugne el subarrendatario, faculta al arrendador para promover la resolución del arriendo. En el proceso resolutorio arrendaticio no cabe discutir la falsedad o simulación del arrendamiento que sirvió de base al subarriendo, discusión para la que, en todo caso, sería precisa la intervención del inquilino-subarrendador. (S. de 28 de enero de 1967; no ha lugar.)*

25. RESOLUCIÓN POR DEFECTO DE NOTIFICACIÓN DEL SUBARRIENDO: *Es causa de resolución el hecho de subarrendar una vivienda a uno o dos subarrendatarios sin realizar la notificación exigida por la LAU —artículo 18— para la licitud de tales subarriendos. (S. de 14 de abril de 1967; ha lugar.)*

26. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: INEXISTENCIA: *Si el local fue arrendado a una Cámara de Comercio para el servicio de la Junta de Detasas, en virtud de obligación reglamentaria, no cabe resolver el arriendo por cesión de la Cámara a la Junta, al Fondo Nacional de Garantía de Accidentes de Tráfico y a una persona física si, en definitiva, en el local actúa la Junta de Tasas, cuyo presidente es la persona física en cuestión, representante del Fondo citado. (S. de 2 de febrero de 1967; no ha lugar.)*

27. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE CAMBIAN LA CONFIGURACIÓN: AUTORIZACIÓN: EXTRALIMITACIÓN: *Tratándose de obras realizadas al amparo de una autorización del arrendador y ejercitándose una acción resolutoria con base en haberse extralimitado el inquilino respecto a los términos de la autorización concedida, no es aplicable la norma sobre autorización judicial de obras*

del artículo 114, causa 7.<sup>a</sup>, número 3 de la LAU. Es incompetente el Juzgado Municipal para determinar si hubo o no extralimitación —si se trata de arriendo de local de negocio—. (S. de 21 de noviembre de 1966; ha lugar.)

28. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: PRESUNCIÓN: *Hay que presumir que se ha producido una cesión, si el inquilino abandona la vivienda dejando en la misma a una hija soltera que lo ocupa para su uso exclusivo y personal, sin que sea obstáculo a tal presunción el parentesco entre cedente y cesionaria.* (S. de 2 de marzo de 1967; ha lugar.)

## II. Derecho procesal

1. NATURALEZA DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: REVISIÓN DE LOS HECHOS: *En el recurso de suplicación no cabe revisar los hechos declarados probados por el órgano «a quo», salvo en el limitado supuesto en que, con referencia al abuso de derecho, lo consiente la LAU.* (S. de 15 de febrero de 1967; no ha lugar.)

2. SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: CALIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS: *Es revisable, en suplicación, la calificación jurídica de los contratos, pero no la de los hechos que sirven de base a tal calificación.* (S. de 7 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

3. SUPPLICACIÓN: PRECISIÓN DEL RECURSO: *No cabe estimar el recurso en el que, si bien se invoca la infracción de determinados preceptos, no se razona la forma en que se infringieron.* (S. de 14 de abril de 1967; no ha lugar.)

4. SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *No cabe estimar el recurso si no se cita el párrafo infringido ni el concepto de la infracción; invocándose la infracción de doctrina legal hay que citar las setencias del Tribunal Supremo en que aparezca contenida.* (S. de 7 de noviembre de 1966; no ha lugar.)

5. SUPPLICACIÓN: DENEGACIÓN DE PRUEBA: *No cabe basar el recurso de suplicación en la denegación de una prueba; el artículo 578 de la LEC no sirve para fundar un recurso de suplicación.* (S. de 20 de octubre de 1966; no ha lugar.)

6. SUPPLICACIÓN: NECESIDAD: *El concepto de necesidad es de carácter jurídico y revisable en suplicación.* (S. de 22 de noviembre de 1966; no ha lugar.)