

JURISPRUDENCIA

I.—JURISPRUDENCIA ARRENDATICA URBANA

ARTURO GALLARDO RUEDA

Registrador de la Propiedad,
Letrado del Ministerio de Justicia

ARTICULO 1.º

CLASIFICACIÓN DE LOCALES ARRENDABLES.—Las edificaciones habitables que, comprendidas genéricamente en la Ley, estén arrendadas para fines no coincidentes exactamente con los de habitación o negocio, o se dediquen simultáneamente a ambas cosas, han de asimilarse a una de las dos especies distinguidas, como lo hace la Ley en sus artículos 7 y 10 (S. 22 de octubre de 1948).

CONTRATO COMPLEJO.—Al de arrendamiento con opción de compra es aplicable el artículo 1.124 del Código civil, sin necesidad de intervención de los Tribunales (S. de 7 de enero de 1948).

ENSEÑANZA CON FIN LUCRATIVO.—Véase sentencia de 10 de julio de 1950 en nota al artículo 10.

RELACIONES JURÍDICAS NO INCLUIDAS EN LA LEY.—Véase sentencia de 20 de mayo de 1950, en nota al artículo 13.

PRECARIO.

1. Es precarista todo el que utiliza la posesión de un inmueble sin pagar merced y sin título para ello o con título ineficaz para enervar el del dueño que ejercita la acción de desahucio (S. de 16 de junio de 1947).
2. Es precarista la usufructuaria que habitó la vivienda en concepto de tal hasta que ésta fué vendida en subasta por débitos de contribución, sin gravamen ni carga alguna en favor de aquélla (S. de 27 de julio de 1947).
3. No es precarista quien posee la cosa por un título de dominio que precisa invalidar en el adecuado procedimiento para poder privarle de la posesión de ella (S. de 10 de octubre de 1949).

SOLARES.

1. No es aplicable esta Ley al contrato de arrendamiento de un solar en el que posteriormente se autorizó al arrendatario para construir un cobertizo donde pudiera instalar una báscula y un aparato de sierra. Confirman esta tesis los D. de 29 de diciembre de 1931, 21 de enero de 1936 y la Sentencia de 2 de marzo de 1948 (S. de 29 de octubre de 1949).
2. Se diferencian con precisión de la vivienda y del local de negocio, que son construcciones permanentes, aptas de modo fundamental para ser habitadas, en tanto que aquéllos son superficies enclavadas en zona urbana o en vía de urbanización, pero inadecuadas para ser habitadas, aunque existan en su ámbito algunas edificaciones cubiertas o no y con mayor o menor solidez fabricadas (S. de 31 de enero de 1950).

ARTICULO 4.º

CONCEPTO DE INDUSTRIA.

1. Debe calificarse de arrendamiento de local de negocio el de un cinematógrafo en el que el propietario no ejercía la industria de exhibición de películas en tiempo inmediatamente anterior al último contrato, y funcionaba con equipo sonoro propiedad del actual arrendatario (S. de 21 de abril de 1949).
2. No cabe calificar de simple arrendamiento de local de negocio el de la explotación de parte de un molino maquilero en la forma establecida por su propietario, con todos los elementos integrantes a tal fin, indivisibles en su destino, con la energía y motor eléctricos para su funcionamiento y aquella vida propia que implica la clientela inherente a tal modo de molturación (S. de 2 de julio de 1949).
3. El objeto del contrato en que la demanda se basa, fué un complejo de elementos materiales coordinados entre sí por su estructura y disposición, determinados a un uso industrial determinado y aptos para funcionar inmediatamente: es decir, un todo organizado para la realización de una finalidad productiva, lo cual constituye una unidad patrimonial que cae dentro de un concepto legal de industria contenido en el art. 4.º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (S. de 27 de septiembre de 1949).

LOCALIZACIÓN MIXTA DE INDUSTRIA Y LOCAL DE NEGOCIO. — Lo es la que, en un mismo contrato, comprende el arrendamiento de un molino en funcionamiento y el de unas naves vacías anejas a aquél, en las que el arrendatario instala una fábrica de harinas. A efectos de legislación aplicable, debe mantenerse como una sola relación jurídica indivisible, según quisieron las partes y aplicársele las normas rectoras del elemento dominante que es el molino, es decir, el Código civil (S. de 25 de abril de 1951).

ARTICULO 5.º

PRECEDENTES.—El Decreto de 21 de enero de 1930 se propuso exclusivamente, según expresa su preámbulo y aparece en su articulado, defender contra posibles abusos a los arrendatarios que, mediante su propio capital y actividades, crearan en la finca arrendada una riqueza de la que no sería justo desposeerles, pero no tiene aplicación cuando, como ocurre en el caso de autos, tal riqueza no es obra del arrendatario desahuciado (S. de 15 de marzo de 1948).

ARTICULO 6.º

CASINOS.—Véase S. de 22 de octubre de 1948, en nota al art. 8.º

CONOCIMIENTO DE LA TRANSMISIÓN.—Ha de ser preciso y exacto, por lo que puede estimarse suficiente el requerimiento hecho por el arrendatario «para el supuesto de que sean ciertos los términos del contrato, tal como han llegado a su conocimiento» (S. de 23 de marzo de 1949).

PLAZO ANTERIOR DE DOS AÑOS.—Entre las dos interpretaciones que se sostienen del precepto, es decir, que precisa que el contrato se halle estipulado en todo caso por dos años, o que lo que la Ley exige es que se venga disfrutando de la cosa arrendada por más de dos años cualquiera que fuere la duración del contrato, aunque tal disfrute se venga realizando sin interrupción en años sucesivos y con diferencia en sus cláusulas, la segunda se ofrece como la más procedente por las razones siguientes: a) Porque lo mismo el artículo citado que la adición al 2.º párrafo 3.º del D. de 20 de diciembre de 1931, como quedó redactado por D. de 2 de agosto de 1934, habla de «duración del arrendamiento», es decir, de la situación arrendaticia, no del término fijado en el contrato; b) Porque la finalidad de tal disposición consiste en evitar la perturbación que en el modo de vivir del arrendatario, con una situación creada, pueda tener la rescisión del contrato conforme a las normas del Derecho común, y c) Porque las dudas, tratándose de una legislación protectora del inquilino, como la de arrendamientos urbanos, deben resolverse en favor de éste (S. de 21 de abril de 1949).

ARTICULO 8.º

CASINOS.—Debe calificarse como local de negocio el ocupado por el Circulo mercantil, por cuanto sus fines son de lucro (S. de 22 de octubre de 1948).

ARTICULO 10

DEPÓSITOS Y ALMACENES.—Puesto que la Ley no define los depósitos ni los almacenes, no queda infringido el precepto por no estimarse serlo el local

arrendado, tal como quedo al trasladar a otro su comercio el arrendatario (S. de 27 de octubre de 1950).

OFICINA.—No es oficina el local arrendado para funcionamiento de una academia privada de enseñanza, que persigue fin lucrativo (S. de 10 de julio de 1950).

ARTICULO 11

RENUNCIA A LA ACCIÓN REVISORA DE LA RENTA.—Es lícita la heccha en el contrato por arrendatario de local de negocio (S. de 14 de febrero de 1949).

ARTICULO 13

ANALOGÍA LEGIS.—Cuando hay una ley de terminante aplicación, no es lícito acudir a otras normas legales, por similar que parezca la situación afectada (S. de 8 de mayo de 1950).

ANALOGÍA EN EL TANTEO Y RETRACTO.—La referencia al art. 1.518 del Código civil, hecha en el 48 de esta Ley, debe entenderse analógicamente extensiva al 47 (S. de 5 de diciembre de 1950).

INTERPRETACIÓN.

1. Las dudas a que den lugar los términos del contrato imponen su resolución en favor del arrendatario, dado el espíritu protector que inspira la Ley de Arrendamientos Urbanos (S. de 28 de febrero de 1949).
2. Los Tribunales al aplicar las leyes deben atender a la regla hermenéutica que aconseja la conexión de todos los preceptos legislativos que traten de la cuestión a resolver, indagando y armonizando el espíritu de un artículo, en combinación con los demás del mismo Cuerpo legal que haya de aplicarse (S. de 27 de mayo de 1949).

LEY ESPECIAL Y CÓDIGO CIVIL.

1. Véase S. de 7 de enero de 1948, en nota al art. 149, 1.^a
2. Debe estimarse que existen cuestiones derivadas de la cuestión arrendaticia, que, bien por la singularidad de los pactos establecidos en el contrato, bien porque la acción que se ejercita no tenga su apoyo en derechos reconocidos en normas especiales, deben ser resueltas por las sustantivas y procesales de la legislación común, si bien la aplicación de este criterio deberá hacerse con la máxima cautela para evitar que, poco meditadas interpretaciones, desvirtúen la finalidad social que la Ley especial persigue (S. de 20 de mayo de 1950).

CARACTERÍSTICAS DEL SUBARRIENDO.—Lo son las notas de arrendar y no enajenar los derechos nacidos del primer arrendamiento, con la completa subsistencia de éstos y continuando la intervención en todo el tracto de su desenvolvimiento, del antiguo arrendatario y subarrendador (S. de 23 de junio de 1947).

ARTICULO 14

CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR.—En la causa 2.^a de desahucio del art. 149 están incluidos por igual el subarriendo total que el parcial (S. de 28 de octubre de 1950).

INTERPRETACIÓN.—Véase sentencia de 10 de julio de 1950, en nota al art. 129.

ARTICULO 20

SUBSISTENCIA DEL SUBARRIENDO.—Vid. S. de 15 de marzo de 1951, en nota a los artículos 70 y 152, 3.^a

ARTICULO 33

APORTACIÓN DE LOCAL ARRENDADO A UNA SOCIEDAD.—La hecha por el arrendatario a una sociedad, para formar el capital social, no cabe desconocer la efectividad de la cesión y su aptitud para determinar la resolución del contrato (S. de 20 de enero de 1948).

INTERPRETACIÓN.—Véase sentencia de 10 de julio de 1950, en nota al art. 149.

NOTAS CARACTERIZADORAS DE LA CESIÓN.—Lo son la completa sustitución del primitivo contrato de arrendamiento por el nuevo y del arrendatario por el nuevo contratante, con eliminación total de la personalidad jurídica del primero en la relación arrendaticia, que pasa a quedar subsistente según el propósito de los contratantes, entre el propietario y el nuevo adquirente, con novación por sustitución de la persona del arrendatario (S. de 23 de junio de 1947).

ARTICULO 36

CESIONARIOS.—La demanda al cesionario no es exigible cuando lo cedido es un local de negocios (S. de 10 de julio de 1950).

ARTICULO 44

INTERPRETACIÓN.—Véase sentencia de 10 de julio de 1950, en nota al art. 149.

TRASPASO Y CONTRATO PREPARATORIO.—Vendidas al cesionario todas las existencias y efectos del establecimiento y reconocida ante notario la cesión de

la explotación mercantil, debe estimarse perfeccionado y consumado el traspaso y no un precontrato, por grande que sea la extensión que dentro de la libertad contractual autorizada por los artículos 1.088 y 1.255 del Código civil pueda darse a tal figura jurídica (S. de 8 mayo de 1950).

ARTICULO 45

Aunque el art. 45 exige, para que el derecho de traspaso se produzca, que el arrendatario esté legalmente establecido con un año de antelación, ello no puede identificarse con la circunstancia de que se pague la correspondiente contribución, requisito de orden fiscal que, a menos de disposición expresa en contrario, no puede afectar al nacimiento o extinción de los derechos civiles, debiendo interpretarse más bien en el sentido de que el establecimiento se halle funcionando y abierto al público, máxime tratándose de casos como el presente en que el demandado elevó la renta del local en el 40 por 100, a base de tratarse de un local de negocio, y en ello estuvo conforme el arrendatario, por lo que nunca le sería lícito ir contra sus propios actos, desconociendo el carácter de tal establecimiento en cuestión (S. de 6 de abril de 1951).

ARTICULO 47

INEFICACIA DEL TRASPASO.—Es ineficaz el convenio después de ejercitarse, en plazo legal, por el arrendatario, el derecho de tanteo (S. de 26 de junio de 1950).

REEMBOLSO O CONSIGNACIÓN.—Es también requisito para el ejercicio del tanteo, igual que para el del retracto del artículo siguiente, puesto que ambos derechos, doctrinalmente diferenciables, responden a idéntica finalidad económica (S. de 5 de diciembre de 1950).

ARTICULO 64

RETRACTO Y ENAJENACIÓN DE NUDA PROPIEDAD.—No procede el ejercicio del retracto arrendaticio cuando lo enajenado es sólo la nuda propiedad, reservándose el vendedor el usufructo (S. de 12 de febrero de 1949).

ARTICULO 69

DECLARACIÓN DEL VENDEDOR.—La manifestación de que el piso se vende como libre no quiere decir que no estuviera arrendado, sino falto de cargas o gravámenes (S. de 23 de marzo de 1949).

ARTICULO 70

ARRENDAMIENTOS OTORGADOS POR EL VENDEDOR.—Siendo inicialmente ineficaces los contratos otorgados por el vendedor durante el plazo de retracto, adquieren eficacia si el comprador les presta después su consentimiento, de acuerdo con la norma del art. 1.259, párrafo segundo del Código civil (S. de 26 de junio de 1947).

CAMBIO DE DUEÑO.—La adjudicación judicial de inmueble no puede consistir en otra cosa que en poner en posesión de ellos al acreedor, llegando al lanzamiento del deudor que nos ocupe, sin necesidad de un nuevo pleito, por no ser esta medida legal exclusiva del juicio de desahucio (S. de 26 de junio de 1950).

CÓDIGO CIVIL Y LEY ESPECIAL.—La prórroga forzosa del contrato, que inspira la legislación arrendaticia desde el D. de 21 de junio de 1920, es radicalmente incompatible con lo prevenido en el art. 1.571 del Código civil (S. de 9 de enero de 1948).

INCOMPATIBILIDAD DE LA PRÓRROGA LEGAL Y LA RECONDUCCIÓN TÁCITA.—La prórroga del plazo pactado no puede producirse a la vez por dos causas incompatibles entre sí, como son la tácita reconducción, que supone concurso de voluntades no expresas de arrendador y arrendatario, y la prórroga legal a voluntad exclusiva de éste y forzosa para aquél, pues de admitirse la coexistencia de ambas se llegaría a la conclusión, contraria a la justicia, de que, aprovechándose el arrendatario de las ventajas que le proporcionare la tácita reconducción, podría dar por terminado sin responsabilidad el arrendamiento, sin transcurrir el tiempo de prórroga (S. de 8 de marzo de 1948).

OBJETO DE LA PRÓRROGA.—El arrendatario no puede solicitar prórroga respecto a una parte sólo del objeto del contrato que, comprendiendo varios locales, fué único. Tal novación sólo es posible convencionalmente (S. de 21 de marzo de 1949).

PRÓRROGA FORZOSA Y SUBARRIENDO.—La facultad legal del arrendatario de prorrogar el arrendamiento después del tiempo determinado convenido para su duración, no puede estimarse que le vincula indefinidamente al contrato por la existencia de un subarrendatario cuya facultad de prorrogar el subarriendo está limitada en el tiempo a la subsistencia del arriendo, porque lo contrario conduciría a la conclusión de que el arrendamiento estaba subordinado en el tiempo al subarriendo, principio contrario a la naturaleza de ambos contratos (S. de 15 de marzo de 1951).

ARTICULO 72

CONTINUADORES.—En caso de fallecimiento del inquilino deben ser demandados todos los coparticipes en el derecho de continuación, y la excepción de

litis consorcio, que se produce al no hacerse así puede ser apreciada de oficio por el Tribunal (S. de 30 de septiembre de 1950).

ARTICULO 73

DERECHOS DEL SOCIO.—Solo adviene arrendatario por la muerte de su consocio que lo fuere al morir, a falta de heredero o del deseo de éste a continuar el arrendamiento (S. de 21 de noviembre de 1950).

NATURALEZA DEL DERECHO DE LOS HEREDEROS.—Los derechos del contrato de arrendamiento de un establecimiento mercantil no se transmiten a los herederos del arrendatario y sólo les otorga el beneficio de prórroga del arriendo para continuar el negocio, pero sin autorizarles para la cesión. Si no les conviene prolongar la explotación, vienen obligados a poner a disposición del propietario el local arrendado (S. de 15 de enero de 1949).

SUCESIÓN ENTRE SOCIEDADES.—Al hecho de la muerte, independiente de la voluntad del que muere, no puede equipararse en Derecho la disolución de una sociedad por la exclusiva voluntad de los socios, para estimar el derecho a advenir arrendataria otra que, a su vez, se halle en sociedad con la que lo sea a su disolución voluntaria (S. de 21 de noviembre de 1950).

ARTICULO 76

INAPLICABILIDAD AL SUBARRIENDO.—La necesidad del propietario no es causa inmediata de resolución del contrato de subarriendo (S. de 8 de mayo de 1950).

LOCAL RECLAMADO.—No puede el arrendador negar la prórroga en cuanto a parte del objeto único del contrato, aun cuando en él se integren varios locales (S. de 21 de marzo de 1949).

NECESIDAD FRENTE AL SUBARRENDATARIO.—La necesidad del propietario de ocupar la vivienda no es causa de resolución del contrato de subarriendo, según el art. 152 (S. de 8 de mayo de 1950).

ARTICULO 79

PERSONALIDAD DEL DEMANDADO.—Los problemas relacionados con la elección del arrendatario desahuciable pueden ventilarse previamente a la negación de la prórroga (S. de 9 de abril de 1949).

PROFESIÓN U OFICIO SUJETO A TRIBUTACIÓN.—El alta para pago de la contribución debe ser anterior a la demanda (S. de 9 de abril de 1949).

ARTICULO 90

RECLAMACIÓN DE LOCAL DE NEGOCIO.—El decrecimiento de los beneficios industriales del arrendador no determina necesidad (S. de 26 de junio de 1950).

ARTICULO 92

ESTABLECIMIENTO DE NUEVO NEGOCIO.—El propósito de establecer un nuevo negocio no constituía ni constituye causa de resolución del arrendamiento (S. de 26 de junio de 1950).

ARTICULO 102

PROPÓSITO DE EDIFICAR.—No se requiere la presentación de planos, proyectos ni presupuestos de obras, que suponen desembolsos no exigibles al propietario cuando todavía ignora si prosperará su pretensión, ni señalamiento de rentas probables que sólo pueden conocerse después de edificar la finca y conocer el capital invertido (S. de 12 de junio de 1950).

ARTICULO 106

DEMOLICIÓN ACORDADA DE OFICIO POR LA AUTORIDAD.—En la legislación anterior se asimila al perecimiento de la finca por caso fortuito (S. de 3 de marzo de 1951).

ARTICULO 114

COBERTIZOS.—Véase sentencia de 29 de octubre de 1949, en nota al art. 1.º

EDIFICACIONES EN SOLARES.—Véase sentencia de 31 de enero de 1950, en nota al art. 1.º

SOLARES.—Véase sentencia de 1 de marzo de 1948, en nota a la Disposición transitoria 27.

ARTICULO 115

COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES.—Son éstos los únicos a quienes corresponde resolver en definitiva sobre la procedencia de la reclamación, que solamente cabrá rechazar cuando, no obstante la autorización del Gobernador civil, resulte que no se han cumplido los demás requisitos legales o se demuestre claramente que el proyecto de derribo es ficticio, encubre propósitos contrarios a la finalidad perseguida por la Ley (S. de 12 de junio de 1950).

ARTICULO 118

CASINOS.—Procede la elevación del 40 por 100 en la renta que satisface un Círculo Mercantil, dado que su calificación es la de local de negocio (S. de 22 de octubre de 1948).

ARTICULO 120

PACTO DE REVISIÓN VÁLIDO.—Lo es en un contrato de arrendamiento de local de negocio, el pacto de renuncia la acción revisoria de la renta durante determinado plazo, transcurrido el cual la cuestión será examinada y resuelta por amables componedores dentro de ciertos límites (S. de 14 de febrero de 1940).

ARTICULO 122

FINCAS RECONSTRUIDAS.—Este precepto se refiere a las construidas u ocupadas por primera vez después de 1.º de enero de 1942, no a los reconstruidos (S. de 29 de enero de 1948).

LIBERTAD DE RENTA.

1. Debe entenderse infringido este precepto cuando, habiéndose pactado determinada merced con el primer ocupante, al ser ocupada la vivienda por el siguiente, se eleva aquélla, sin comunicarse por el arrendador la causa de dicho aumento y el precepto o preceptos que lo autorizaban (S. de 9 de mayo de 1949).
2. Aún en los arrendamientos de renta legalmente libre, la falta de declaración de la renta a efectos fiscales lleva como consecuencia ineludible, tanto en la legislación anterior como en la vigente, la facultad del inquilino de limitar el pago de sus alquileres a las cantidades declaradas oportunamente a la Hacienda por el propietario (S. de 16 de mayo de 1949).
3. La libertad de fijación de renta continúa condicionada a su oportuna declaración a la Hacienda. Hace referencia a las Leyes de 16 de diciembre de 1940 y 7 de mayo de 1942 (S. de 16 de mayo de 1949).

ARTICULO 126

DERRAMA POR ELEVACIÓN DE CONTRIBUCIONES.

1. No constituye tal elevación la extinción de la exención del 50 por 100 de la contribución, que venía disfrutando la finca (S. de 5 de marzo de 1948).

2. El Decreto de 21 de enero de 1936 no autoriza la elevación de alquileres por aumento de los tipos contributivos, permitiendo sólo la modificación cuando por revisiones catastrales se adjudique a la finca mayor valor (S. de 5 de marzo de 1948).

DIFERENCIAS CONTRIBUTIVAS DERRAMABLES.—Fue propósito del legislador que el propietario a quien las leyes impiden la elevación de rentas, dentro de ciertos límites, pudiera compensarse del gravamen, repartiéndolo entre los inquilinos, pero no cuando dicho aumento se produjera por consecuencia de un acto puramente voluntario del arrendador, como es el caso de que éste elevase la renta en un 40 por 100, a tenor de lo dispuesto en el art. 118; pues de otro modo el aumento de renta autorizado no se limitaría a dicho 40 por 100, sino que sería extensivo al importe del aumento de contribución resultante de la elevación de dicha renta, interpretación no sólo en pugna con la letra del precepto, sino con el espíritu de protección al inquilino que inspira toda la legislación de alquileres (S. de 8 de marzo de 1949).

ARTICULO 130

CONSENTIMIENTO DEL INQUILINO.—El prestado mediando error sobre la legitimidad y justificación de la derrama propuesta es nulo (S. de 5 de marzo de 1948).

LIBERTAD DE PACTO Y ACCIÓN REVISORIA.—Los principios que inspiran el artículo 1.091 del Código civil no rigen en materia de arrendamientos urbanos, que autoriza la acción revisoria cuando la renta convenida sea superior a la autorizada por la Ley especial (S. de 9 de mayo de 1949).

ARTICULO 131

DIFERENCIAS POR CONTRIBUCIONES.—Véase S. de 5 de marzo de 1948 en nota al artículo 126.

ELEVACIÓN DE LA RENTA EN LOCALES DE NEGOCIO.—Véase S. de 22 de octubre de 1948, en nota al art. 118.

NEGATIVA A LA ELEVACIÓN PROPUESTA.—Convocado acto de conciliación sobre aceptación de la elevación del 40 por 100 de la renta, propuesto por el arrendador, la incomparecencia del arrendatario, seguida del posterior ofrecimiento de la merced, sin incluir el referido aumento, implica negativa a su aceptación (S. de 2 de febrero de 1951).

OPCIÓN.—No es lícito el ejercicio de una acción declarativa de la legitimidad del aumento propuesto, a fin de optar, en trámite de ejecución de sentencia, por la percepción de las diferencias o la resolución del contrato (S. de 30 de noviembre de 1948).

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.—Véase sentencia de 17 de junio de 1950 en nota al artículo 161 E).

ARTICULO 133

ALCANCE.—Este precepto, sin distinción de casos, y, por tanto, lo mismo en los previstos en el art. 120 que en el 122, faculta al inquilino para limitar el pago de sus alquileres a las cantidades declaradas oportunamente a la Hacienda (S. de 16 de mayo de 1949).

ANTECEDENTES.—Concede a los inquilinos los mismos derechos que les otorgaban las Leyes de 16 de diciembre de 1940 y 31 de diciembre de 1945 (S. de 4 de marzo de 1948).

ARTICULO 143

REPARACIONES URGENTES.—LO SON las obras de saneamiento que el arrendador puede realizar y el arrendatario debe tolerar aunque le sean muy molestas (S. de 9 de febrero de 1948).

ARTICULO 140

APORTACIÓN DEL LOCAL A UNA SOCIEDAD.—Cuando el pago del precio haya de correr en lo sucesivo a cargo de la Sociedad constituida entre el arrendatario y otra persona, y domiciliada en el mismo local, se dan las características del subarriendo que de no ser consentido por el arrendador, da lugar al desahucio (S. de 29 de enero de 1949).

DAÑOS.

1. No procede la resolución cuando los deterioros y desperfectos de la finca arrendada obedecen al uso normal a que se la destina (S. de 23 de enero de 1948).

ARTICULO 149, 5.º

2. No hay dolo en el hecho de colocar leña en el patio de la finca (Sentencia de 28 de febrero de 1949).

ARTICULO 149

DESAHUCIO POR SUBARRIENDO.—El precepto no distingue entre subarriendo total o parcial (S. de 28 de octubre de 1950).

EXENCIÓN DE ALQUILERES.—El beneficio de exención de pago de la renta adeudada en período rojo, consignado en el artículo cuarto de la Ley de 9 de junio de 1939, afecta por igual a las personas naturales y a las jurídicas.

FALTA DE PAGO Y OPCIÓN DE COMPRA.—Pactado un arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario y facultad del arrendador de resolver el contrato por falta de pago de la renta, producida ésta, es aplicable el artículo 1.124 del Código civil, dado el carácter complejo de la relación jurídica creada distinta de la simple locación (S. de 7 de enero de 1948).

IRRETROACTIVIDAD DE LAS CAUSAS DE RESOLUCIÓN.—Véase S. de 8 de marzo de 1948, en nota a la Disp. transit. 13.*

LEGISLACIÓN APLICABLE.—Véase S. de 13 de noviembre de 1948, en nota a la Disposición transitoria 13.*

LEGITIMACIÓN ACTIVA.

1. La tiene para instar el desahucio quien esgrime título de dominio fundado en sucesión testamentaria indiscutida y garantizado con inscripción en el Registro, por aplicación combinada de los arts. 38 de la Ley Hipotecaria y 1.564 de la de Enjuiciamiento civil (S. de 12 de mayo de 1949).
2. Es indudable que el título inscrito de dominio acredita debidamente la posesión real con los caracteres de civilísima, que exige el art. 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil (S. de 8 de octubre de 1949).

PERSONALIDAD.—Es causa de resolución el subarriendo inconsentido, otorgado por quien tenía la representación del arrendatario al pactarse el contrato principal (S. de 20 de diciembre de 1948).

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO.—Prescribe a los quince años (S. de 29 de enero de 1949).

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.—Como las demás que no tienen señalado un plazo específico en la Ley, la acción de resolución por subarriendo no consentido, prescribe a los quince años desde que pudo ejercitarse (S. de 29 de enero de 1949).

SUBARRIENDO OTORGADO POR LOS CONTINUADORES.—Deben ser demandados conjuntamente todos (S. de 30 de septiembre de 1950).

SUBARRIENDO Y CESIÓN.—Lo que la Ley no autoriza en modo alguno, llámese traspaso, cesión por subarriendo, es que el piso arrendado a determinada persona sea ocupado y utilizado por otra contra la voluntad expresa del propietario, procediendo, por ello, la resolución del contrato (S. de 10 de julio de 1950).

SUCESIÓN DE PARTES EN EL PLEITO.—Mientras la sustitución del arrendador, que se dice operada por compra de la finca, no sea reconocida por el arrendatario y por el nuevo propietario, o declarada judicialmente con eficacia para ambos, no se puede privar al arrendatario de discutir derechos derivados del contrato de arrendamiento, con aquel con quien contrató (S. de 16 de mayo de 1949).

TITULAR INSCRITO.—No puede negarse al titular inscrito la actitud para promover juicio de desahucio, ya que la falta de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica es una cuestión a dilucidar en el correspondiente juicio ordinario (S. de 27 de mayo de 1950).

ARTICULO 150

PERSONALIDAD DEL ARRENDADOR.—La sucesión, a título singular de compraventa, en la propiedad de la finca arrendada, operada por escritura pública el mismo día del emplazamiento y sin trascendencia aun para el contrato originario, de arrendamiento, no basta para eliminar la personalidad del arrendador en el pleito, y menos si en él se reclama el pago de una cantidad, cuya determinación exige la fijación de la renta que debía pagarse, y en cuya responsabilidad, si la hubiere, no alega el demandado haberse subrogado los compradores (S. de 16 de mayo de 1949).

ARTICULO 152

EXTINCIÓN DEL SUBARRIENDO.—Ningún precepto legal prohíbe al arrendatario subarrendador poner fin a su contrato de arrendamiento que, por su naturaleza, según definición del art. 1.543 del Código civil, es por tiempo determinado, condición que corresponde al subarriendo, de la misma naturaleza que el arrendamiento, a cuya duración está subordinado, por la imposibilidad de subsistir sin aquél (S. de 15 de marzo de 1951).

NECESIDAD DEL PROPIETARIO DE OCUPAR LA VIVIENDA SUBARRENDADA.—Véase S. de 8 de mayo de 1950, en nota al art. 76, 1.ª

PRÓRROGA FORZOSA DEL SUBARRIENDO.—Por regla general, no se da la prórroga forzosa en dicho contrato, y así se infiere del apartado A), núm. 3.º del mismo art. 152, según el cual es causa de resolución el vencimiento del plazo pactado para el subarriendo, salvo lo dispuesto en los artículos 20 y 21, lo que excluye aquella prórroga (S. de 8 de mayo de 1950).

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.—La sentencia firme de desahucio decretada contra el arrendatario impone en su ejecución el lanzamiento del mismo y de todo aquel que esté en posesión de la cosa litigiosa por título que dimanase del primitivo contrato de arrendamiento, sin que sea preciso dirigir también la acción de desahucio contra el subarrendatario. La tesis

contraria daría lugar a fraudes de la Ley, y, por otra parte, los derechos derivativos no deben tener mayor extensión que el originario (S. de 10 de noviembre de 1949).

ARTICULO 158

AMBITO DEL JUICIO DE DESAHUCIO.—Cuando existen en el contrato de arrendamiento de otros pactos que trascienden de la mera cesión del goce de una finca, mediante el abono de una renta, por cierto tiempo, es imposible legalmente que ellos puedan quedar resueltos en un juicio de la naturaleza sumaria del de desahucio, y su conocimiento ha de ser reservado al declarativo correspondiente (S. de 19 de febrero de 1948).

CONTENIDO DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO.—No pueden decidirse en él cuestiones referentes al derecho de propiedad (S. de 1 de junio de 1947).

LEGITIMACIÓN ACTIVA.—Véase sentencia de 27 de mayo de 1950, en nota al artículo 149.

ARTICULO 161

ENERVACIÓN DE ACCIÓN.—Cuando el arrendador, ejercitando el derecho que le confiere el artículo 131, opta por la resolución del contrato, esta acción no puede ser enervada porque el arrendatario pague o ponga a disposición del actor en el Juzgado el importe de las cantidades reclamadas, porque tal medio de enervar la acción únicamente lo admite la Ley, en su artículo 161 cuando se trate de acciones por falta de pago de la renta o de las cantidades que se asimilan a ella, y la ejercitada por el arrendador en este caso fué fundamentalmente la acción sobre legitimidad del incremento de la renta, de características propias y distintas de la de falta de pago (S. de 17 de junio de 1950).

FALTA DE PERSONALIDAD EN EL ACTOR.—Su alegación no puede modificar las normas procesales de los artículos 160 y 163 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a que ha de ajustarse el tribunal (S. de 22 de septiembre de 1947).

ARTICULO 162

COSTAS.—El art. 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento civil no es aplicable al juicio de desahucio tramitado conforme a la Legislación especial de arrendamientos (S. de 29 de enero de 1948).

ARTICULO 169

COSA JUZGADA.—La cosa juzgada es excepción que afecta al fondo del pleito y su estimación sólo puede dar lugar al recurso de injusticia notoria por infracción de precepto o de doctrina legal (S. de 16 de noviembre de 1949).

INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN.—No incurre en ella la sentencia que entiende debe tramitarse el litigio conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y no a las de 16 de diciembre de 1940 y 31 de diciembre de 1945, por cuanto el art. 133 de aquélla reconoce a los inquilinos el mismo derecho que aquellas disposiciones les otorgaban (S. de 4 de marzo de 1948).

PRUEBAS DOCUMENTAL Y PERICIAL.—No son tales los escritos de proposición ni el interrogatorio de los testigos, ni sus declaraciones, ni las manifestaciones verbales de la representación de la parte (S. de 9 de abril de 1949).

ARTICULO 170

RENUNCIA A LA APELACIÓN.—Renunciada tácitamente la apelación que autoriza la disposición transitoria 2.^a de la Ley de 21 de abril de 1949, remitiéndose con algunas modificaciones a los arts. 705 y sig. de la de Enjuiciamiento civil, no es procedente acudir al recurso extraordinario de injusticia notoria (S. de 28 de octubre de 1950).

ARTICULO 172

ACUMULACIÓN DE ACCIONES.—La acumulación de las ejercitadas por falta de pago y resolución por subarriendo in consentido en un solo proceso de cognición no da lugar al recurso de injusticia por quebrantamiento de forma que exige no sólo el de las formalidades esenciales del juicio, sino que es preciso que el mismo haya producido indefensión al recurrente (S. de 23 de diciembre de 1949).

APELACIÓN E INJUSTICIA.—No es procedente el recurso extraordinario de injusticia notoria cuando puede interponerse el ordinario de apelación (S. de 28 de octubre de 1950.)

INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN.

1. De la interpretación conjunta de los arts. 160 y 172 se desprende que el legislador ha querido excluir la incompetencia de jurisdicción del recurso de injusticia por quebrantamiento de forma (S. de 19 de enero de 1950).
2. No puede dar lugar al recurso de injusticia por quebrantamiento de forma (S. de 16 de febrero de 1940).
3. La incompetencia de jurisdicción no puede dar lugar al recurso por quebrantamiento de forma (S. de 16 de febrero de 1950).
4. Se reitera la anterior doctrina con base en el art. 1.602 de la Ley de Enjuiciamiento civil (S. de 21 de febrero de 1950).

INDEFENSIÓN.

La providencia que suspende el emplazamiento de las partes para la apelación hasta que no se hicieran los debidos reintegros no produce indefensión (S. de 16 de noviembre de 1949).

Así como la denegación de una pertinente diligencia de prueba puede producir indefensión a la parte que la solicita, su admisión no puede producir tal efecto, y, por eso, el art. 567 de la Ley de Enjuiciamiento civil no da recurso alguno contra las providencias en que se acuerde (S. de 21 de febrero de 1950).

INJUSTICIA POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA.—No puede fundarse en la existencia o ineficacia de la acción en el instante en que se ejercita, porque ésta es cuestión de fondo, propia de un recurso de injusticia notoria (S. de 9 de marzo de 1949).

ARTICULO 175

EJERCICIO DE PROFESIÓN COLEGIADA SUJETA A TRIBUTACIÓN.—El alta en la Contribución debe ser anterior a la demanda (S. de 9 de abril de 1949).

ARTICULO 180

CUESTIONES SOMETIDAS A NORMAS ESPECÍFICAS.—Véase S. de 4 de marzo de 1948, en nota al art. 160, 1.º

DISPOSICION TRANSITORIA 1.ª

RETROACTIVIDAD.—Véase S. de 13 de noviembre de 1948, en nota a la Disposición transitoria 13.ª

DISPOSICION TRANSITORIA 2.ª

SUBARRIENDO NO AUTORIZADO.—Esta norma funciona, siempre que se den sus presupuestos legales, aunque el arrendador no hubiese autorizado el subarriendo (S. de 12 de marzo de 1948).

DISPOSICION TRANSITORIA 13

ALCANCE DE LA RETROACTIVIDAD.—La sentencia dictada con anterioridad a la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos no pudo infringir el artículo 90 de la misma, de cuyo efecto retroactivo están expresamente excluidas las prescripciones del Cap. XI, en que se regulan las causas de resolución (S. de 8 de marzo de 1948).

DISPOSICION TRANSITORIA 14

RETROACTIVIDAD DEL CAPÍTULO XI.—Los actos que implican transformación de la vivienda en local de negocio y las obras que modifican la configuración, en cuanto causas de resolución del contrato, sólo pueden ser juzgados conforme a la legislación vigente en el momento de su realización (S. de 13 de noviembre de 1948).

DISPOSICION TRANSITORIA 14 (bis)

La prórroga tácita y la legal no son posibles sino cuando su previsión o admisión resulten con toda claridad de la propia estipulación.

Al referirse esta disposición a la que le precede, establece la excepción de no ser aplicable la Ley al caso previsto en ella (S. de 13 de junio de 1951).

DISPOSICION TRANSITORIA 15

INTERPRETACIÓN.—Al requerimiento practicado con las condiciones exigidas por el art. 5.º del D. de 21 de enero de 1936, y con anterioridad a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, no le es aplicable esta disposición transitoria, como se echa de ver, relacionándola con la siguiente (S. de 8 de marzo de 1948).

DISPOSICION TRANSITORIA 16

INTERPRETACIÓN.—De esta norma se deduce que no fué propósito del legislador retrotraer el curso de los autos al instante de su iniciación, sino continuar su tramitación en el estado en que se hallaren al promulgarse la nueva Ley, acomodándose a las normas adjetivas del Cap. XII (S. de 8 de marzo de 1948).

DISPOSICION TRANSITORIA 17

CUESTIONES PLANTEABLES.—Habiéndose solicitado dentro de los quince días la suspensión del procedimiento hasta tanto la autoridad gubernativa resolviera el trámite previo impuesto por los arts. 76, 2.º y 102 y sig. de la Ley, háse rebasado el contenido que esta Disposición transitoria, que sólo permite suscitar discrepancias sobre si la cuestión debatida debía sustanciarse por las normas procesales de la legislación especial o la común (S. de 26 de octubre de 1949).

DISPOSICION TRANSITORIA 20

AMBITO DE APLICACION.—Este precepto se refiere a los inmuebles dañados a consecuencia de la guerra de Liberación u otra causa de fuerza mayor, cuya reconstrucción no estuviera terminada a la vigencia de la Ley especial, pero no al caso discutido por hallarse la reconstrucción terminada varios años antes de su entrada en vigor (S. de 29 de enero de 1948).

DISPOSICION TRANSITORIA 27

DISPOSICIONES DEROGADAS.—Aun admitiendo hipotéticamente que esta Disposición transitoria alcance a leyes de tal naturaleza como la de la Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, y la de Presupuestos de 31 de diciembre de 1945, su contenido fundamental, en materia arrendaticia, debe entenderse reproducido en el art. 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (S. de 4 de marzo de 1948).

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO DE SOLARES.—El art. 2.º de la Ley de 15 de mayo de 1945 previene que tanto en el caso de venta forzosa como en el de edificación por el propietario en el plazo de retención, quedan extinguidos, en cuanto hayan sido autorizadas las obras a realizar, los arrendamientos o de más derechos personales que, por cualquier título, pudieran existir sobre el solar o construcción, mediante el solo pago, en su plazo, de la indemnización determinada por la legislación de alquileres (S. de 1 de marzo de 1948).

LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS Y DE SOLARES.—La legislación de arrendamientos se refiere solamente a relaciones entre inquilinos y propietarios, sin hacer objeto de protección a los arrendatarios de solares, los cuales no pueden ser llamados inquilinos, palabra que designa a los arrendatarios de una casa o parte de ella, ni pueden entrar en el concepto de arrendatarios cuando la relación arrendaticia no se ha establecido sobre ningún género de construcciones, sino sobre una superficie apta para construir sobre ella. No es construcción un cobertizo de madera hecho por el arrendatario (S. de 2 de marzo 1948).