

### III. SENTENCIAS DE INSTANCIA

#### Sentencia de 22 de octubre de 1952, del Juzgado comarcal de Eibar, sobre Extinción de Convivencia

ANTECEDENTES.—Doña M. P. B., arrendataria de una vivienda, pretende desahuciar a Don J. I., que desde hacía más de un año venía conviviendo con la actora. Al contestar a la demanda se alega la existencia de un subarriendo, concertado por la arrendataria y consentido por el propietario, en prueba del cual se aportan diez recibos acreditativos del abono a éste por los demandados de la cantidad de cien pesetas mensuales. En período de prueba, el propietario reconoció la autenticidad de dichos recibos, a los cuales dió el carácter de una participación dominical en la merced del supuesto subarriendo.

El Juzgado estimó la demanda con base en los siguientes Considerandos:

CONSIDERANDO: Que la prueba practicada no ha aclarado totalmente la naturaleza de la relación jurídica que une a la actora con el demandado, aunque mas bien que un subarriendo—como pretende éste—debe reputarse existente una convivencia gratuita, pues el subarriendo no es otra cosa que un arrendamiento del todo o parte de la vivienda otorgado por el titular arrendatario, y en el presente caso no aparece tal convenio por ninguna parte, ya que *la voluntad de la subarrendadora no puede, en modo alguno, sustituirse por el consentimiento del arrendador* de la vivienda, pues dicho consentimiento es algo, aunque necesario en determinados casos extrínseco a la entraña misma del contrato; tanto más cuanto que tampoco se ha demostrado la realidad de una renta abonada por el demandado a la actora a intervalos periódicos, no teniendo tal carácter las cantidades que el subarrendatario ha abonado a la actora por determinados servicios. Pero, aún en la hipótesis más favorable al demandado, es indiferente que la citada relación constituya un subarriendo para la estimación de la demanda, pues el artículo 11 no concede—como erróneamente entiende el actor—el beneficio de la prórroga forzosa al subarrendatario, ya que dicho artículo se refiere exclusivamente a la renunciabilidad de determinados derechos, debiendo acudir al artículo 74 de la ley en el que se dispone que «lo dispuesto en los precedentes artículos (entre los que se encuentran el 70, regulador de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento) no será de aplicación en los contratos de subarriendo de locales de negocio o de viviendas», los cuales —salvo los supuestos de los artículos 20 y 21, en cuyo caso no estamos— sólo obligarán al arrendador por el plazo pactado, plazo que no consta y que en el presente litigio debía estimarse mensual; asimismo, en cuanto a la convivencia del artículo 27 —que es un auténtico subarriendo tolerado por la ley— hay que tener en cuenta la disposición transitoria séptima, según la cual: «el beneficio de prórroga no será extensivo a las personas de que trata el artículo 27». Con mayor razón debe estimarse la demanda en la hipótesis de convivencia gratuita que puede hacerse en cualquier momento.

CONSIDERANDO: Que por las razones expuestas procede estimar la demanda, declarando resuelta la convivencia del demandado en el piso de la actora.

CONSIDERANDO: Que al estimarse en todas sus partes la demanda procede imponer las costas a la parte demandada por disponerlo así la ley de Bases de 19 de julio de 1944.

Vistos los artículos citados, demás pertinentes al caso y de general aplicación,

FALLO: Que estimando la demanda propuesta por el letrado Don A. A. en nombre de Doña M. P. B., viuda de B., debo declarar y declaro extinguida la convivencia del demandado Don J. I. con la actora, condenándole en consecuencia a estar y pasar por tal declaración, y a desalojar, tanto él como las personas que con él convivan, las habitaciones que ocupen en el piso a que se refieren estos autos, imponiendo a dicho demandado las costas del juicio.

Así, por esta mi sentencia, etc.

Apelada esta sentencia, fué confirmada por la del Juzgado de Primera Instancia de Vergara, de 28 de febrero de 1953. en la que se aceptaron íntegramente sus Considerandos.