

III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

1. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de José María de AMUSATEGUI y
José Luis LLORENTE (Abogados del Estado)

I. Derecho Civil.

1. AUMENTO DE RENTAS: APLICACIÓN DE LOS PORCENTAJES AUTORIZADOS POR EL DECRETO DE 22 JULIO DE 1958: *Realizada la notificación del aumento y aceptado éste en septiembre de 1958, procede incrementar la renta correspondiente a dicho mes, y no a partir de octubre como pretende el arrendatario* (Sentencia de 11 de junio de 1959: estimatoria).

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: *Resulta ineficaz la contestación que en forma fehaciente debe hacer el inquilino al requerimiento de denegación de prórroga efectuado por el arrendador si no llega a conocimiento de éste dentro del plazo de treinta días hábiles señalados por la ley.*

Cesión: El plazo de caducidad de la acción de resolución del contrato por cesión incontestada se refiere únicamente a los supuestos de cesiones prohibidas por la ley, sin que pueda, por tanto, aplicarse a las subrogaciones permitidas por la misma que no hayan sido notificadas oportunamente al arrendador (Sentencia de 4 de marzo de 1959: desestimatoria).

3. DENEGACION DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: ORDEN DE PRELACION: *El ejercicio del derecho de denegación de prórroga comienza con el oportuno requerimiento y a este momento hay que atender para establecer el orden de prelación entre los inquilinos, sin que puedan venir a modificarlo, alteraciones ocurridas en las familias de aquéllos posteriormente* (Sentencia de 2 de abril de 1959: desestimatoria).

A) EXPOSICIÓN:

«CONSIDERANDO: Que el único motivo de suplicación alegado, es el de infracción del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos urbanos, por estar mal realizada la prelación de que se ocupa dicho artículo, ya que a la recurrente le ha nacido un hijo, después de practicado el requerimiento de desalojo y después de ejercitada la acción, y teniendo en cuenta que en la casa existe otro matrimonio con un solo hijo, pero que es inquilino más reciente: a lo que hay que contestar que el ejercicio de un derecho, por la propiedad, de denegación de prórroga, se retrotrae al momento de la iniciación, mediante el oportuno requerimiento, y a ese momento se refiere el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos urbanos, ya que si fuere otro, nunca se podría saber con certeza cuál es el inquilino que cuenta con menos familiares, por los cambios posteriores, que en las familias se hubieren realizado, y así dicho artículo afirma que el arrendador que intentare la denegación de prórroga deberá ejercitar su derecho sobre las viviendas desocupadas, etc.; y en el caso presente, la demandada y recurrente estaba únicamente embarcada al ejercitarse la acción, como lo afirma en la contestación a la demanda...»

B) OBSERVACIONES: No se ha planteado, al parecer, en este proceso la posible aplicación de lo dispuesto a favor del concebido por el artículo 29 del Código Civil (1). puesto que, según se deduce del considerando transcrito, la recurrente se hallaba embarazada al ejercitarse la acción. No obstante, a nuestro entender el resultado hubiera sido el mismo, teniendo en cuenta la letra y el fundamento equitativo del precepto, así como la jurisprudencia recaída en torno a él que contraen su juego a las situaciones de las que derive directamente algún efecto favorable para el concebido, más no cuando el beneficio resulta para otras personas aunque reflejamente pueda afectar de alguna manera a aquél.

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: *Las facultades del Tribunal de Suplicación pueden extenderse a apreciar si de los hechos que se declaran probados por el Juez de instancia resulta la existencia o inexistencia de dicha necesidad y aun para apreciar si la sentencia examina o no cuantos elementos de juicio se requieren para su apreciación* (Sentencia de 22 de junio de 1959: desestimatoria).

«CONSIDERANDO: Que... cuando se trata de la ocupación por causa de necesidad... las facultades del Tribunal de Suplicación pueden extenderse a apreciar si los hechos que se declaran probados por el Juez de instancia resulta la existencia o inexistencia de dicha necesidad, ya que ésta integra un concepto jurídico, y aun para apreciar si la sentencia examina o no cuantos elementos de juicio se requieren para su aplicación, a fin de lograr la más perfecta realización de lo justo...»

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DESOCUPACIÓN DE LA VIVIENDA: *A efectos de la denegación de prórroga por falta de ocupación, basta con que se justifique la no ocupación durante más de seis meses al año, ya sea continuada o interrumpida* (Sentencia de 16 de marzo de 1959: desestimatoria).

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DESOCUPACIÓN DE LA VIVIENDA: EXCEPCIÓN DE JUSTA CAUSA (DECRETO DE 31 DE OCTUBRE DE 1958): *El traslado obtenido a petición propia, dentro de los cuatro años anteriores a la fecha en que deba producirse legalmente la jubilación, constituye justa causa para oponerse a la pretensión de desahucio por no ocupación* (Sentencia de 17 de marzo de 1959: desestimatoria).

«CONSIDERANDO: Que... el inquilino... es funcionario público, y pidió voluntariamente el traslado a Málaga; pero esta voluntariedad no obsta a que a tal traslado, ocurrido dentro de los cuatro años últimos anteriores a su jubilación, deba aplicársele el caso del artículo 1.º, número 2.º del Decreto (de 31 de octubre de 1958)... el que no distingue del motivo del traslado, y la involuntariedad de que habla el Decreto en su preámbulo, se refiere a la que implica la jubilación... y no cabe distinguir donde la ley no distingue.»

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DISPONER EL INQUILINO DE OTRA VIVIENDA DESOCUPADA (ARTÍCULO 62. 5.º): *La exigencia legal de que la vivienda desocu-*

(1) «...el concebido se tiene por nacido para todos los efectos que le sean favorables...»

pada sea de características análogas a la arrendada debe interpretarse en el sentido de que el piso desocupado no sea inferior al que se habite actualmente (Sentencia de 3 de febrero de 1959: desestimatoria).

8. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO: OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: *La supresión de una puerta mediante la construcción de un tabique, sin autorización del propietario, modifica la configuración de la vivienda y es causa, según el artículo 114, número 7.º de la Ley de Arrendamientos urbanos, de resolución del contrato* (Sentencia de 9 de abril de 1959: desestimatoria).

«CONSIDERANDO: Que declarándose probado... que el demandado, sin autorización del propietario, suprimió una puerta de comunicación entre dos habitaciones, sustituyéndola por un tabique..., el Juez a quo... interpretó adecuadamente el mentado precepto (art. 114, núm. 7.º de la LAU), porque la configuración de una vivienda está determinada por su distribución y el suprimir una puerta y construir un tabique alteran y cambian la figura, porque dan nueva forma y aspecto a las habitaciones que antes estaban en directa y visible comunicación, careciendo de relevancia el carácter más o menos provisional de las obras realizadas.»

9. SUBARRIENDO: REVISIÓN DE RENTAS: *Los tres meses del plazo de caducidad de la acción revisoria de las rentas de los subarriendos empiezan a contarse desde la fecha en que el subarrendatario hubiese realizado el primer pago, siendo errónea la tesis de que el cómputo no empieza hasta que el subarrendatario tenga conocimiento del precio del arriendo* (Sentencia de 23 de febrero de 1959: estimatoria).

II. Derecho Procesal.

1. RECONVENCIÓN: *No se admite la reconvencción implícita, de conformidad con el artículo 46 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, debiéndose formular «con la debida separación en cuanto a los hechos, fundamentos y pretensión».*

ALLANAMIENTO: *Si el allanamiento se hace en un acto conciliatorio, es lícito al órgano jurisdiccional no pronunciar declaración en la sentencia sobre el extremo en que la avenencia se logró* (Sentencia de 10 de febrero de 1959).

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CARÁCTER TÉCNICO: *Es nota esencial del recurso de suplicación e lser eminentemente técnico (es preceptivo la dirección por Letrado), por lo que el no especificar concreta y especialmente el artículo o párrafo infringido, invocando, en general, como violada a una especial legislación, impide que prospere el recurso*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: REQUISITOS OBJETIVOS: *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 de la LAU este recurso sólo se da contra las sentencias dictadas en apelación por el Juez de Primera Instancia, y no contra los autos* (Sentencia de 17 de febrero de 1959: desestimatoria).

3. RECURSO DE SUPLICACIÓN: MOTIVOS: *No cabe revisar en esta vía los vicios «in procedendo»* (Sentencia de 2 de febrero de 1959: desestimatoria).

«CONSIDERANDO: Que dado que en su casuismo y en su terminología, la vigente Ley de Arrendamientos urbanos diferencia claramente, como puede verse en su artículo 136, la infracción de ley o de doctrina legal del quebrantamiento de las formalidades del juicio, al limitar en el artículo 132 el recurso de suplicación a las primeras, no pueden entenderse las segundas como motivos para la fundamentación del recurso referido, como se hace en el presente que se limita a denunciar supuestos vicios *in procedendo*, ninguno de los cuales encaja en los números segundo al sexto del artículo 1.692 (de la Ley de Enjuiciamiento civil) que podría considerarse como supletoriamente aplicable...»

4. RECURSO DE SUPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias de las Audiencias no constituyen doctrina legal a efectos del artículo 132 de la Ley de Arrendamientos urbanos* (Sentencia de 9 de febrero de 1959: desestimatoria).