

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. RESOLUCIÓN POR TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: INDUSTRIA DOMÉSTICA: *No procede la resolución al amparo de la causa 6.ª, si la única actividad que se desarrolla en la vivienda consiste en la enseñanza de corte y venta de los patrones confeccionados, realizada por la mujer del inquilino en una pequeña habitación, sin ayuda de personas extrañas y con la simple finalidad de ayudar al sostenimiento de la familia; dicha actividad es la propia de una pequeña industria doméstica.* [S. 3 de febrero de 1961; no ha lugar.]

2. ABUSO DE DERECHO: NECESIDAD: *No constituye abuso de derecho el tratar de recuperar una finca, que sólo sirve para el recreo de su inquilino, con la finalidad de proporcionar hogar a quien carece de vivienda independiente.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: CÓMPUTO DE PLAZO: *El plazo de un año se cuenta desde el día siguiente al primero de no ocupación, bastando que en el transcurso del mismo sumen más de seis meses, el tiempo de no ocupación, para que opere la causa, aunque los seis meses no sean seguidos o consecutivos.* [S. 13 de octubre de 1961; no ha lugar.]

3. ABUSO DE DERECHO: RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *Cabe interponer el recurso de suplicación con base en la aplicación indebida de la doctrina del abuso de derecho, pero no puede fundarse dicho recurso en la inaplicación de la misma.*

RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: DEFECTO DE MOBILIARIO: *La falta de entrega de mobiliario, por el subarrendador al subarrendatario, no puede ser óbsculo a la resolución del arriendo por subarriendo ilegal.* [S. 3 de noviembre de 1961; no ha lugar.] (Idéntica doctrina a la de la primera máxima en Sentencia 30 de octubre de 1961).

4. CONVIVENCIA NO SUBARRENDATICIA: *No hay infracción legal, si el Juez de instancia declara probado: que la pretendida subarrendataria tenía su residencia en vivienda distinta de la de autos, y la inexistencia de subarriendo, pese a la permanencia, más o menos prolongada de dicha persona y sus hijos en el piso en litigio.*

PRUEBA DE LA DEFUNCIÓN: *No puede estimarse probado el fallecimiento de una persona si no se aportó a los autos certificación del Registro civil acreditativa de tal hecho.* [S. 25 de abril de 1961; no ha lugar.]

NOTA: La sentencia de suplicación viene a aceptar la tesis del órgano de instancia que, acertadamente, entendió que el mero hecho de que determinada persona conviva con el inquilino no constituye, *en todo caso*, subarriendo ni acto ilícito causante de resolución. En la propia sentencia viene a afirmarse implícitamente que la autorización para tener un subarrendatario se extiende a la mujer e hijos del mismo.

5. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: NOTIFICACIÓN FENACIENTE: *Realizada una notificación verbal de la subrogación, en ocasión del entierro del inquilino de la vivienda—hecho reconocido por el administrador del inmueble a presencia judicial— y habiéndose cobrado al subrogado las rentas de la vivienda, con subsiguientes incrementos, durante más de dos años posteriores al fallecimiento del inquilino, es improcedente la resolución del arriendo por el incumplimiento del requisito de notificación fehaciente.* [S. 7 de junio de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Sigue siendo frecuente la alegación de notificaciones al arrendador realizadas por los subrogados con ocasión del entierro del inquilino o de visitas de pésame: los Tribunales suelen mostrar cierta inclinación a admitir la realidad de tales notificaciones, salvando con ello la difícil situación que, a muchos familiares subrogables, plantea el incumplimiento --al menos en la forma legalmente exigida-- del requisito de notificación. En el caso de autos la sentencia desestimatoria tenía el fuerte apoyo que suponía no sólo la amplia doctrina de la Audiencia de Barcelona --según la cual debe equipararse a la *notificación fehaciente*, la *notificación fehacientemente acreditada* en el proceso--, sino el juego del principio de respeto a los actos propios vulnerado por el arrendador al pretender desconocer la condición de arrendatario del subrogado que, con anterioridad al proceso, había reconocido de modo implícito.

6. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: NOTIFICACIÓN: INCAPACIDAD DEL EVENTUAL SUCESOR: *Es errónea la afirmación de que el plazo de noventa días para la notificación de la subrogación no corre respecto al eventual sucesor incapaz, sino a partir del momento en que se nombre a dicho incapaz un tutor encargado de su guarda.* [S. 30 de octubre de 1961; no ha lugar.]

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CAMBIO DE RESIDENCIA: *El hecho de que una madre haya de trasladar su residencia a la capital de la provincia para cumplir los deberes inherentes a la patria potestad, viviendo con su hija menor de edad que cursa estudios en una Escuela Superior de dicha capital, es causa de necesidad, a efectos de denegación de prórroga arrendaticia sin que obste a ello la temporalidad y periodicidad de la fase de estudios ni la proximidad --unos 50 kilómetros-- del lugar de residencia a la capital.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN: *No puede tenerse en cuenta, a efecto de la selección, un piso entresuelo comunicado directamente con el local de negocio de los bajos y arrendado con él de modo conjunto.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO PREVIO: *Para expresar los motivos de selección basta con indicar que se selecciona la vivienda del requere-*

rído por ser éste el de menor número de familiares y el de contrato más moderno; no es preciso razonar, en el requerimiento, el origen de la necesidad. [S. 3 de mayo de 1961; no ha lugar.]

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: AUMENTO DE NECESIDADES FAMILIARES: *La causa de necesidad basada en el aumento de exigencias familiares debe interpretarse más restrictivamente que la fundada en la falta de hogar. Si no hay variación en el número de personas y sólo se alega, como alteración de hecho, el haber llegado a la ancianidad alguno de los ocupantes de la vivienda, es improcedente que se pretenda obtener un mayor espacio a costa de privar de su hogar a un arrendatario.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SUPPLICACIÓN: *La noción de necesidad es un concepto jurídico sometido a la censura de suplicación.* [S. 21 de febrero de 1961; no ha lugar.]

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE ARRIENDO DE VIVIENDA POR CAUSA DE NECESIDAD: PROYECTO DE INSTALAR UN ASILO DE ANCIANOS: *La denegación de Prórroga del arriendo de una vivienda basada en la necesidad de instalar en la misma un asilo de ancianos, en cumplimiento de una disposición testamentaria, es improcedente ya que dicha denegación de prórroga sólo cabe para cubrir necesidad de vivienda del arrendador o de sus ascendientes o descendientes y no para otras finalidades, por altruistas que sean.* [S. 10 de abril de 1961; no ha lugar.]

NOTA: De todo el conjunto de preceptos del capítulo VIII de la LAU, se infiere que sólo cabe denegar la prórroga del arriendo de locales de negocio para cubrir necesidades de locales de dicha clase y de viviendas para atender a las necesidades de esta índole, tesis reforzada en cuanto a este último extremo por la Disposición adicional 1.ª de la LAU que prohíbe destinar de modo primordial a fines distintos de los de hogar familiar, a los locales anteriormente destinados a dicha finalidad. Excepcionalmente la Disposición transitoria 10.ª, de la propia Ley, autoriza que, para cubrir necesidades de vivienda, se deniegue la prórroga de arriendos de local de negocio referentes a locales que, con anterioridad a la vigencia de la LAU, se hubieran construido para servir de casa-habitación.

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ENFERMEDAD: *Constituye causa de denegación de prórroga, la enfermedad crónica —asma con insuficiencia cardíaca— que obliga a un cambio de clima.* [S. 14 de junio de 1961; no ha lugar.]

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: *La necesidad dimana del hecho de no tener vivienda independiente. La propietaria de una vivienda puede denegar la prórroga del arriendo de la misma, para proveer de hogar independiente a su madre, sin que sea obstáculo a ello, el que esta última carezca de medios de fortuna y haya vivido siempre dependiendo económicamente de sus familiares.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NECESIDAD: *El concepto de necesidad es revisable en suplicación.* [S. 24 de enero de 1961; ha lugar.]

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO CONTRAÍDO DURANTE EL PERÍODO DE PREAVISO: *El hecho de que el proyectado matrimonio —base de la necesidad— se haya contraído durante el año del preaviso y que la nueva familia se haya instalado en el hogar de los padres hasta obtener la disponibilidad de la vivienda reclamada, no es obstáculo a la estimación de la demanda denegatoria de prórroga.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ESCRITO DE FORMULACIÓN DEL RECURSO: *Es inútil la inserción de antecedentes en el escrito de formulación.* [S. 5 de julio de 1961; no ha lugar.]

13. SELECCIÓN DE VIVIENDA A EFECTO DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: JUSTIFICACIÓN DEL TÍTULO DE LOS DEMÁS OCUPANTES DE VIVIENDAS: *El arrendador no se halla obligado a justificar el título jurídico que faculta a los vecinos de las viviendas que no sean objeto de denegación de prórroga para el uso y disfrute de las mismas, sino el número de personas que las habitan, con independencia del título. Es indiferente, a efectos de la selección, que el propio inquilino viva o no en el piso —salvo que éste se halle totalmente deshabitado—. [S. 7 de abril de 1961; ha lugar.]*

NOTA: Debe resaltarse el acierto de la anterior doctrina que permite eludir, a efectos de la selección, los graves problemas que, en muchos casos, suscitaría la determinación de la exacta titularidad de los diversos ocupantes de las distintas viviendas del inmueble —frecuentemente nada clara como consecuencia del juego de cesiones, subrogaciones, etc.—: nótese también el acierto que supone tomar en consideración el número de personas habitantes de los distintos pisos, independientemente de cualquier otra circunstancia e incluso que entre ellas se encuentre el arrendatario. Claro es, que si el piso se halla deshabitado por el inquilino y cualquier otra persona quedará afecto, en primera línea, a la denegación de prórroga y a ello se refiere la salvedad del inciso final.

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: NÚMERO DE FAMILIARES: *A efecto de la selección, son familiares, los beneficiarios del derecho de subrogación, que son los relacionados con el inquilino por el vínculo de patria potestad o el deber de alimentos. También cabe incluir a otros parientes necesitados de asistencia física, moral o económica del inquilino aunque, en este caso, deberá acreditarse la realidad de dicha asistencia. No cabe incluir en el cómputo de familiares a una prima hermana del inquilino si no se acredita la dependencia económica respecto a este último.* [S. 3 de octubre de 1961; ha lugar.]

NOTA: De nuevo surge el empeño de distinguir donde la Ley no distingue y de buscar artificiosas nociones del concepto familia que, en términos generales, y sobre todo en los específicos del art. 64 de la LAU, comprende a toda clase de parientes, sin limitación de clase y grado —en tanto el parentesco sea determinable— del inquilino u ocupante principal. Es inadmisibles

reducir la familia a las perronas con derecho a la subrogación —variables según la clase y grado de subrogación—, o a las vinculadas por deberes y derechos de tipo alimenticio, especialmente si se tiene en cuenta que el propósito del legislador, al establecer el orden de prelación del art. 64 no pudo ser otro que el de conseguir que la denegación de prórroga obligara al desalojo del mínimo posible de personas y no el de atender al gravamen para que el inquilino puedan suponer las personas a su cargo ya que, en este caso, lo lógico hubiera sido tener en cuenta la posición económica del inquilino.

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD; SELECCIÓN: VIVIENDA INADECUADA: *No es preciso tener en cuenta, a efecto de la selección, la vivienda de menor extensión que la elegida e insuficiente, por sus características, para cubrir la necesidad en que se funda la denegación de prórroga.* [S. 29 de mayo de 1961; no ha lugar.]

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD; CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *No es necesario detallar las circunstancias de posposición concurrentes en cada uno de los inquilinos del inmueble. Basta con indicar que los demás arrendatarios son de familia más numerosa que el seleccionado y que la vivienda de éste se halla habitualmente deshabitada.* [S. 2 de noviembre de 1961; no ha lugar.]

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD; CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO: *Basta con que en el requerimiento denegatorio de prórroga se diga que la vivienda se pide para el hijo mayor del arrendador, aunque no se especifique su nombre y apellidos, máxime tratándose de pequeña población, en que se posee conocimiento directo de las personas.*

LEGITIMACIÓN DEL MARIDO PARA EJERCITAR ACCIONES RESOLUTORIAS EN LEGAL REPRESENTACIÓN DE SU CÓNYUGE: *Dada la norma general del art. 60 del Código civil, el marido se halla legitimado, activamente, para ejercitar acciones resolutorias de arrendamiento en representación de la mujer.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *No cabe plantear, en suplicación, cuestiones no suscitadas en la instancia.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CUESTIONES SOBRE LEGITIMACIÓN ACTIVA: *El tema relativo al pretendido defecto de legitimación activa del marido para ejercitar acciones resolutorias en nombre de su esposa, como representante legal de ésta, por referirse a un supuesto vicio «in procedendo» no puede ser planteado, eficazmente, en el recurso de suplicación* [S. 17 de marzo de 1961; no ha lugar.]

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA; CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *Basta que en el requerimiento denegatorio de prórroga se manifieste que el requerido es el inquilino con menos familiares a su cargo y el más moderno —aunque no se haya relación de todos y cada uno de los inquilinos— para que se entiendan debidamente expresadas las circunstancias de selección.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD BASADA EN PROYECTO DE MATRIMONIO: *Debe entenderse acreditada, en la medida de lo posible, la realidad del propósito de contraer matrimonio, si se aporta un informe parroquial acreditativo de la iniciación del expediente matrimonial.* [S. 14 de junio de 1961; ha lugar.]

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *Ocupación supone toma de posesión. Debe considerarse ocupada la vivienda si el arrendador inició, dentro del plazo legal, obras en la misma y amuebló en ella una habitación.* [S. 14 de febrero de 1961; ha lugar.]

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: DERECHO INTERTEMPORAL: *La causa de denegación de prórroga basada en la disponibilidad de más de una vivienda sólo es aplicable cuando la tenencia, por el inquilino, de la pluralidad de viviendas se haya iniciado en fecha anterior a la vigencia de la actual LAU. No procede la denegación por esta causa si el arrendatario no ocupa más que una de las dos viviendas de que dispone, habitando la otra unos familiares y subarrendatarios del mismo.* [S. 4 de marzo de 1961; no ha lugar.]

Nota: La disposición transitoria 15.^a de la LAU abona decimonovamente el criterio de la irretroactividad de la causa 4.^a de denegación de prórroga, causa que, por tanto, sólo será aplicable cuando la disponibilidad de ambas viviendas se haya iniciado tras la vigencia de la actual LAU, según doctrina virtualmente unánime de las diversas Audiencias. También es acertada la doctrina sentada en la segunda parte de la anterior máxima ya que la causa 4.^a, complemento, en cierto modo, de la de no uso, tiene como razón de ser el propósito del legislador de evitar la insuficiente ocupación de viviendas y entra en juego no por la disponibilidad de dos o más viviendas, sino porque tal disponibilidad supere las necesidades de vivienda del arrendatario y personas vinculadas de una u otra forma al mismo.

21. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR HABER TENIDO EL INQUILINO VIVIENDA A SU LIBRE DISPOSICIÓN: *No cabe la denegación de prórroga por esta causa si no se da el requisito de haber tenido el arrendatario vivienda a su libre disposición por la totalidad del plazo de seis meses señalados en el art. 62 causa 5.^a.* [S. 23 de mayo de 1961; ha lugar.]

Nota: La expresión legal «con un plazo de seis meses... hubiese tenido a su libre disposición» plantea la duda de si basta para la aplicación de esta causa con haberla tenido a su disposición *durante algún momento en el plazo de seis meses* -- como se ha entendido en resoluciones de las Audiencias de Valencia y Oviedo --, o si es preciso que se haya tenido la vivienda disponible *durante todo el plazo de seis meses*. El criterio restrictivo con que deben interpretarse las causas de denegación de prórroga abona la tesis de la Audiencia de Barcelona.

22. REALIZACIÓN POR EL ARRENDATARIO DE REPARACIONES URGENTES: *El arrendatario puede realizar las reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave, sin necesidad de previo requerimiento al arrendador.* [S. 28 de abril de 1961; no ha lugar.]

23. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: LEGITIMACIÓN PASIVA: ARRENDATARIO FALLECIDO: *En el supuesto de fallecimiento del arrendatario contractual, deben ser demandados todos los interesados en la subrogación; debe desestimarse la demanda dirigida contra un arrendatario fallecido con varios años de anterioridad a la presentación de la misma.* [S. 6 de julio de 1961; no ha lugar.]

24. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO INCONSENTIDO: *El hecho de que el arrendatario tenga una industria doméstica de casa de huéspedes, tolerada gubernativamente, no le autoriza a introducir en la vivienda, bajo distintos títulos, a un número de personas extrañas mayor que el legalmente autorizado.*

SUBARRIENDOS TOLERADOS POR LA LAU: *El arrendatario debe notificar los sucesivos cambios de los subarrendatarios que la ley le autoriza a introducir en la vivienda.* [S. 19 de abril de 1961; no ha lugar.]

25. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS ENTRE EL INQUILINO Y UN TERCERO: *El arrendamiento de servicios, con derecho a ocupar y disfrutar determinadas dependencias de un piso, implica, frente al dueño del inmueble que no prestó su autorización, un subarriendo parcial causante de resolución.* [S. 24 de enero de 1961; no ha lugar.]

26. RESOLUCIÓN POR CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO: CARGA Y TEMA DE LA PRUEBA: *El arrendador sólo necesita probar la introducción de un tercero en el uso de la vivienda, sin que precise acreditar si se trata de subarriendo, cesión o traspaso.*

CONVIVENCIA CON CUATRO PRIMOS HERMANOS: PRESUNCIÓN DE SUBARRIENDO: *Es causa de resolución la introducción, en la vivienda, de cuatro primos hermanos del inquilino sin consentimiento del arrendador. No cabe presumir que la convivencia de dichos parientes se realice a título gratuito, sobre todo si se tiene en cuenta que el arrendatario es un jornalero y que con él conviven varios hermanos más jóvenes.* [S. 23 de febrero de 1961; no ha lugar.]

27. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: CADUCIDAD: DIES A QUO: *En la cesión producida al disolverse una sociedad y transferir el local, conceptuado como vivienda, a otra persona, no puede considerarse como «dies a quo», para el cómputo del plazo de dos años, el día de la disolución, si, por las circunstancias de ésta, no fue conocida por el arrendador.* [S. 5 de junio de 1961; no ha lugar.]

NOTA: No se estima bastante para acreditar el conocimiento de la cesión por el arrendador —hecho que se considera, en este caso, por la sentencia, como punto de arranque del plazo de caducidad— la inscripción del acto de disolución en el Registro mercantil. Se cita en apoyo de la tesis mantenida la S. del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1954.

28. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: CAMBIO DE COCINA: *No supone alteración de configuración el cambio de cocina eléctrica.* [S. 25 de octubre de 1961; no ha lugar.]

29. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: AMANCEBAMIENTO DEL ARRENDATARIO: *El amancebamiento del inquilino no constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento.* [S. 30 de enero de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Bajo el influjo de la S. del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 1960 a la que expresamente se remite la anterior sentencia, y que ciertamente no resuelve la cuestión en los términos tan generales y rotundos que aparece suponer la resolución de la Audiencia, se niega que la vida marital, en una vivienda, de dos personas no unidas en matrimonio, constituya actividad inmoral. La cuestión es muy delicada y de difícil solución y la indicada sentencia del Tribunal Supremo, a través de su interesante y prolija fundamentación pone de manifiesto la dificultad del problema que, de todos modos, dado el criterio restrictivo que debe imperar en materia de causa de resolución, debe resolverse en el sentido en que lo ha hecho la Audiencia, al menos en tanto la inmoralidad de las relaciones extramatrimoniales no se exteriorice en forma que cause escándalo y llegue a tener la entidad de *actividades inmorales*.

II. Derecho procesal.

DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias de las Audiencias Territoriales no constituyen jurisprudencia.* [S. 8 de marzo de 1961; no ha lugar.]