

### 3. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Zaragoza.

A cargo de Julio BONED SOPENA,  
Juez de 1.ª Instancia e Instrucción.

#### I. Derecho civil.

1. SUBROGACIÓN («MOREIS CAUSA»): NOTIFICACIÓN EFICAZ: *Aunque la jurisprudencia estima insuficiente, por punto general, la notificación verbal, cuando en confesión judicial se reconoce por el arrendador que la pretendiente a la subrogación le hizo saber que extendiera los recibos a su nombre, lo que debe interpretarse en el sentido de subrogarse en el arrendamiento, es evidente que se efectuó tal notificación y así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en su Sentencia de 15-4-53, al decir que «la notificación es eficaz cuando en juicio se reconoce la verdad de la misma por las partes interesadas».* (Sentencia de 15 de noviembre de 1961: desestimatoria.)

2. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PISO ADQUIRIDO POR COMPRAVENTA CON PACTO DE QUE LAS VENDEDORAS SEGUIRÁN OCUPÁNDOLO MIENTRAS LES CONVENGA: IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A SU NULIDAD PIDIÉNDOSE LA RESOLUCIÓN, QUE TAMPOCO PROCEDE: *Estipulado en la escritura de compraventa por las vendedoras de la vivienda en cuestión con el comprador que acciona ahora de resolución por necesidad, la continuación en la ocupación mientras a ellas les convenga, previo pago del alquiler mensual que ambas partes fijen, habiendo manifestado el actor en la demanda ser el de 125 pesetas mensuales, está claro que la palabra «ellas» se refiere a las vendedoras, y no puede accederse a la nulidad del pacto —que reviste sin género de dudas, las apariencias de un contrato de arrendamiento— con base en su arbitraria duración, pues no debe olvidarse que sólo son resolubles los contratos válidamente celebrados, de suerte que la causa invocada no puede operar para su resolución, sino para su nulidad y ésta no se ha pedido.*

*Tampoco procede la resolución por necesidad, pues los preceptos en que pretende apoyarse el actor —artículos 62 al 65 y 114, causa número 11 LAI— están dictados para el supuesto de que el contrato haya vencido por expiración del término para el que fué convenido y como causas oponibles a la prórroga forzosa del mismo, mas el de autos no consta que haya expirado, ni se halle, por tanto, en período de prórroga legal.* (Sentencia de 22 de diciembre de 1961: desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE: *Cuando pidiéndose la resolución por necesidad, en la escritura aportada por la actora sólo aparece una vivienda respecto de la cual ha consolidado el dominio por renuncia de su madre al usufructo, aunque ésta pudo recuperar vivienda para su nieto, por razón de reciente matrimonio, y de no haber*

existido la renuncia serían más de una y procedente la selección con posible postergación de la ocupada por el demandado, pues para que se dé abuso de derecho es preciso la inmoralidad o antisocialidad del acto encubierto, que no aparece en el presente caso, porque el fin primordial de la vivienda es que surta a su dueño por razón de propiedad y no por causa de arrendamiento. (Sentencia de 25 de noviembre de 1961: desestimatoria.)

4. VIVIENDAS BONIFICABLES: REPERCUSIONES POR SERVICIOS DISTINTOS DEL DE CALEFACCIÓN: *Mientras que en el apartado C) de la norma 6.ª de la Orden ministerial de 10-7-54 se establece un régimen especial para el servicio de calefacción, autorizando la percepción de dos sobretasas, una permanente y otra temporal, en la Disposición Transitoria 3.ª se dispone que hasta pasados tres años desde la primera ocupación de la vivienda no podrán hacerse las repercusiones por los demás conceptos establecidos en la legislación de Arrendamientos urbanos, y solamente para gravámenes posteriores a enero de 1949.* (Sentencia de 11 de noviembre de 1961: estimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: INEFICACIA DE LA SUBROGACIÓN («INTER VIVOS») DE LA ARRENDATARIA EN FAVOR DE SU HIJO. VERIFICADA DESPUÉS DE SER REQUERIDA AQUELLA DE DESALOJO: FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA: *Requerida la arrendataria a los efectos de denegarle la prórroga legal por necesitar el propietario la vivienda para un hijo suyo, es indudable que el contrato entra en una fase de liquidación que termina con la sentencia firme en el juicio entablado para conseguir aquel propósito y por ello no es dado admitir ningún acto de la arrendataria que, como la subrogación en favor de un conviviente que ejerce profesión colegiada en la vivienda, tuerza o trasmute los términos en que la resolución viene planteada.*

*No puede pretenderse que la demandada carezca de personalidad en el proceso entablado por seguir siendo la misma la arrendataria y no su hijo.* (Sentencia de 5 de marzo de 1962: desestimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO ACOMPAÑAMIENTO CON LA DEMANDA DE LA CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO CIVIL ACREDITATIVA DE LA FILIACIÓN DE LA PERSONA PARA QUIEN SE RECLAMA LA VIVIENDA: *Si la representación de la demandada en la contestación a la demanda reconoce la certificación expedida por el mismo Registro civil del matrimonio del hijo del actor, viene a reconocer, como en la misma consta, que es hijo precisamente del mismo y, además, la relación paterno-filial es la base de la acción ejercitada que no se desconoce y el documento es solamente su prueba, pero no título para su ejercicio.* (Sentencia de 5 de marzo de 1962: desestimatoria.)

7. REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES: CUÁNDO PUEDE EJERCITARSE LA ACCIÓN: *El artículo 163 de la LAU introduce una modificación a la libertad contractual de las partes en cuanto a la fijación de la renta, al disponer que el arrendatario podrá reducir la que satisface a la cuantía declarada a la Hacienda por el arrendador cuando ésta sea inferior, subsistiendo esta reducción hasta la nueva declaración y, en todo caso, durante el plazo de dos años. Relacionando este precepto con lo establecido en las Leyes de Reforma tributaria de 16 de diciembre de 1940,*

de Presupuestos de 31 de diciembre de 1946 y en el Decreto de 21 de mayo de 1943, se llega a la conclusión de que si el arrendador no lleva a efecto la declaración real de la renta percibida dentro del trimestre natural subsiguiente al alquiler de la vivienda (Sentencias del T. S. de 9-7-53, 28-6-54, 21-1-56 y 8-6-57, entre otras), el arrendatario puede ejercitar la acción de reducción correspondiente en cualquier tiempo a partir del momento en que nació el derecho que la sirve de fundamento. (Sentencia de 31 de enero de 1962: estimatoria.)

## II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ABSTENCIÓN INDEBIDA DEL JUZGADOR DE ENTRAR A RESOLVER SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: *La pendencia de recurso administrativo contra la calificación como bonificable de una vivienda no puede motivar la abstención del juzgador a resolver sobre la licitud de unas elevaciones de renta, en concepto de repercusiones por servicios, para decretar o no la resolución del contrato, pues ni encaja en las excepciones de incompetencia de jurisdicción o de litispendencia (art. 533, núms. 1.º y 5.º LEC), ni cabe admitirla como excepción de fondo al no obstar a la resolución pretendida. Ello, porque, fijada con carácter definitivo una renta por la Dirección General de la Vivienda a ella ha de estarse, como renta legal, sin perjuicio de ulteriores resoluciones administrativas que puedan dictarse sobre la clasificación de la vivienda, para determinar si proceden o no aquellas repercusiones.* (Sentencia de 11 de noviembre de 1961: estimatoria.)

2. COSTAS: ESTIMACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA: *Pedida por el actor la declaración de la ilegalidad de determinadas repercusiones, derivadas de aumentos en el costo de los servicios en vivienda bonificable y sentado por la sentencia que la no repercusión se admite solamente hasta 1 de febrero de 1962, hay una estimación parcial de la demanda, por lo que no procede hacer expresa imposición de costas en primera instancia, de conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la LAU.* (Sentencia de 11 de noviembre de 1961: estimatoria.)

3. EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA: NO SE PRODUCE EN JUICIO DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO A CAUSA DE LA PENDENCIA DE OTRO PROCESO ANTERIOR EN EL QUE EL HIJO DE LA DEMANDADA PRETENDE SE LE DECLARE INQUILINO, POR SUBROGACIÓN: *Si en el contrato figura como arrendataria la madre, circunstancia que determina la competencia del Juzgado Municipal, pues no ejerce profesión colegiada en la vivienda, la resolución que pueda recaer en el otro juicio nunca puede producir excepción de litispendencia en el presente, porque aun siendo declarado arrendatario, por subrogación, el hijo de la demandada esta circunstancia no impediría que prosperase la acción resolutoria entablada, por darse todos los requisitos que exigen los artículos 62 y siguientes de la LAU.* (Sentencia de 5 de marzo de 1962: desestimatoria.)