

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE y RALUY

I. Derecho civil

1. ARRENDAMIENTO DE UNA HABITACIÓN DE UNA VIVIENDA: TIRANTEZ DE RELACIONES ENTRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO CONVIVENTES: *La tirantez de relaciones entre el propietario de una vivienda y el arrendatario de una habitación de la misma, que viven en el mismo piso, disponiendo de servicios comunes, no es causa de resolución, ni por necesidad, ni por actividades incómodas, aunque haya habido entre los dos un juicio de faltas sobre extremos no bien concretados.*

SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Sólo las sentencias del Tribunal Supremo constituyen doctrina legal.* (S. 20 octubre 1967; no ha lugar.)

2. RENUNCIA DE DERECHOS: NOVACIÓN EXTINTIVA DEL ARRIENDO: *La norma de la LAU sobre renuncia de beneficios no obsta a que las partes den por extinguido el arriendo y lo sustituyan por otra relación arrendaticia con pactos diversos.* (S. 16 octubre 1967; ha lugar.)

3. REQUERIMIENTO NOTARIAL: *Es eficaz el requerimiento notarial realizado con las formalidades legales, aunque, con arreglo a ellas, se haya entregado el instrumento de notificación a un vecino, por ausencia del inquilino.* (S. 11 octubre 1967; no ha lugar.)

4. CALIFICACIÓN DEL SUBARRIENDO: *Siendo el arriendo de vivienda, el subarriendo no puede ser de local de negocio.* (Implícitamente, S. 28 octubre 1967; no ha lugar.)

5. SUBARRIENDO: TÁCITA RECONDUCCIÓN: EFECTO DEL REQUERIMIENTO Y DEL ULTERIOR COBRO DE RENTAS: *No hay tácita reconducción del subarriendo si el subarrendador manifestó su voluntad de extinguir el contrato, sin que obste el que posteriormente a tal requerimiento y durante cuatro meses se percibiera la renta subarrendaticia.* (S. 21 junio 1967; ha lugar.)

6. PRESUNCIÓN CONTRARIA A LA EXISTENCIA DE SUBARRIENDO: *Hay que presumir la existencia de una relación de servicios y no de un subarriendo en el hecho de que, con la anciana inquilina, casi inválida, habite un matrimonio que cuida de la misma.* (S. 5 junio 1967; ha lugar.)

7. SUBARRIENDO: PRESUNCIONES: *La presunción de subarriendo que*

· puede derivar de la ocupación del piso por extraños que conviven con el inquilino, queda desvirtuada por hechos como los de la atención natural y humana que unos hijos o yernos deben a sus padres o suegros, atención incompatible con el subarriendo. (S. 2 octubre 1967; no ha lugar.)

8. SUBARRIENDOS CON DERECHO DE PRÓRROGA FORZOSA: NOVACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: *No perjudica al subarrendatario que goza del derecho de prórroga forzosa el que el subarrendador extinga voluntariamente la primitiva relación arrendaticia y concierte seguidamente otra con referencia al mismo local.* (S. 17 octubre 1967; ha lugar.)

9. HOSPEDAJE: CALIFICACIÓN: *Si el inquilino cede, a quien con él convive, el uso de la habitación, con derecho a utilizar el comedor, proporcionándole los servicios de lavado y planchado de ropa y sirviéndole cena y desayuno, la relación entre ambos es de hospedaje y no de subarriendo, sin que tenga relieve en contra, el que el inquilino, al notificar la introducción de dicho tercero en la vivienda al arrendador, calificara de subarriendo a la relación entre ambos.* (S. 18 octubre 1967; no ha lugar.)

10. CADUCIDAD DE LA CESIÓN: *Si el inquilino abandonó la vivienda en 1959, dejando en ella a otra persona, el hecho de que el primero fallezca en 1965 no autoriza a resolver el contrato por fallecimiento del inquilino sin sucesión, ya que hay que entender que en 1959 se produjo una cesión, inatacable ya por caducidad de la acción.* (S. 11 octubre 1967; ha lugar.)

11. PRESUNCIÓN DE CESIÓN CONSOLIDADA POR CADUCIDAD DE LA ACCIÓN IMPUGNATORIA: *Probado que durante diecinueve años no ha ocupado el piso el inquilino y sí lo ha hecho una tercera persona, hay que entender que ello entraña una cesión de la primera a la segunda, cesión convalidada por la caducidad de la acción impugnatoria.* (S. 10 octubre 1967; no ha lugar.)

12. DURACIÓN DEL ARRIENDO: PRESUNCIÓN DERIVADA DE LA PERIODICIDAD DE PAGO DE LA RENTA: *Si no se pacta la duración del arriendo hay que entender que la misma es mensual si se paga por meses, sin que desvirtúe tal presunción el hecho de que el arrendatario realizara un préstamo al arrendador a devolver por descuentos mensuales del precio de la renta, ya que no puede considerarse que ello implique un plazo tácito de duración del arriendo hasta completar la devolución, tanto más cuanto que en el contrato se prevén los efectos, en cuanto al préstamo, de la extinción del arrendamiento antes del total reintegro del mismo* (S. 30 junio 1967; ha lugar.)

13. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA "MORTIS CAUSA": CONVIVENCIA: *Se*

produce la subrogación aunque hubiera interrupción de la convivencia base de la misma, si tal interrupción se debió a una justa causa como es la enfermedad. (S. 20 octubre 1967; no ha lugar.)

14. NECESIDAD Y SUPPLICACIÓN: *La necesidad es un concepto jurídico, revisible en suplicación.* (S. 20 octubre 1967; no ha lugar.)

15. REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONTESTACIÓN: *El simple hecho de decir en la contestación que se rechaza la denegación por no existir la pretendida necesidad, no supone expresar una causa concreta de oposición.* (S. 16 octubre 1967; no ha lugar.)

16. NECESIDAD: PARALELISMO ENTRE EL REQUERIMIENTO Y EL JUICIO: *No se puede accionar ni excepcionar en el proceso resolutorio por necesidad con base en supuestos distintos de los invocados en el requerimiento y en la contestación al mismo.*

SUPPLICACIÓN: FUNCIONES DE LA SALA: *La Audiencia Territorial puede actuar en funciones de instancia si no lo hizo el órgano "a quo".* (S. 30 octubre 1967; ha lugar.)

17. NECESIDAD: POSIBILIDAD DE ALZAR NUEVAS VIVIENDAS: *El arrendador que invoca la situación de necesidad no está obligado a alzar nuevas viviendas en el inmueble que posee, a efecto de satisfacer dicha necesidad.*

SUPPLICACIÓN: ÁMBITO: *No cabe en este recurso una nueva revisión de la prueba.* (S. 22 septiembre 1967; no ha lugar.)

18. NECESIDAD DE VIVIENDA DE PERSONA SOLTERA: *El soltero, aunque haya vivido anteriormente en hoteles o pensiones, tiene derecho a tener hogar independiente, en vivienda de su propiedad, utilizando al efecto la denegación de prórroga por necesidad.*

SUPPLICACIÓN: *La suplicación es un remedio excepcional, sólo admisible por causas taxativas.* (S. 19 junio 1967; no ha lugar.)

19. NECESIDAD DE RESIDIR EN DETERMINADA LOCALIDAD: *No es preciso probar que se ha de residir en la población en que está la finca reclamada si el beneficiario de la denegación de prórroga ya reside en ella, en casa de su padre.* (S. 28 septiembre 1967; no ha lugar.)

20. NECESIDAD DE HABITAR EN DETERMINADO LUGAR: PRUEBA: *No procede la denegación de prórroga por necesidad si no se acredita que el beneficiario de la denegación, que regresó de Francia instalándose en Madrid, tenga colocación en otro lugar, en que está la finca reclamada o*

existe otra razón que le obligue a residir en esta última ciudad. (S. 20 octubre 1967; no ha lugar.)

21. NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *Procede la resolución por necesidad, aunque los padres de los beneficiarios de la denegación de prórroga tengan vivienda capaz para la convivencia conjunta de las dos familias.* (S. 28 junio 1967; no ha lugar.)

22. NECESIDAD: SELECCIÓN: *No cabe exigir que se expresen las circunstancias de proposición que puedan concurrir respecto a los inquilinos del arrendador que habite inmueble distinto de aquel en que está la vivienda objeto de la denegación de prórroga.*

COSTAS: APELACIÓN: *No procede imponer las costas al apelante si no se hace previa declaración de temeridad del mismo.* (S. 5 junio 1967; ha lugar.)

23. NECESIDAD: PRELACIÓN PARA LA SELECCIÓN: *A efectos de determinar el orden de la prelación hay que considerar que debe posponerse tanto al que en la vivienda tiene una academia de dibujo como al que simplemente ejerce la profesión de profesor particular pagando contribución.* (S. 6 junio 1967; no ha lugar.)

24. NO USO DE VIVIENDA: JUSTA CAUSA: *Es procedente la resolución por no uso de diez años, sin que sea obstáculo el que la inquilina, durante dicho plazo, haya estado asilada en un hospital.*

ACTOS PROPIOS: LEGITIMACIÓN: *No puede impugnar la legitimación de la parte adversa quien se la reconoció previamente.* (S. 10 octubre 1967; no ha lugar.)

25. REPERCUSIÓN DE AUMENTOS FISCALES: *Sólo son repercutibles las diferencias derivadas de la creación o elevación de los arbitrios y no son los aumentos de tributación derivados de los aumentos de renta que se perciban.*

SUPPLICACIÓN: FINALIDAD: *La finalidad del recurso de suplicación es lograr la uniformidad en la aplicación de la LAU dentro del ámbito de cada Audiencia Territorial.*

SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *No pueden ser base idónea de la suplicación por infracción de ley las sentencias no reiteradas del Tribunal Supremo ni la doctrina científica.* (S. 26 octubre 1967; no ha lugar.)

26. ACCIONES DE REVISIÓN DE RENTA: PLAZO DE CADUCIDAD: *No puede considerarse caducada la acción revisoria si la demanda se presentó dentro de los tres meses previstos en el artículo 101 de la LAU, aunque la ratificación fuera posterior a dicho plazo.*

COSTAS: *Si un demandado es absuelto y se condena a los demás, el actor debe pagar las costas del demandado absuelto.* (S. 19 octubre 1967; ha lugar.)

27. **REDUCCIÓN DE RENTA AL TIPO FISCAL: BASE FISCAL GLOBAL:** *Cabe que el arrendatario reduzca, al amparo del artículo 103 de la LAU, la renta arrendaticia a la cifra que el arrendador ha declarado globalmente por todo el inmueble, en cantidad inferior a la renta del piso objeto de la revisión, según doctrina del T. S. en S. S. de 28 junio 1954 y 20 diciembre 1961.* (S. 22 septiembre 1967; no ha lugar.)

28. **RESOLUCIÓN: LEGITIMACIÓN:** *El usufructuario de una vivienda está legitimado para ejercitar la acción resolutoria del arriendo relativo a la misma, sin que para ello precise el consentimiento o autorización del nudo-propietario.*

JUBILACIÓN FORZOSA: NECESIDAD: *Es causa de necesidad la jubilación forzosa que determina para el jubilado la pérdida de la vivienda que ocupaba por razón del empleo.* (S. 8 junio 1967; no ha lugar.)

29. **RESOLUCIÓN POR SUPUESTO SUBARRIENDO:** *Procede la resolución si el inquilino, sin el consentimiento del arrendador ni notificación al mismo, introdujo en la vivienda a la familia formada por su hermana, cuñado y los cinco hijos de éstos.* (S. 3 julio 1967; ha lugar.)

30. **RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO NO NOTIFICADO: AUTORIZACIÓN DE OTRO SUBARRIENDO:** *Procede la resolución si el inquilino, autorizado para subarrendar a una persona determinada, otorga luego un subarriendo en favor de otra, sin realizar la notificación del artículo 18 LAU.* (S. 11 octubre 1967; no ha lugar.)

31. **OBRAS AUTORIZADAS POR ADMINISTRADOR:** *Es válida la autorización de obras otorgada por el administrador del propietario, tanto más si se trata de obras ordenadas por la Administración Pública.*

AUTORIZACIÓN JUDICIAL DE OBRAS: ELEVACIÓN DE RENTA: *La elevación de la renta, en contrapartida de la autorización judicial de obras, es una facultad discrecional del juzgador, si lo estima justo; el silencio de la sentencia al respecto hace presumir que se rechazó la elevación para no agravar la economía del arrendatario.*

SUPPLICACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *Na cabe plantear con éxito cuestiones nuevas en su aplicación.*

COSTAS: APELACIÓN: *No cabe imponer las costas de la apelación al que compareció en dicho recurso para defender la sentencia de primer grado favorable a mismo.* (S. 27 octubre 1967; ha lugar.)

32. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES DELICTIVAS: *No cabe aplicar la causa octava de la resolución—actividades punibles— si la jurisdicción penal no ha conocido de tales hechos.* (S. 4 octubre 1967; no ha lugar.)

II. Derecho procesal

1. COSTAS: TEMERIDAD: *No puede considerarse temerario al que se aquieta, en la apelación, a un fallo de primera instancia que le fue favorable.* (S. 24 octubre 1967; no ha lugar.)

2. SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *No procede suplicación en materia procesal.*

SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: *Hay que citar el apartado del artículo que se considera infringido.* (S. 17 octubre 1967; no ha lugar.)

3. SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *No cabe basar la suplicación en infracciones procesales ni en hechos distintos de los probados en la sentencia del órgano "a quo".*

COSTAS EN APELACIÓN: *Si en la sentencia de apelación se reconoció al arrendador el derecho a aumentar la renta por razón de las obras autorizadas en la sentencia, derecho que se le había negado en la instancia, no cabe imponer las costas de la apelación al arrendador recurrente.* (S. 1 junio 1967; ha lugar.)

4. SUPPLICACIÓN: ABUSO DE DERECHO: *No procede tratar del abuso de derecho en suplicación si el órgano "a quo" no aplicó tal doctrina en la instancia.*

SUPPLICACIÓN: CITA DE PRECEPTO INFRINGIDO: *En la suplicación por infracción de norma legal hay que citar el precepto infringido.* (S. 1 junio 1967; no ha lugar.)

5. SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *La suplicación no es una tercera instancia.* (S. 29 noviembre 1967; no ha lugar.)

6. SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Una sola sentencia no constituye doctrina legal. Las sentencias de las Audiencias Territoriales no constituyen doctrina legal.*

ÁMBITO DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: *La suplicación no es una instancia en que quepa una tercera valoración de la prueba.* (S. 20 junio 1967; no ha lugar.)

7. SUPPLICACIÓN: DOCTRINA LEGAL: *Las sentencias de las Audiencias Territoriales no constituyen doctrina legal.* (S. 21 septiembre 1967; no ha lugar.)