

III. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona.

A cargo de José PERÉ RALUY

I. Derecho civil.

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ABUSO DE DERECHO: *El abuso de derecho no es concepto antagónico o derogatorio de las normas de la Ley, sino supletorio de las que no contiene y debiera expresar si hubiera previsto el legislador aquellos casos que tuvo presentes al tiempo de redactarla.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: SELECCIÓN EN LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: *Nuestro ordenamiento jurídico no registra disposición alguna que obligue al propietario a demandar a todos y cada uno de los arrendatarios de una finca para discutir y declarar, previamente al ejercicio de la acción de desahucio, quién debe abandonar la vivienda.* (Sentencia de 10 de mayo de 1958, A. T. de Barcelona.)

Estimada la demanda en sus instancias se interpuso recurso de suplicación, al que no se dió lugar en méritos de los siguientes:

CONSIDERANDO: que el abuso de derecho no es un concepto antagónico o derogatorio de las normas de la Ley..., por lo que fundada esta causa de suplicación en la notoria y respetable antigüedad del demandado en el piso que ocupa—cuarenta y un años—, en la gravísima enfermedad que aqueja a la esposa del demandado, la edad avanzada de una y otro y la nula potencialidad económica del demandado en contraste con la de los actores, es improcedente el motivo, pues de tales hechos no surge ninguna de las normas legales tácitas en que descansa el concepto del abuso de derecho que pueda impedir el ejercicio por la actora del derecho reconocido a la misma en los artículos 62, 63 y 114, número 11, de la L. A. U.

2. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN DE LA SUCESIÓN ARRENDATARIA: *Al dejar de efectuar la notificación prevenida es vista la procedencia del desahucio interesado por no cumplirse los requisitos para la prórroga forzosa (art. 114, causa 11).*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: NATURALEZA DEL PLAZO PARA NOTIFICACIÓN: *El plazo de noventa días establecido en el artículo 58, número 3 de la L. A. U. es de caducidad.* (Sentencia de 9 de mayo de 1958.)

La demanda fué desestimada en la primera y en la segunda instancia e interpuesto recurso de suplicación se dió lugar al mismo.

OBSERVACIONES: También la Sentencia de 6 de febrero de 1958 de la A. T. de Valencia proclama la doctrina del primero de los Considerandos transcritos.

La doctrina de los órganos de instancia y de suplicación suele ser rigurosa en cuanto al cumplimiento del requisito de notificación; nótese, sin embargo, el criterio excepcionalmente benévolo de una Sentencia de 26 de noviembre de 1957 de la A. T. de Burgos, con arreglo a la cual, la notificación a que se refiere el artículo 58, sólo es necesaria cuando al fallecimiento del arrendatario existan varias personas con derecho a la continuación en el arriendo. Responde esta sentencia a una infraestimación del papel desempeñado por la notificación de referencia que no sólo cumple la función de despejar la incógnita respecto a cuál de los eventuales sucesores es el que habrá de ostentar la titularidad arrendaticia, sino la de constituir una a modo de aceptación del derecho sucesorio-arrendaticio.

3. ARRENDAMIENTOS URBANOS: REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA POR RAZÓN DE NECESIDAD: REQUISITOS DEL MISMO: *Expuesto el fundamento de la selección teniendo en cuenta a «todos» los inquilinos es indiferente para la validez y eficacia del requerimiento que ello resulte de manera expresa tácita del propio requerimiento.* (Sentencia de 18 de marzo de 1958, A. T. de Barcelona.)

ANTECEDENTES: Denegada la prórroga, por razón de necesidad, se dió lugar a la demanda por el Juzgado Municipal, cuya sentencia fué revocada por el de Primera Instancia, por entender defectuoso el requerimiento denegatorio en el que no se indicaban con detalle las circunstancias de proposición concurrentes en los demás inquilinos, limitándose el arrendador a afirmar que la elección había recaído en el luego demandado, debido «a ser la suya la única vivienda de un solo inquilino». Se dió lugar al recurso de suplicación.

OBSERVACIONES: Contrasta esta sentencia con el habitual formalismo que acusa en esta materia la generalidad de la doctrina de suplicación. Así, una Sentencia de 14 de febrero de 1957 de la A. T. de Oviedo, afirma que el requerimiento debe ser preciso en cuanto a los ocupantes de cada piso, y más concretamente, otra de fecha 27 de marzo del propio año dictada por la A. T. de Valencia ha sostenido que no basta a efectos de selección, decir en el requerimiento denegatorio de prórroga, que la vivienda elegida es la habitada por menor número de personas, sin aludir a los restantes inquilinos y precisar sus circunstancias.

4. ARRENDAMIENTOS URBANOS: OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL BENEFICIARIO DE LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *Si las obras realizadas en la vivienda consistieron en la demolición de la escalera y de algunos tabiques con el único objeto de dejar inservible, de momento, el inmueble, es visto que tales demoliciones no pueden acreditar la ocupación posesoria.* (Sentencia de 5 de marzo de 1958, A. T. de Barcelona.)

En el primer considerando de la sentencia se dice:

Si bien esta posesión puede probarse además de con la presencia física de los interesados, con la iniciación de las obras necesarias y convenientes de reparación y adaptación a sus necesidades, con el propósito persistente de habitarla, aunque no se concluyan dentro del plazo de tres meses, por causas independientes de la voluntad de aquéllos, en el caso contemplado no hubo obras de reparación o adaptación, sino de destrucción, ni éstas respondieron al propósito persistente de habitarlo, sino para justificar su inocupación.

II. Derecho procesal.

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS: PROCESO SOBRE DECLARACIÓN DE DERECHOS A LA SUCESIÓN ARRENDATICIA: INTERVENCIÓN DEL ARRENDADOR: *No es necesario que el arrendador sea parte en el proceso relativo a la declaración de derechos sucesorio-arrendaticios.* (Sentencia de 5 de marzo de 1958, A. T. de Barcelona.)

La sentencia de suplicación no da lugar al recurso interpuesto contra la del Juez de Primera Instancia, confirmatoria de la dictada por el Municipal, y sienta la siguiente doctrina:

CONSIDERANDO: ... el artículo 58 de la L. A. U., tanto al otorgar el derecho de subrogación en favor de los parientes del inquilino aludido en el mismo, como cuando al regular la designación del sucesor, bien en la vía judicial, ya extrajudicialmente, no exige la intervención del arrendador, pues sólo después de «efectuadas», obliga únicamente al subrogado a notificarla fehacientemente.

OBSERVACIONES: En igual sentido se ha pronunciado una Sentencia de 5 de septiembre de 1957 de la A. T. de Oviedo.

Nótese, sin embargo, que si en el proceso no es parte el arrendador, éste no quedará vinculado al reconocimiento de un efectivo derecho sucesorio arrendaticio por parte del que obtenga la declaración de mejor derecho. En la práctica, será, por ello, preferible que quien pretenda recabar la declaración, de no obtener extrajudicialmente el reconocimiento de su mejor derecho por el arrendador, demande a éste conjuntamente con las demás personas que discutan su preferencia.

2. VIVIENDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL: COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO: *La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos deroga las disposiciones de carácter especial y reconoce la vigencia de las de carácter sustantivo que integran la llamada legislación especial sobre viviendas protegidas para estatuir la unidad de procedimiento, a través de las normas del capítulo XII de la L. A. U., a fin de plantear y resolver en él las cuestiones que puedan suscitar la aplicación de «todas las leyes» a las que la propia de Arrendamientos Urbanos reconoce como protectora de los arriendos en ellas reglados.* (Sentencia de 14 de febrero de 1958, A. T. de Barcelona: da lugar al recurso.)

ANTECEDENTES: El actor acumuló en su demanda una serie de fundamentos de derecho en apoyo de su pretensión resolutoria, destacando entre los mismos: el artículo 32, causas 5.ª y 6.ª de la Ley de 15 de julio de 1954, el 120, causas 2.ª y 6.ª del Decreto de 24 de junio de 1955 y el artículo 62, causa 4.ª de la L. A. U. Seguido el oportuno proceso arrendaticio ante el Juzgado Municipal—trámite de cognición—recayó sentencia resolviendo el contrato con base en la causa 2.ª del artículo 114 de la L. A. U., precepto no invocado por el actor, pero el Juez entendió aplicable al cuadro fáctico probado en el juicio. La sentencia fué revocada en apelación por entender el Juez de Primera Instancia inaplicable el procedimiento de la L. A. U. La Audiencia Territorial dió lugar al recurso de suplicación, decretando el desahucio del demandado con la base en el siguiente

CONSIDERANDO: Que se alza el primer motivo para denunciar la violación del número 3 del artículo 1 de la Ley actual en tanto preceptúa que el arrendamiento de fincas urbanas construidas al amparo de leyes especiales protectoras se regirá por las normas particulares de éstas, y, en lo no previsto en ellas, por las de la presente Ley, sin que la excepción alcance a cuestiones de competencia y procedimiento, en las que se estará por entero a lo dispuesto en la L. A. U.; como reconoce la vigencia de las disposiciones de naturaleza sustantiva y deroga las de carácter procesal de la llamada legislación especial sobre viviendas protegidas..., al interpretar el Juzgador contrariamente a lo expuesto en el número 3 del artículo 1 de la L. A. U., para repeler el desahucio instado al amparo de las dos primeras causas, por ser improcedente el trámite en que se ventilaron, incidió en la invocada infracción.