

2. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Barcelona

A cargo de José PÉREZ RALUY

I. Derecho civil.

LOCAL DE NEGOCIO Y PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA DE HOSPEDAJE: *El hecho de hospedar a cuatro personas en un piso no supone necesariamente la conversión del arrendamiento de vivienda en local de negocio.*

RESOLUCIÓN POR HOSPEDAJE NO AUTORIZADO: *Es causa de resolución el hecho de que el inquilino, autorizado por el arrendador para tener tres huéspedes, albergue uno más, sin consentimiento del arrendador (Sentencia de 26 de septiembre de 1958; no ha lugar.)*

ABUSO DE DERECHO: DERECHO TRANSITORIO: *Aunque la L. A. U. de 1946 no hiciera referencia al abuso del derecho, el principio que repudia el abuso del derecho era aplicable aun bajo la vigencia de dicha Ley, por virtud de su general admisión en nuestro ordenamiento a través de la jurisprudencia (Sentencia de 11 de diciembre de 1958).*

OBSERVACIONES: En sentido contrario se pronunció la Audiencia Territorial de Valencia en Sentencia de 9 de abril de 1957.

SUBARRIENDO DE VIVIENDA: PRESUNCIÓN: *La amistad entre el inquilino y las personas que con él conviven, no desvirtúa la presunción de que dichas personas ocupan la vivienda a título subarrendaticio.*

SUBARRIENDO DE VIVIENDA DE CARÁCTER PRIVILEGIADO: CONSECUENCIAS DE SU NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *Es causa de resolución la existencia de subarrendatarios en el número consentido por el artículo 18 de la L. A. U., si no se realizó la notificación prevista en dicho artículo ni el arrendador dió su consentimiento (Sentencia de 16 de octubre de 1958; no ha lugar).*

DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO: PRÓRROGA FORZOSA: *El arrendatario que voluntariamente desiste de su derecho a la ocupación de la vivienda, abandonándola por completo con entrega de las llaves al arrendador carece del derecho a la prórroga forzosa (Sentencia de 6 de noviembre de 1958; no ha lugar).*

OBSERVACIONES: El arrendatario que haciendo uso de la facultad que le confiere el artículo 57 de la L. A. U. pone unilateralmente término a la relación arrendaticia en la fase de prórroga de la misma, realiza un acto de desistimiento del contrato y no una renuncia a la prórroga forzosa, como con defectuosa terminología se expresa su actuación en tales ocasiones, creando no

poca confusión en torno a la llamada renuncia del beneficio de prórroga forzosa, renuncia absolutamente ineficaz en los arriendos tutelados por la L. A. U. El juego de los artículos 56 y 57 de la referida Ley puede compendiarse diciendo que en la fase de duración del arriendo previsto en el contrato, no cabe el desistimiento unilateral de las partes —salvo el del arrendatario con las condiciones establecidas en el artículo 56— y en la de prórroga forzosa cabe el libre desistimiento del arrendatario.

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NO USO: *La simple presencia de mobiliario y efectos no equivale a la ocupación si no va acompañada de la presencia física y corporal del inquilino* (Sentencia de 30 de septiembre de 1958; no ha lugar).

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NO USO: *Procede la denegación de prórroga si la vivienda es ocupada sólo por una sirvienta del inquilino, tratándose de una ocupación aparente y fingida* (Sentencia de 3 de noviembre de 1958).

OBSERVACIONES: Se trataba de un arrendatario que tenía su domicilio en otro inmueble de la misma población y que pretendió conservar la otra vivienda instalando en ella a una sirvienta; en supuestos de este tipo, no siempre será fácil determinar si lo procedente es la denegación de prórroga por no uso o la resolución del contrato con base en las causas 2.ª y 5.ª del artículo 114 de la L. A. U. En relación con el no uso debe recordarse otra sentencia de la propia Audiencia de Barcelona, con arreglo a la cual, las visitas esporádicas a la vivienda no desvirtúan el no uso (Sentencia de 2 de diciembre de 1958).

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NO USO: PRUERA: *Del hecho de estar cortado el suministro de gas, luz y agua, durante el año anterior a la presentación de la demanda, en la vivienda, se infiere de manera clara y terminante el no uso de la vivienda.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NO USO: JUSTA CAUSA: *No basta para acreditar la justa causa un certificado médico acreditativo de proceso pulmonar progresivo que requiere reposo, ya que tal enfermedad no es la más apropiada para que el inquilino haya dejado de habitar su vivienda y se haya instalado en una habitación de un hotel de la misma población* (Sentencia de 17 de noviembre de 1958; no ha lugar).

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: OCUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS: *Cabe la denegación de prórroga si una persona tiene en arriendo dos viviendas, una en la que habita con su familia legítima y otra ocupada por su hijo natural, mayor de edad, y la madre de éste* (Sentencia de 3 de octubre de 1958; no ha lugar).

OBSERVACIONES: Se basa la sentencia en la consideración de que el padre natural no está obligado a proporcionar alimentos ni habitación a su hijo durante su mayoría de edad y en que, la madre de dicho hijo es totalmente extraña al inquilino y no puede reclamar habitación a éste. La propia L. A. U. reconoce al padre arrendador el derecho a proporcionar alojamiento a sus hijos legítimos y naturales— independientemente de la edad de los mismos.

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: NOVIAZGO: *No basta la existencia de un noviazgo para denegar la prórroga, ya que precisa que el proyecto de matrimonio se revele por actos positivos y de notoria importancia.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: PRUEBA: *No es suficiente que dos testigos afirmen que se va a contraer matrimonio, precisando la existencia de indicios ciertos e inequívocos del propósito de contraerlo (Sentencia de 5 de noviembre de 1958).*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: MATRIMONIO PROYECTADO: *No es preciso que al término del año de preaviso se haya contraído el matrimonio en que la necesidad se basa, bastando la existencia o persistencia en tal tiempo de la necesidad de contraerlo (Sentencia de 27 de octubre de 1958; no ha lugar).*

OBSERVACIONES: Pese a la referencia de la nueva Ley arrendaticia a la exigencia de que la necesidad exista al término del plazo de preaviso, la generalidad de la doctrina de suplicación sigue entendiendo vigente la doctrina jurisprudencial que admitía la viabilidad de las denegaciones de prórroga por necesidad aunque la acción se ejercitara sobre la base de un matrimonio meramente proyectado, solución que desde luego en la más satisfactoria para la satisfacción del interés tutelado por la norma; en el mismo sentido que la indicada deben citarse sendas sentencias de 2 de marzo y 5 de octubre de 1957 de la Audiencia Territorial de Valencia y de 4 de junio de 1957 de la de Barcelona; en cambio, una sentencia de 23 de noviembre de 1956 de la Audiencia de Oviedo parece exigir que el matrimonio se haya celebrado al tiempo de ejercitarse la acción.

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *El concepto familia comprende sólo las personas que viven en la casa bajo la autoridad del señor de ella (Sentencia de 25 de enero de 1958; ha lugar.)*

OBSERVACIONES: Contra el criterio de ambos jueces de instancia la Sala ha aceptado como noción de familia un concepto en extremo restrictivo con base en el cual se niega la condición de familiares a unos parientes del inquilino no muy próximos y no sometidos a la patria potestad del mismo; tal concepto supone una restricción, del alcance muy amplia que una interpretación literal de las nociones de familia y familiares impone, y, por otra parte, no parece el más adecuado en relación a un precepto cual el artículo 64 de la L. A. U. en el que es lógico que se tienda a mantener la estabilidad de los arriendos que benefician a mayor número de ocupantes. La concepción restrictiva de la Sala se funda en una idea distinta de la intención del legislador, suponiendo que la voluntad de éste fué favorecer a los arrendatarios con mayor número de cargas familiares.

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE SUBARRIENDO: NECESIDAD: *No es causa de necesidad el hecho de que se quiera proporcionar habitación independiente a un niño de tres años que duerme en la habitación de sus padres, dada la corta edad del niño y la superficie —24 metros cuadrados— de la habitación (Sentencia de 18 de noviembre de 1958; no ha lugar).*

OBSERVACIONES: Sin duda influyó en la resolución, el hecho de que la subarrendataria era una mujer anciana que desde largos años venía ocupando la habitación objeto del litigio; las consideraciones de equidad —en el sentido de *pietas* o *benignitas*— primaron sobre los imperativos del derecho estricto, imponiendo una solución discrepante con la de la generalidad de los fallos de instancia dictados sobre similares supuestos de hecho.

REVISIÓN DE RENTA: NOTIFICACIÓN DE INCREMENTOS: *Si el arrendatario contesta al requerimiento, sin admitirlo ni denegarlo, tal actitud equivale a la no contestación al mismo y, por tanto, el efecto que produce es el correspondiente a la aceptación tácita del incremento* (Sentencia de 11 de diciembre de 1958: no ha lugar).

REVISIÓN DE RENTA PARA SU ACOMODACIÓN A LA BASE FISCAL: ABUSO DEL DERECHO: *No cabe invocar el abuso del derecho para enervar la acción del inquilino que con base en los debidos presupuestos ejercita la acción del artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Sentencia de 25 de noviembre de 1958; ha lugar).

OBSERVACIONES: Doctrina absolutamente correcta es la de este sentencia; el principio del abuso del derecho, por su propia naturaleza, es inoperante para actuar en materias cual la de la indicada revisión, en la que el superior interés jurídico-público que tutela la norma excluye toda posibilidad de mitigar el rigor del derecho estricto. Recuérdese, no obstante, que el Tribunal Supremo, en sentencia de 9 de junio de 1956 hizo invocación de la doctrina del abuso del derecho como argumento complementario en la desestimación de una pretensión revisoria por la que se intentaba reducir la renta a la base fiscal constituida por una cifra irrisoria.

II. Derecho procesal.

COMPETENCIA: VIVIENDA TRANSFORMADA EN LOCAL DE NEGOCIO: *Arrendado un local para vivienda, con posterioridad, el arrendatario lo transformó unilateralmente en local de negocio y el arrendador dejó que transcurrieran más de quince años sin ejercitar acción alguna impugnatoria, las cuestiones que ulteriormente se susciten sobre tal arriendo se hallan sometidas a las reglas de competencia relativas a locales de negocio* (Sentencia de 24 de noviembre de 1958; ha lugar).

OBSERVACIONES: Un tanto aventurada parece la tesis expuesta; si a efectos de competencia hay que estar a la naturaleza inicial del contrato, sin que tengan relieve las mutaciones unilaterales de destino —sentencias del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1953, 20 de diciembre de 1955 y 31 de enero de 1957— no se advierte cómo el transcurso del plazo de prescripción de las acciones enderezadas a sancionar una violación contractual, pueda suponer una mutación en la naturaleza del contrato.

RECURSO DE SUPPLICACIÓN CONTRA LAS QUE NO ES ADMISIBLE: *El recurso de suplicación no se da contra las posibles infracciones cometidas en las providencias o autos dictados durante la sustanciación del juicio, porque dicho recurso, según el artículo 132 de la L. A. U., sólo se da contra las sentencias* (Sentencia de 31 de octubre de 1958; no ha lugar).