

### III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

#### 1. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Madrid.

A cargo de José María AMUSATEGUI y José Luis LLORENTE  
(Abogados del Estado)

##### I. Derecho civil.

1. AMBITO MATERIAL DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: ARRENDAMIENTO PARCIAL DE VIVIENDA: PRÓRROGA FORZOSA: *La prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el inquilino o arrendatario establecida en el artículo 57 de la L. A. U. alcanza al arriendo de unas habitaciones concertado por el propietario y ocupante del piso de que aquéllas forman parte.* (Sentencia de 19 de noviembre de 1959; desestimatoria.)

2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: *De la existencia de un bar en la actualidad no se deduce presuntivamente que el arriendo fuera de local de negocio, pues este caso hay que suponerlo como incluido en el artículo 4.º de la L. A. U., ya que la explotación de un bar en un pueblo, sin que conste que se haga por medio de dependientes hay que estimar se trata de un negocio accesorio a la vivienda.* (Sentencia de 12 de enero de 1961; desestimatoria.)

3. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: ARRENDAMIENTO Y DERECHO DE HABITACIÓN: *Ni la previa aportación de dinero que hizo el arrentario, ni el tiempo indefinido por que se celebró el contrato ni el derecho de opción y prioridad de adquisición de la vivienda establecido a favor de aquél impiden que deba calificarse el supuesto como relación netamente locativa, sin que se aprecie la existencia de vínculos «sui generis» que excedan del mero arrendamiento.* (Sentencia de 11 de marzo de 1961; estimatoria.)

4. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: *Cuando el contrato de arrendamiento que vincula a la partes no contiene cláusula ni dato alguno por los que se pueda deducir que lo arrendado es un local de negocio, los actos del demandado utilizando el local para fines no previstos en dicho contrato no pueden cambiar la naturaleza jurídica del mismo ni determinar a su favor un fuero que altere la normal competencia.* (Sentencia de 27 de marzo de 1961; desestimatoria.)

5. AUMENTOS DE RENTA EN BASE A LOS DECRETOS DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1956 Y 22 DE JULIO DE 1958: *La renta pactada en 1954 por las partes, es la que debe regir a efectos de las aplicaciones de los aumentos autorizados en los Decretos de 1956 y 1958, y no la renta fijada al piso en 1942.* (Sentencia de 14 de diciembre de 1959; estimatoria.)

6. REDUCCIÓN DE LA RENTA FUNDADA EN OCULTACIÓN FISCAL; REQUISITOS: *Para que prospere la acción reductora de rentas establecida en el artículo 103 (1) de la L. A. U., es preciso: 1.º, que haya transcurrido un trimestre natural desde que se satisfacen rentas superiores a las fiscales, y 2.º, que al ejercitar el inquilino su derecho sea superior la renta civil a la fiscal.* (Sentencia de 16 de diciembre de 1959; desestimatoria.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD; OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA POR LA PERSONA PARA QUIEN SE RECLAMÓ: *La exigencia, establecida en el artículo 68 de la L. A. U., de que se ocupe la vivienda por la persona para quien se reclamó dentro de los tres meses siguientes a haber sido desalojada, se entiende cumplida si antes de extinguirse dicho plazo se estaban realizando por el propietario las adecuadas obras de adaptación y reparación de la vivienda, sin haber podido terminirlas, especialmente en los casos, como el presente, en que el cuarto desalojado se hallaba en malas condiciones de conservación.* (Sentencia de 28 de abril de 1960; desestimatoria.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD; CRITERIOS DE SELECCIÓN EN LAS FINCAS ARRENDADAS POR PISOS: «FAMILIA MENOS NUMEROSA»: *No puede considerarse como «familia» a los efectos del artículo 64 de la L. A. U. más que el cónyuge y los ascendientes, descendientes y hermanos, de conformidad con el criterio inspirador de los artículos 18, 24, 58 y 62 de la propia Ley, sin que quepa, por tanto, extenderla a una sobrina, su marido (de esta) y una hija de ambos.* (Sentencia de 22 de septiembre de 1960; desestimatoria.)

La Audiencia de Barcelona sigue un criterio más lato en su sentencia de 29 de abril de 1959 en que compende dentro del término familia a los sobrinos, habida cuenta de que es corriente que convivan tíos y sobrinos. Este criterio es también el de Fuentes Lojo («Suma de Arrendamientos Urbanos», 4.ª ed., Barcelona 1960, pág. 538).

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD: *Apareciendo probado que la demandante que desea ocupar el piso ha contraído matrimonio y vive en régimen de subarriendo parcial, es evidente su necesidad de ocupar el piso de que es propietaria.* (Sentencia de 28 de noviembre de 1960; desestimatoria.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE NECESIDAD; REQUERIMIENTO EFECTUADO MEDIANTE ACTO DE CONCILIACIÓN: *El acto de conciliación es medio apto para hacer el requerimiento, el cual, una vez efectuado, queda ya para siempre, sin que se desvirtúe por el transcurso del plazo de dos años*

---

(1) «Cuando la renta declarada a efectos fiscales sea inferior a la percibida, el inquilino o arrendatario podrá reducirla a la cuantía declarada, cuya reducción subsistirá hasta que el arrendador declare la renta que hubiera venido percibiendo, y en todo caso, durante el plazo mínimo de dos años.»

que establece el artículo 478 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para presentar demanda que requiera acto de conciliación. (Sentencia de 20 de marzo de 1961; desestimatoria.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DESOCUPACIÓN; EXCEPCIONES: *Es justa causa de la desocupación el haberse ausentado durante un año la inquilina del piso y su marido, por orden del Director del Hotel donde éste prestaba sus servicios en la capital, marchándose a otra ciudad para trabajar una temporada en un Hotel que aquél arrendó por un año.* (Sentencia de 21 de marzo de 1961; desestimatoria.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CAUSA DE DESOCUPACIÓN: *Habiéndose probado que el inquilino dejó de ocupar la vivienda arrendada durante más de seis meses en el curso de un año, carece de trascendencia el que la residencia de mismo y de sus familiares haya tenido o no lugar en un punto determinado, en otra localidad o en el mismo Madrid, y, por tanto, el que por las apreciaciones sobre esto se haya o no interpretado erróneamente el artículo 40 del Código civil y la doctrina que lo interpreta.* (Sentencia de 28 de marzo de 1961; desestimatoria.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DISPONER EL INQUILINO DE OTRA VIVIENDA: *La circunstancia de ser el arrendatario copropietario de una casa con pluralidad de cuartos de características análogas al que habita, autoriza la denegación de la prórroga fundada en el n.º 5 del artículo 62 de la L. A.U.* (Sentencia de 6 de octubre de 1960; desestimatoria.)

«CONSIDERANDO: Que el artículo 394 del Código civil autoriza a cada copropietario para servirse de la cosa común conforme a su destino, y nada más en armonía con el destino de una casa con pluralidad de cuartos, es destinarla a vivienda de los condóminos, sobre todo en los casos como el presente en que son dos los copropietarios...»

«CONSIDERANDO: Que la frase «característica análogas», que emplea la norma legal contenida en el número 5 del artículo 62, no puede ser entendida en el sentido que propugna la recurrente, porque el vocablo «analogía» —que entraña un concepto totalmente distinto de semejanza distinto al de «igualdad»— significa según nuestra Real Academia: «relación de semejanza entre cosas diferentes» y en el caso de autos, es evidente, la analogía entre la vivienda que ocupa la recurrente y la que le pertenece como condómina, porque ambas son igualmente confortables, cómodas e higiénicas y casos para la morada de la recurrente que vive sola y sin familia, debiendo remarcarse que sus condiciones de habitabilidad son superiores a la que la recurrente tiene arrendada...»

14. CESIÓN DE VIVIENDA; REQUISITOS: *El artículo 24 de la L. A. U. no exige que la convivencia entre el titular del arrendamiento y el familiar subrogado se prolongue hasta el momento de la notificación al arrendador.*

REQUISITOS DE LA SENTENCIA; CONGRUENCIA: *A efectos del requisito de la congruencia, hay que comparar el fallo con el aspecto objetivo de la petición como elemento de la pretensión procesal y no con la fundamentación de ésta.* (Sentencia de 9 de diciembre de 1959; desestimatoria.)

15. CESIÓN DE VIVIENDA: *El hecho de abandonar la vivienda el locatario llevándose sus muebles, quedando en el cuarto el subarrendatario, entra-*

ña una cesión de vivienda, puesto que esta figura jurídica emerge en el preciso momento en que el locatario desaparece de la relación arrendaticia para ser sustituido por un tercero que pasa a ocupar el lugar de aquél. (Sentencia de 30 de septiembre de 1960; desestimatoria.)

16. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» EN LA POSICIÓN DEL ARRENDATARIO: REQUISITOS: *El requisito de la notificación fehaciente que se exige en el párrafo 3.º del artículo 58, queda satisfecho por el concurso de una serie de circunstancias que evidencian el conocimiento que el arrendador tuvo del fallecimiento del inquilino.* (Sentencia de 26 de marzo de 1960; desestimatoria.)

«...la permanencia continua de las partes en el inmueble de autos, ya que el propietario o arrendador del piso ocupado por la inquilina, vive en otro del inmueble; la constancia y certeza por parte del propietario del fallecimiento del padre de ésta..., el conocimiento de la demandada, el libramiento de los recibos por el propietario, ésta aunque a nombre del difunto, la percepción de la renta del piso durante un año después de pasados los noventa días que fija el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin protesta ni reserva del propietario; son hechos que como en la sentencia recurrida se afirma, equivalen a la notificación por parte de la inquilina de la subrogación en el arrendamiento que llevaba su difunto padre, reuniendo todos ellos los requisitos de la notificación fehaciente que exige a aquélla en caso del fallecimiento del inquilino el citado artículo de la Ley de Arrendamientos; ya que de no reconocerlo así, como en la sentencia recurrida se afirma, sería tanto como dar al acto jurídico menos importancia que a su forma; y la Ley de Arrendamientos lo que persigue al decir en su artículo 58 que la notificación al propietario de la subrogación en el arrendamiento por el inquilino «será fehaciente», no en forma fehaciente, lo mismo se consigue haciéndolo en forma notarial o judicial, que por los actos o hechos acaecidos en el pleito».

## II. Derecho procesal .

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN; REQUISITOS: DEFECTO EN LA FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO: *La simple enumeración de textos legales y doctrina jurisprudencial, sin razonamiento de ninguna clase que justifique su aplicación al caso del pleito, vicia esencialmente el recurso haciéndolo inadmisibile, ya que para la válida interposición del mismo no basta la mera cita de disposiciones legales, sino que es preciso hacer constar el concepto por el que se reputan infringidas.* (Sentencia de 6 de mayo de 1960; desestimatoria.)

2. COMPETENCIA DE LOS JUECES DE PRIMERA INSTANCIA: *Es competente el Juzgado de 1.ª Instancia y no el Municipal para conocer de la acción de impugnación de venta por pisos en que no se respete el orden de prelación establecido (artículo 54 de la L. A. U.).* (Sentencia de 17 de enero de 1961; desestimatoria.)

3. COMPETENCIA; CARÁCTER: *Aun cuando no se haya alegado la incompetencia de jurisdicción ni en la primera ni en la segunda instancia, siendo ésta materia de orden público y pudiendo el Tribunal declarar de oficio la incompetencia, sobre ella procede decidir en primer término.* (Sentencia de 25 de enero de 1961; desestimatoria.)

4. LEGITIMACIÓN PROCESAL; ACCIÓN EJERCITADA POR EL ADMINISTRADOR DE LA FINCA; INNECESIDAD DE EXPRESARLO CONCRETAMENTE EN EL SUPLICO DE LA DEMANDA: *La demanda forma un todo orgánico, no siendo imprescindible repetir en la súplica los nombres y conceptos ya expuestos sino que debe ponerse la petición que se deduce en relación con los hechos y fundamentos de derecho.* (Sentencia de 7 de diciembre de 1959; estimatoria.)