

## 2. Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona.

A cargo de José PERE RALUY

### I. Derecho civil.

1. ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA: *Para la calificación de estos arriendos, la nueva Ley prescinde del elemento formal y atiende al criterio objetivo de la temporalidad de la ocupación. Será arriendo de temporada el que se concierte con la finalidad de residir sólo en el verano o durante cualquier otra época del año con domicilio en otra vivienda del mismo u otro lugar* (Sentencia de 30 de marzo de 1962; no ha lugar.)

2. SUBARRIENDOS; VÁLIDOS CON SIMPLE NOTIFICACIÓN: *Es causa de resolución la tenencia de un subarrendatario sin realizar la notificación, al arrendador, exigida por la LAU* (Sentencia de 13 de marzo de 1962; no ha lugar.)

3. RESOLUCIÓN POR FALTA DE NOTIFICACIÓN DE SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: *El defecto de notificación de la subrogación «mortis causa» en el arriendo de vivienda es causa de resolución. La prueba testifical no tiene valor suficiente para acreditar dicha notificación* (Sentencia de 2 de noviembre de 1961; ha lugar.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA LEGAL; INEFICACIA DE LAS PRÓRROGAS CONTRACTUALES: *La cláusula que establece la prórroga tácita del arriendo, si al expirar el plazo contractual previsto no hubiere mediado aviso con tres meses de antelación, es nula y no puede impedir que al término del plazo del contrato pueda ejercitarse la denegación de prórroga legal* (Sentencia de 13 de febrero de 1962.)

NOTA: Doctrina completamente contraria a la de 15 de mayo de 1959 de la propia Audiencia: es de suponer que por su mayor simplismo y por ser más favorable al arrendador, acabará prevaleciendo la nueva doctrina aunque, sin duda alguna, la antigua es la correcta, pues nada tiene que ver la nulidad de todo pacto contrario a la prórroga forzosa con la posibilidad de que las partes, de mutuo acuerdo, y moviéndose dentro de la zona que la LAU deja a la libre disposición de las partes, prevean una prórroga convencional de la primera fase del contrato —la que pudiera llamarse convencional— anterior a la segunda, de prórroga legal, única en la que cabe ejercitar las acciones denegatorias de prórroga arrendaticia. Véase la doctrina de la anterior Sentencia en este ANUARIO, año 1959, pág. 1472.

5. EXTINGUICIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALLECIMIENTO DEL INQUILINO; DESALOJO DE CONVIVIENTES EXTRAÑOS: *El plazo de caducidad bienal previsto para la resolución por cesión, no es aplicable a la resolución por fallecimiento del inquilino y desalojo de extraños convivientes con él* (Sentencia de 23 de octubre de 1961; no ha lugar.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: EJERCICIO SUCESIVO DE ACCIONES DECLARATIVA Y DE RESOLUCIÓN Y LANZAMIENTO: *No hay precepto que impida al arrendador ejercitar, primero, una acción denegatoria de prórroga y, obtenida ésta, deducir después otra de resolución y lanzamiento, máxime si el arrendatario dió lugar al segundo proceso, al oponerse a la ejecución de la primera sentencia, declarativa de la extinción del arrendamiento y en cuya resolución implícitamente podía considerarse comprendido un pronunciamiento condenatorio de desalojo* (Sentencia de 20 de noviembre de 1961; no ha lugar.)

NOTA: El actor del primer juicio pidió la ejecución de la sentencia en la que se declaraba extinguido el arrendamiento por denegación de prórroga, solicitando el lanzamiento del demandado; al serle denegada la ejecución, se vió forzado a seguir un segundo proceso.

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *No es preciso indicar, en el requerimiento, el nombre de la persona con la que se piensa contraer el matrimonio base de la necesidad.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: *No es preciso que el matrimonio se haya contraído; basta el propósito formal de contraerlo* (Sentencia de 8 de noviembre de 1961; no ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *La imposición legal de un orden de prelación entre las viviendas de un inmueble a efecto de la denegación de prórroga por necesidad tiene lugar cuando la necesidad afecta a una o varias viviendas, no a la totalidad de las mismas, no siendo precisa la selección cuando el arrendador deniega la prórroga de los dos arriendos de los dos únicos pisos del inmueble para atender a las necesidades de sus dos hijas.*

NECESIDAD BASADA EN PROYECTO DE MATRIMONIO: *No es preciso que el matrimonio, base de la necesidad, se haya contraído; es suficiente la certeza de que se va a contraer* (Sentencia de 4 de octubre de 1961; no ha lugar.)

NOTA: Véase la Sentencia de 8 de abril de 1960 de la propia Audiencia en este ANUARIO, año 1961, pág. 280.

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DESEO DE VIVIENDA INDEPENDIENTE: CRITERIO RESTRICTIVO: *En supuestos como el de dos hermanas que viviendo inicialmente en un piso de casa de propiedad de ambas, realizan la división del inmueble, adjudicándose una de ellas el piso de referencia y planteando la otra una denegación de prórroga del arriendo de otro piso del inmueble, para disponer de hogar independiente en piso de su propiedad, no basta el mero propósito de vivir independiente --sin constituir una nueva familia-- para que se origine la necesidad, siendo preciso probar el acacimientto de algún hecho que, a juicio del juzgador, haga imposible la convivencia* (Sentencia de 12 de febrero de 1962; no ha lugar.)

NOTA: El derecho de las personas solteras a disponer de vivienda independiente, aun respecto a la de sus próximos familiares, viene siendo reconocido por la generalidad de la doctrina de suplicación: sin embargo, la

sentencia anterior supone una fuerte desviación respecto a tal criterio explicable, quizás, porque las actuaciones anteriores de las propietarias del inmueble sugirieron la idea de un fraude.

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: APRECIACIÓN SOBRE LA NECESIDAD: *El hecho de que, según se declaró probado en la instancia, la casa reclamada para satisfacer la necesidad ofrezca deficiencias de servicios, humedades, situación aislada en una eminencia de terreno, alejamiento de zona urbana y de méxicos y farmacias, no obsta a la denegación de prórroga por necesidad, si precisamente se basa ésta en la enfermedad del beneficiario de la denegación de prórroga que requiere, para su vivienda, altura, alejamiento de centros urbanos y vegetación, dado que, además, las deficiencias de instalaciones y servicios pueden ser objeto de oportuna reparación* (Sentencia de 14 de noviembre de 1961; ha lugar.)

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NECESIDAD: *La noción de necesidad es un concepto jurídico revisable en suplicación* (Sentencia de 14 de noviembre de 1961; ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: POSIBLE FRAUDE: DERECHO DE RETORNO: *El posible fraude que con el ejercicio de esta denegación pueda cometerse tiene amparo y remedio en el artículo 68 de la LAU —derecho de retorno e indemnización del arrendatario desalojado* (Sentencia de 15 de mayo de 1962; no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: *No constituye abuso de derecho la denegación de prórroga con base en la necesidad de vivienda independiente que tiene una hija casada que vive en el hogar paterno, aunque el piso de los padres sea de holgadas dimensiones.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: FORMALISMO: CONCEPTO EN QUE SE COMETIÓ LA INFRACCIÓN: *Debe precisarse el concepto en que la infracción se reputa cometida; el recurrente debe indicar si se trata de violación, interpretación errónea o aplicación indebida, conceptos que son entre sí contradictorios* (Sentencia de 28 de mayo de 1962; no ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: HIJO QUE NECESITA HOGAR INDEPENDIENTE: *El hecho de que el hijo del arrendador necesite hogar independiente, es causa de denegación de prórroga* (Sentencia de 12 de febrero de 1962.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DISPONIBILIDAD DE OTRO LOCAL: *No obsta a la denegación de prórroga el que el arrendador disponga de otro local, si éste está destinado totalmente a la industria de fabricación de espejos, aunque hubiera servido, hace unos años, de vivienda a los actores* (Sentencia de 9 de marzo de 1962; no ha lugar.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD BASADA EN MATRIMONIO: *Para la denegación de prórroga por necesidad no es preciso que el matrimonio se haya contraído.*

PROYECTO DE MATRIMONIO: PRUEBA: *La asistencia de los supuestos futuros contrayentes a unos cursillos prematrimoniales no puede considerarse --por sí sola-- como acto revelador de un propósito firme de contraer matrimonio* (Sentencia de 7 de diciembre de 1961; no ha lugar.)

16. RESOLUCIÓN DE SUBARRIENDO POR NO USO: *La norma que dispone la subsistencia del subarriendo hasta el reintegro de las cantidades satisfechas en exceso --art. 13, núm. 2 de la LAU-- no es aplicable en el supuesto de denegación de prórroga del subarriendo por no uso* (Sentencia de 14 de diciembre de 1961; no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO OCUPACIÓN: *No destruye el hecho de la no ocupación, el que el arrendatario tenga algunos muebles en la vivienda. La Ley se refiere a la ocupación de la vivienda como habitación de la persona que alquila el piso para dicho uso* (Sentencia de 17 de enero de 1962.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: ENFERMEDAD: *El hecho--acreditado por peritaje médico--de tener que pasar una temporada en otra población, para reponer la salud, constituye justa causa de no ocupación* (Sentencia de 18 de diciembre de 1961; no ha lugar.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO OCUPACIÓN: ATRIBUCIONES DE LA SALA DE SUPPLICACIÓN RESPECTO A LA DETERMINACIÓN DEL CONCEPTO: *La no ocupación, como requisito para la denegación de prórroga, es un acto jurídico cuya existencia puede examinar la Sala, en suplicación, aquilatando el concepto, en cuanto ha de producir efectos jurídicos y partiendo de los hechos que pudieran constituir y demostrar tal desocupación, hechos que corresponden apreciar al Juez «a quo»* (Sentencia de 23 de marzo 1962; no ha lugar.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR HABER TENIDO EL ARRENDATARIO OTRA VIVIENDA A SU DISPOSICIÓN (CAUSA 5.<sup>a</sup> DEL ART. 62 DE LA LAU): *No precisa requerimiento previo como el exigido para la denegación por necesidad* (Sentencia de 13 de mayo de 1962;.)

Nota: Se dió lugar a la demanda porque el arrendatario había adquirido otra vivienda de características análogas, enclavada en la misma población y con condiciones de habitabilidad, que había estado dedicada, antes, a hogar familiar y que el arrendatario utiliza como almacén de forraje y cuadra.

21. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: RECONOCIMIENTO IMPLÍCITO DE LA CALIDAD DE ARRENDADOR: *No puede negar la legitimación activa del demandante, el arrendatario que, al contestar al requerimiento denegatorio de prórroga, reconoció implícitamente la calidad de arrendador del actor. Es eficaz el reconocimiento, aunque lo hiciera una hija del inquilino en comparecencia en la que manifestó tener poder verbal de su padre, si éste en el juicio, no negó la realidad del mandato, ni alegó que se*

hubieran desbordado los límites del mismo. El arrendador no precisa acreditar su propiedad sobre el inmueble (Sentencia de 8 de noviembre de 1961; ha lugar.)

22. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: AUTORIZACIÓN DEL SUBARRENDADOR: *La autorización para subarrendar —concedida por quien tenía a su cargo la administración del inmueble— es eficaz para enervar la acción resolutoria* (Sentencia de 29 de enero de 1962; no ha lugar.)

23. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *No procede la resolución por subarriendo si en los recibos de alquiler hay una casilla correspondiente a un incremento por «realquilados» abonado por el inquilino* (Sentencia de 6 de noviembre de 1961; no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE VIVIENDA: CADUCIDAD: «DIES A QUO»: *Debe considerarse exteriorizada la cesión, por el hecho de que el arrendatario del piso, que convivía, en él, con su hermano, pase a habitar en otra vivienda, dejando en la primera a su indicado hermano. Debe considerarse caducada la acción resolutoria deducida tras un transcurso de tiempo superior al señalado por la ley a partir del referido hecho* (Sentencia de 2 de abril de 1962; ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *El hecho de que el arrendador perciba un incremento de renta por razón del ejercicio de hospedaje evidencia el consentimiento del mismo al ejercicio de dicha industria e impide la estimación de la acción resolutoria por cambio de destino* (Sentencia de 4 de diciembre de 1961; no ha lugar.)

26. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO Y ACTIVIDADES PELIGROSAS: *Consta causa de resolución basada en estas dos causas, el hecho de que el inquilino tenga en su vivienda un gran número de garrafas de petróleo —264 litros en determinado momento— y se dedique, por cuenta ajena, al tráfico de petróleo, lucrándose con tal actividad* (Sentencia de 15 de diciembre de 1961; no ha lugar.)

## II. Derecho procesal.

1. CONVALIDACIÓN DE DEFECTOS PROCESALES: COMPARECENCIA DE LOS HEREDEROS EN EL RECURSO: *Mediante la comparecencia, ante el Juzgado de Primera Instancia, de los herederos de la parte fallecida, solicitando se les tuviera como parte en la apelación quedaron convalidados los defectos invocados por la sentencia del Juez de Primera Instancia que debió haber entrado a conocer del fondo del recurso.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: DECISIÓN DE FONDO SOBRE LA APELACIÓN: *No habiendo el Juez de Primera Instancia entrado a conocer del fondo de la apelación, por estimar, erróneamente, desierto el recurso, la Audiencia*

*puede entrar a conocer, en trámite de suplicación, del recurso de apelación interpuesto (S. de 9 de noviembre de 1961; ha lugar).*

**Nota:** Aunque la Audiencia da lugar al recurso, en cuanto desautoriza la decisión de la sentencia suplicada declarando desierto el recurso, al conocer, en funciones de órgano de segunda instancia, del recurso de apelación, desestima este último.

2. RECURSO DE SUPLICACIÓN CONTRA SENTENCIA QUE NO ENTRÓ A CONOCER DEL FONDO DEL ASUNTO: *Procede desestimar el recurso de suplicación deducido contra sentencia que estimó un defecto legal en el modo de proponer la demanda y no entró a conocer del fondo del asunto. El órgano de suplicación no puede conocer de la infracción de normas adjetivas ni decidir acerca del fondo del asunto si en la instancia no se practicó prueba que permita realizar una declaración de hechos probados. (S. de 29 de noviembre de 1961; no ha lugar.)*

2. PRINCIPIO DE CONGRUENCIA: *No es incongruente la sentencia que decreta la «resolución» de un arrendamiento habiéndose pedido que se declare «extinguido» el contrato. (S. de 21 de noviembre de 1961; no ha lugar.)*