

5. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Albacete.

A cargo de Julio BONED SOPENA
Juez de 1.ª Instancia e Instrucción

1. Derecho Civil

1. ARRENDAMIENTOS MIXTOS: NO OSTENTAN ENTIDAD SUSTANTIVA EN LA LAU: ES IMPROCEDENTE LA RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO CALIFICADO COMO DE VIVIENDA, AL AMPARO DE LA CAUSA 5.ª DEL ARTÍCULO 62 CUANDO LA NUEVA CASA PROPIEDAD DEL LOCATARIO NO ES APTA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL NEGOCIO DE TABERNA, EFICIENTE NO PREPONDERANTE EN EL CONTRATO: *La Ley locativa especial se halla proyectada por la doble vertiente en que encauza distintas regulaciones, cuales son las referentes al inquilinato y a los locales de negocio, con normas propias para cada una de ellas; y repudiando los arrendamientos que han venido llamándose mixtos como entidad jurídica autónoma, ha cuidado, sin embargo, de describirlos a una u otra normativa con carácter excluyente y exclusivo, atendiendo para ello al fin o elemento primordial que configure el arrendamiento contemplado.*

Si el contrato de arrendamiento ha sido calificado de vivienda por ser ésta la finalidad preponderante, aunque comprenda también un negocio de taberna, no procede la resolución con fundamento en la causa 5.ª del artículo 62 de la LAU, cuando no puede satisfacerse en la casa propiedad del locatario la explotación de dicho negocio con que subviene también a sus necesidades. (Sentencia de 15 de junio de 1962: estimatoria.)

2. ABUSO DE DERECHO: CASUÍSTICA: *Incide en manifiesto abuso de derecho la actora que, si bien realizó actos aparentemente legales lo hizo contraviniendo sustancialmente a las normas de Derecho en general y muy en particular a las de arrendamientos, transidas de una función social que no cabe desconocer, extralimitándose manifiesta y abiertamente de los poderes que le confería el contenido de su derecho subjetivo, mediante una concepción unilateral de la norma objetiva llevada a ultranza que le condujo a desbordar los límites normales del Ordenamiento jurídico. (Sentencia de 3 de febrero de 1962: desestimatoria.)*

NOTA: Se trataba de un caso en que la actora que ejercitaba la acción resolutoria por necesidad arrendó a su hermano, sólo unos nueve meses antes de la fecha del requerimiento y para local de negocio, el bajo del inmueble que siempre había estado destinado a vivienda; se comportó pasivamente en el juicio de desahucio que se le siguió junto con su madre, manteniéndose en rebeldía y sin comparecer a absolver las posiciones formuladas de contrario; y, por último, se apresuró a notificar al inquilino la resolución del contrato por necesidad fundada en causa de desahucio en meritado proceso —reconociendo en aquel acto la certeza de los hechos generadores de la demanda— cuando ni tan siquiera se había dictado contra ella sentencia en primera instancia, alegando a la vez que deseaba poner fin a la convivencia con su madre, septuagenaria, ya que de ella se haría cargo su hermano, el mismo a quien cedió el bajo del inmueble.

3. ABUSO DE DERECHO: SU APECIACIÓN POR LOS TRIBUNALES: NO INCIDE EN ABUSO DE DERECHO QUIEN PRETENDE LA RESOLUCIÓN POR NECESIDAD HABIENDO ACCEDIDO A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA A VIRTUD DE DONACIÓN PREVIA: *Los Tribunales han de observar en cada caso concreto la doctrina jurisprudencial sobre el abuso de derecho con la medida y ponderación que su índole requiere, ya que se trata siempre y en todo caso, de una excepción correctiva de equidad frente al clásico principio jurídico que establece «qui iure suo utitur neminem laedit».*

No puede estimarse que encierre sin más un manifiesto abuso de derecho ni puede reputarse antisocial, la pretensión resolutoria por necesidad de quien devino propietario a virtud de donación previa, porque no va guiada por la intención malsana de perjudicar, sino por el propósito serio y legítimo de proporcionar hogar a un nuevo matrimonio, ni tampoco puede decirse que exista exceso o anomalía en aquella por la única razón de que la vivienda arrendada fué adquirida por la actora a virtud de donación de su tía, tras una mutación de la finca urbana única en varias de propiedad horizontal, pues tanto la división como la donación de una de las viviendas resultantes a su sobrina, a fin de proporcionarle hogar independiente para cuando contrajera matrimonio, fueron realizadas por la actora en el ejercicio de derechos indiscutibles. (Sentencia de 30 de marzo de 1962; desestimatoria.)

4. LA AUTORIZACIÓN AL ARRENDADOR QUE CONCEDE EL PRECEPTO DEL ARTÍCULO 15 DE LA LAU NO IMPLICA SUBROGACIÓN DEL SUBARRENDATARIO EN LOS DERECHOS DEL ARRENDAMIENTO: *Fué interpretado correctamente el artículo 15 de la LAU por el juzgador de instancia, pues tratándose de subarriendo el precepto citado permite y autoriza a la arrendadora el poder exigir del subarrendatario el abono directo de la renta y su participación en el precio del subarriendo, sin que esta percepción directa suponga, como pretende el recurrente, una subrogación por el subarrendatario en los derechos que confiere el arrendamiento, cuya extinción provoca la de su derecho de subarriendo.* (Sentencia de 17 de marzo de 1962; desestimatoria.)

5. CESIÓN DE VIVIENDA: SI LA ACCIÓN RESOLUTORIA HA CADUCADO ES IRRELEVANTE LA ALEGACIÓN DE VICIOS O DEFECTOS EN LA TRANSMISIÓN: *Transcurridos con exceso los dos años concedidos por el artículo 25 de la LAU y caducada, por tanto, la acción resolutoria no cabe examinar el tercero de los motivos del recurso, que se refiere a la infracción de los artículos 24 y 25 de la misma Ley por no haberse observado en la cesión de vivienda los requisitos legales, pues al haber caducado la acción se han purgado los defectos que pudiera tener dicho contrato para producir efectos frente al arrendador.* (Sentencia de 26 de abril de 1962; desestimatoria.)

6. CESIÓN O SUBARRIENDO DE VIVIENDA: SU APECIACIÓN A VIRTUD DE PRESUNCIONES JUDICIALES: FACULTADES DE LA SALA EN SUPPLICACIÓN: *Los subarrendos y las cesiones de arrendamiento han de ser probados la mayor parte de las veces mediante presunciones judiciales, dada su naturaleza ilegal y su origen casi siempre clandestino, siendo facultad del Tribunal de supli-*

cación (como ocurre en la casación ante el Tribunal Supremo) la revisión del razonamiento lógico utilizado por los jueces de instancia, respetando siempre los hechos probados.

Del hecho de que el demandado haya trasladado su domicilio a M., donde figura empadronado y posee una vivienda para residencia transitoria de sus hijos que siguen estudios en dicha capital y al propio tiempo continúe figurando en el padrón del municipio de A., donde realmente tiene su domicilio y en cuya vivienda habita, con anterioridad, su madre política, sin que conste el menor indicio de que ésta le pague renta o merced alguna o haya asumido la personalidad económica del contrato, no puede deducirse por vía de presunción judicial la existencia de un subarriendo o cesión inconsentidos. (Sentencia de 11 de junio de 1962; estimatoria.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PUEDE INSTARLA COMO ARRENDADOR EL TITULAR DEL DOMINIO ÚTIL DE LA FINCA Y ES VÁLIDO, POR TANTO, EL REQUERIMIENTO DE DESALOJO VERIFICADO CON POSTERIORIDAD A LA ADQUISICIÓN DE DICHO DOMINIO: Es evidente que siendo el dominio útil un derecho real de goce otorga facultad al censatario o enfiteuta para disponer en arrendamiento de la vivienda, puesto que no le alcanza la limitación impuesta por el artículo 1.634 del Código civil. Como el adquirente del citado dominio había sucedido al arrendador originario, desde la fecha de su adquisición, en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato y el acto del preaviso lo efectuó con posterioridad, está claro que no viene afectado del vicio de nulidad que le atribuye el recurrente. (Sentencia de 4 de junio de 1962; desestimatoria.)

8. RECUPERACIÓN DE VIVIENDA: NO HA LUGAR CUANDO SÓLO SE HA CEDIDO A TERCERO EL USO DE ELEMENTOS NO ESENCIALES A AQUÉLLA: Si el demandado que anteriormente había reclamado la vivienda para sí al amparo del número 1.º del artículo 62 de la LAU, la viene ocupando desde entonces sin interrupción y de modo normal, no habiendo cedido su uso a terceras personas nada más que de ciertos elementos accesorios y no esenciales a la vivienda propiamente dicha que constituyó el objeto del contrato, no procede su recuperación por el ex inquilino. (Sentencia de 27 de junio de 1962; desestimatoria.)

9. MOMENTO INICIAL DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL INQUILINO DESAHUCIADO: IRRELEVANCIA DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS: El cómputo de tres meses en que precluye el ejercicio de dicha acción ha de iniciarse, sin solución de continuidad, cuando finalicen los tres que se conceden al arrendador para ocuparla, sin que, en caso de ejecución de obras, pueda quedar subordinado a la fecha de la terminación, porque tal doctrina inspirada en el principio de la compensación es inaceptable cuando, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo declarada en sentencia de 6 de marzo de 1956, la ocupación que exige el párrafo 1.º del artículo 68 de la LAU significa más bien tomar posesión de una cosa y, por tanto, la constituye la realización de obras necesarias con el propósito de habitar cuando se encuentre el inmueble en condiciones idó-

neas para ello. De lo cual se infiere que al resultar innecesario todo aplazamiento para una ocupación en el sentido de mera toma de posesión, tampoco existe razón alguna que aconseje el aplazamiento del cómputo de caducidad. (Sentencia de 10 de marzo de 1962; desestimatoria.)

10. INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 81 DE LA LAU CUANDO SE TRATE DE OBRAS DE REFUNDICIÓN DE DOS INMUEBLES CONTIGUOS: *Si las obras consistieron en la refundición, en uno sólo, de dos inmuebles contiguos de la misma propiedad es incuestionable que la situación jurídica debe incardinarse, como obras meramente tendentes a adicionar la construcción con objeto de aumentar el número de viviendas, en el artículo 92 que, si bien remite a los artículos 80 y siguientes entre los que se halla comprendido el 81, lo verifica en el supuesto exclusivo de que las obras no se hayan iniciado en el plazo de dos meses desde que quedó desalojada la vivienda; y aun así no es posible la aplicación del último de los artículos citados, dada su clara finalidad de regular el posterior retorno cuando la demolición total del edificio produzca una incertidumbre en la extensión de la nuevamente adjudicada que repercuta en la variación de la renta, al supuesto de autos en que no hay demolición o derribo total y sólo se produce la mera suspensión de la relación arrendaticia.* (Sentencia de 28 de junio de 1962; desestimatoria.)

11. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA: CONCEPTO DE CONFIGURACIÓN: SU CARÁCTER: INOPERANCIA DE LA MAYOR O MENOR FACILIDAD EN LA REALIZACIÓN O EN LA DESAPARICIÓN DE LAS OBRAS: *Incide en causa resolutoria el inquilino que sin consentimiento del arrendador procede a la demolición de una cuadra y un pajar, rehaciendo las paredes del retrete que estaban adosadas a la edificación derruida, pues la realización de tales obras afecta a la configuración de una de las dependencias de la vivienda arrendada.*

El concepto de obras que modifican las configuración —aún no siendo un concepto netamente jurídico, sino más bien material y jurídico a la vez, como exponente de la relación existente entre una parte integrante con el todo de que forma parte— ha de entenderse como realización de toda alteración que se produzca en la peculiar figura del inmueble urbano, tanto en sentido vertical como en sentido horizontal y ya se trate de construcción, reconstrucción o simple demolición, siendo inoperante a estos efectos la mayor o menor facilidad en la realización del derribo o el empleo de unos u otros medios para lograr la demolición y consiguiente desaparición de la obra. (Sentencia de 10 de mayo de 1962; desestimatoria.)

12. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: ES IRRELEVANTE SU INSIGNIFICANCIA: *No se puede tomar en consideración la alegación de que las obras que se dicen realizadas no han variado la configuración del objeto arrendado en razón a su pequeña entidad, pues es doctrina legal reiterada la de que basta que se produzca el supuesto de la alteración de la estructura o disposición de los elementos que forman y dan ser al local para que se pueda estimar esta causa legal de resolución aunque las obras sean insignificantes.* (Sentencia de 7 de febrero de 1962; desestimatoria.)

13. DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: SU INFRACCIÓN NO AFECTA A LA VIABILIDAD DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA POR NECESIDAD: *La transformación efectuada por la actora de una vivienda de su propiedad en local de negocio (taller de carpintería) en el mes de marzo de 1960, constituye, sin lugar a dudas, una infracción clara y manifiesta de la Disposición Adicional Primera de la LAU que, aunque tiene su sanción adecuada en el párrafo 3.º de la misma, no afecta a la viabilidad de la pretensión resolutoria ejercitada.* (Sentencia de 3 de febrero de 1962; desestimatoria.)

2. Derecho Procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU NATURALEZA Y LÍMITES; COSTAS: INCURRE EN MALA FE A ESTOS EFECTOS QUIEN RESALTA ABIERTAMENTE, EN EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO, ERRORES INVOLUNTARIOS DEL JUZGADOR DE INSTANCIA, SIN OTRO ALCANCE Y AL PROPIO TIEMPO EN TEMERIDAD AL FUNDAMENTAR EXCLUSIVAMENTE EL RECURSO EN EL ATAQUE A LOS HECHOS PROBADOS: *La suplicación es un verdadero recurso de derecho, puesto que mediante él no se entrega al Tribunal Territorial el conocimiento total de las cuestiones debatidas, sino simplemente los errores jurídicos que pudiera haber cometido el juzgador «a quo» al dictar su resolución.*

Incurrir en mala fe procesal, a efectos de imposición de costas, el recurrente que patentiza abiertamente en su escrito, con el exclusivo propósito de que resalten, errores involuntarios --deslizados, sin duda, mecanográficamente-- en la resolución del juzgador de instancia y, por tanto, es acreedor a dicha condena, a mayor abundamiento, por su temeridad al desnaturalizar el alcance de este trámite procesal en el que no se pueden revisar los argumentos probatorios de la litis. (Sentencia de 11 de junio de 1962; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: CUÁNDO DEBE OPERAR EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO: NO ENERVA LA EXCEPCIÓN EL SIMPLE REQUERIMIENTO DE DESALOJO EN ACTO DE CONCILIACIÓN NO SEGUIDO DE DEMANDA SI EN SENTENCIA FIRME ANTERIOR SE HABÍA ABSUELTO AL DEMANDADO: *Sin desconocer que las restricciones experimentadas en el amplio campo de la cosa juzgada en su proyección a los juicios de desahucio, adquiere un especial relieve en los arrendaticios, donde, por el carácter de tracto sucesivo de la relación contractual, siempre es posible la posterior alteración de las circunstancias fácticas que hagan surgir nuevas causas resolutorias o aparecer encarnando en realidad actual otras anteriores inexistentes, para repudiar la presunción de cosa juzgada es requisito indispensable que se haya operado una transformación fundamental en la situación de hecho preexistente al momento de plantearse el proceso originario para que las profundas razones de seguridad social y certidumbre jurídica que fundamentan la res judicata puedan quebrantar la estabilidad que necesariamente debe producir una sentencia firme.*

No puede concederse calidad enervatoria de la excepción a la sola circunstancia de requerirse de desalojo al demandado vencedor en el litigio

anterior, en un acto de conciliación que no fué seguido de la correspondiente demanda, por el extraño conformismo de aquél, impropio de la forma normal del desenvolvimiento de los requerimientos denegatorios de prórroga que es evidentemente insuficiente para mutar una rechazada causa de pedir, idéntica en ambos procesos, pues en el primero se accionó con base en habitar en casa ajena y en el segundo con base en ser despedido de ella. (Sentencia de 8 de mayo de 1962; estimatoria.)

3. INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN: LOCAL DE NEGOCIO: COSTAS: Si el contrato de arrendamiento estriba en el uso de la finca por el arrendatario como lugar donde ejerce el oficio de barbero o peluquero, utilizando al efecto los servicios de dos de sus hijos y disponiendo al mismo tiempo de dos habitaciones «ad hoc» con acceso directo e independiente desde la calle y como sede asimismo donde mora en unión de su familia, empleando el resto de las habitaciones como vivienda, hay que concluir que el arrendamiento lo es de local de negocio, conforme al artículo 1.º de la LAU y así lo estimó el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de abril de 1951; pero es que, además, el arrendador adquirió la finca después de estar instalado en ella el arrendatario y conociendo el uso de la misma le incrementó la renta con arreglo a los porcentajes establecidos para los locales de negocio. Por ello la competencia debe declararse a favor del Juzgado de Primera Instancia y al rechazarse totalmente los pedimentos de la demanda hay que imponer las costas de primera instancia al actor, aunque su pretensión no haya sido resuelta definitivamente, pues como declaró la sentencia de 28 de abril de 1952 y ratificó la de 22 de marzo de 1961, ello es independiente de los motivos que se hayan tenido en cuenta para desestimarla. (Sentencia de 10 de marzo de 1962; estimatoria.)

4. COSTAS: NO SE PUEDEN IMPONER AL ACTOR ESTIMÁNDOSE ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA, SO PRETEXTO —EN PROCESO DE REDUCCIÓN DE RENTA A LA DECLARADA A EFECTOS FISCALES— DE QUE EL ARTÍCULO 103 DE LA LAU OPERA «OPE LEGIS»: La inutilidad de postular la reducción de la renta argumentando que el artículo 103 opera «ope legis» se halla contradicha por la oposición del demandado que demuestra, con su excepción sustantiva, la existencia de posiciones jurídicas controvertidas a cuya solución, mediante el correspondiente pronunciamiento judicial tenía derecho, sin que pueda ser compelido a soportar una posible demanda por falta de pago si se negaba a continuar abonando íntegramente la renta pactada. Y aunque se admitiese que la demanda a que se dió lugar inició un litigio innecesario tampoco procedería exonerar de las costas al demandado que con su oposición provocó la completa tramitación del proceso, originando una serie de gastos evitables con el allanamiento; costas que por preceptiva declaración del artículo 149 de la LAU deben gravitar sobre el vencido, aunque haya sido innecesariamente demandado, cuando formule oposición, conforme tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 24 de octubre de 1957. (Sentencia de 10 de febrero de 1962; estimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONGRUENCIA: Es congruente la sentencia que estima ocupado el bajo de la finca en que se ubica la vivienda sobre la

que se ejercita acción resolutoria, si alegada la desocupación por el demandado, como fundamento de la presunción establecida en el artículo 63, párrafo 3.º, de la LAU, el actor alegó y probó todo lo contrario, pues es doctrina jurisprudencial reiterada, la de que la sentencia ha de guardar perfecta conformidad o relación con la pretensión y la oposición procesal en cuanto la delimitan y que cuando no la guardan adolece del vicio de incongruencia. (Sentencia de 3 de febrero de 1962; desestimatoria.)