

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

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

I. Derecho civil.

1. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: FACTORES QUE LA DETERMINAN: SU CARÁCTER: *Son factores nunca casuísticos y siempre variables y de subjetiva apreciación los que en un momento determinado y para un caso preciso, sirven para definir a una industria como pequeña y de ámbito exclusivamente doméstico o, por el contrario, para que se le llegue a calificar de modesta, pero con naturaleza propiamente industrial: la valoración del tiempo transcurrido desde que se inició la fabricación y venta del pan en el inmueble discutido; el volumen de las ventas en relación con el núcleo de población en que tienen lugar, la forma en que se desarrollan aquellas operaciones, las inspecciones a que están sometidas; las multas, sanciones y expedientes administrativos iniciados contra el titular de la industria que se trate de definir, etc.* (Sentencia de 31 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

2. ABUSO DE DERECHO: NO CONSTITUYE ABUSO MANIFIESTO EL FUNDADO EN LA NO REALIDAD DE LA NECESIDAD DEL QUE RECLAMA LA VIVIENDA: *Aparte de que el artículo 132 de la LAU, sólo permite fundamentar el recurso de suplicación en la «aplicación» errónea del abuso de derecho, aplicación que no se da en la sentencia recurrida, en definitiva, los motivos aducidos carecen de consistencia porque, conforme al artículo 9.º el abuso de derecho ha de ser manifiesto y ello no resulta de la fundamentación en que lo apoya la recurrente, siempre referida a la realidad o no de la necesidad de la actora y que aquella supone no existe, lo cual es precisamente la condición básica para el éxito de la demanda.* (Sentencia de 5 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

3. SUBARRIENDO INCONSENTIDO: ES INDIFERENTE PARA SU EXISTENCIA EL TÍTULO DE LA OCUPACIÓN Y EL QUE SE PAGUE O NO MERCED: *El arrendatario necesita autorización expresa y escrita del arrendador para tener en su vivienda más de dos personas extrañas, siendo indiferente que la ocupación tenga lugar a título de cesión, subarriendo u hospedaje y que se pague o no merced por tal ocupación, porque lo que la Ley no permite es que la vivienda arrendada a una persona sea ocupada por otras en número superior al establecido.* (Sentencia de 4 de octubre de 1962; desestimatoria.)

4. SUBARRIENDO CONTEMPLADO POR EL ARTÍCULO 18 DE LA LAU: NECESIDAD DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE AL ARRENDADOR AUN CUANDO HAYA DURADO MENOS DE TREINTA DÍAS: *Aunque el subarriendo amparado en el artículo 18 de la LAU haya durado menos de un mes, ello no exime a la arrendataria de cumplir con la notificación fehaciente al arrendador, porque en otro caso se trafica*

con el inmueble a espaldas del propietario sin que éste conozca la contratación realizada en su fondo. (Sentencia de 27 de octubre de 1962; desestimatoria.)

5. SUBARRIENDO: NATURALEZA DE LOS CONTEMPLADOS EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.^a DE LA LEY DE 1946: *Esos subarriendos no tuvieron origen en la voluntad libre y concorde de las partes, sino en virtud de una ficción legal, de carácter facultativo por parte de una persona que bajo una situación de hecho venía ocupando un piso en forma conjunta con el arrendatario y de obligada aceptación para el arrendador a fin de crear la situación jurídica impuesta por la Ley.* (Sentencia de 12 de noviembre de 1962; desestimatoria.)

6. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA VOLUNTARIA: INNECESARIEDAD DEL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE: *Si la demandada a los pocos días de fallecer su esposo, convino con el actor en continuar el arrendamiento, extendiéndose desde el mes siguiente al aludido fallecimiento, los recibos a nombre de la viuda; tales actos no pueden ser nunca reveladores de la existencia de una subrogación legal de la que esté ausente el requisito formal de la notificación fehaciente, sino de una subrogación voluntaria exteriorizada por aquella modificación en los recibos, en la que para nada puede operar el elemento constitutivo de la aludida notificación.* (Sentencia de 27 de junio de 1962; desestimatoria.)

7. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA ILEGAL: NO LE ES APLICABLE EL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN QUE PARA LANZAR AL CESIONARIO ESTABLECE EL ARTÍCULO 25 DE LA LAU: *Siendo la cesión de vivienda instituto totalmente extraño al de la subrogación, no puede aplicarse a ella, por analogía, el plazo de caducidad de la acción que para el lanzamiento del cesionario establece el artículo 25 de la LAU.* (Sentencia de 11 de julio de 1962; desestimatoria.)

8. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: NECESIDAD DE LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE AL ARRENDADOR CON CARÁCTER DE CONSTITUTIVA DEL NUEVO INQUILINATO: *Si la vivienda discutida la disfrutaba en inquilinato la madre viuda de la demandada, a cuyo nombre se vienen extendiendo aún los recibos, que falleció el 18-1-57 y se quedó viviendo en el piso su hija, satisfaciendo durante cinco años los recibos redactados de aquella forma, aunque nadie la molestase hasta el momento de ser demandada y aún siendo sabedoras las propietarias de su presencia en la casa por conocer la defunción de su madre y percibir las rentas, resultaba de ineludible cumplimiento el requisito de la notificación fehaciente, exigido en el párrafo 3.º del artículo 58 de la LAU, por cuya observancia se configura la subrogación constituyéndose el nuevo inquilinato.* (Sentencia de 11 de julio de 1962; desestimatoria.)

9. SUBROGACIONES ARRENDATICIAS MORTIS CAUSA OPERADAS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA ACTUAL LAU: INCUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE LA NOTIFICACIÓN ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 8.^a: SUS EFECTOS: *De la Disposición Transitoria 8.^a en relación con el artículo 58 de la LAU aparece que mientras para constituirse legalmente las subrogaciones arrenda-*

tuas operadas con posterioridad a la vigencia de aquélla se impone el requisito indispensable de la notificación fehaciente, para las operadas con anterioridad solamente se exige la notificación sin ese carácter de fehaciencia, con la limitada trascendencia que se explicó luego en el Decreto de 28 de septiembre de 1956, artículo 4.º, esto es, sin afectar a la existencia de tal subrogación anterior. (Sentencia de 4 de octubre de 1962; desestimatoria.)

10. NECESIDAD: SUBSISTE Y AÚN SE ACRECIENTA EN LA HIJA DE LA ACTORA QUE, CONVIVIENDO YA CASADA, CON ELLA, SE TRASLADA DESPUÉS DEL REQUERIMIENTO A UNA VIVIENDA QUE ARRIENDA ANTE LA INMINENCIA DEL NACIMIENTO DE UN NUEVO HIJO: *Subsiste la necesidad en que se encontraba la hija de la actora en el momento del requerimiento que, casada, convivía con aquélla y aún adquiere una mayor relevancia por el hecho de su instalación provisional ante la inminencia del nacimiento de un nuevo hijo, en otro domicilio aunque éste fuere arrendado, mientras la actora quiera y pueda hacer uso del derecho que le confiere el número 1.º del artículo 62 y porque la sentencia recurrida no admite como hecho probado que esa instalación de la hija para la que se pide la vivienda discutida, tenga el carácter de definitiva y anulatoria de la necesidad que se alegó en el requerimiento y se probó en el juicio. (Sentencia de 26 de junio de 1962; desestimatoria.)*

11. RESOLUCIÓN POR AUMENTO DE LAS NECESIDADES FAMILIARES: SE DA CUANDO POR HABER ALCANZADO LA PUBERTAD LOS DOS HIJOS MAYORES DE DISTINTO SEXO DEL RECLAMANTE, DEBE IMPEDIRSE SU RECOGIMIENTO EN LA MISMA HABITACIÓN: CONCEPTO DE PUBERTAD A ESTOS EFECTOS: *Juega la presunción establecida en el caso 2.º del apartado 2 del artículo 63 de la LAU, si los dos hijos mayores de distinto sexo, del actor —un varón de nueve años y una hembra de ocho— tienen que recogerse en la misma habitación, sin que pueda aducirse que no han llegado a la pubertad, pues ésta, por lo menos a los efectos aquí persiguídos, no puede entenderse como una ficción legal fácilmente encasillable en una edad —como lo demuestra el párrafo 2.º del artículo 83 del Código civil— sino simplemente como aquélla que la más elemental norma de moralidad y buen sentido de la responsabilidad de los padres, obliga a que los hermanos de diferente sexo ni pernocten en el mismo lugar ni lo hagan con los padres. (Sentencia de 10 de julio de 1962; estimatoria.)*

12. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO FEHACIENTE: QUEDA INCUMPLIDO SI EL NOTARIO REQUERENTE NO LIEGA A ENTRAR EN CASA DE LA INQUILINA POR OPOSICIÓN DE ÉSTA QUE EN SE NEGÓ TAMBIÉN A RECIBIR EL ACTA ENVIADA POR CORREO CERTIFICADO, APORTADA DESPUÉS A LOS AUTOS: *Dadas las vicisitudes que se expresan en el enunciado es patente que a la inquilina no se le han hecho saber las circunstancias integrantes de la denegación de prórroga, debiéndose haber utilizado para dejar cumplido el requisito del requerimiento fehaciente el procedimiento del artículo 202 del Reglamento Notarial, en que el Notario libra cédula o cédulas comprensivas de los extremos a notificar y las entrega a la persona o personas con quienes entendiere las diligencias, advirtiéndoles de la obligación legal de hacer*

llegar a poder del interesado el documento que les entrega, pues entonces se agota toda la actividad para conseguir el requerimiento. (Sentencia de 26 de octubre de 1962; desestimatoria.)

13. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: SELECCIÓN: CONCEPTO DE FAMILIA A ESTOS EFECTOS: *El artículo 64 de la LAU al hablar de familia no distingue según la naturaleza o grado de parentesco de los ocupantes de los pisos para hacer recaer la obligación de desalojo, concurriendo igualdad de número en los que tienen el parentesco de naturaleza o grado menos íntima o más alejado, respectivamente, según se infiere de su texto y del propósito que lo inspira que no es otro que el de respetar el hogar familiar, comprendiendo en ese concepto a la totalidad de parientes que unidos al inquilino en grado mayor o menor conviven en el piso.* (Sentencia de 6 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

NOTA: El demandado alegaba preferencia para no ser desalojado de la vivienda que habitaba con su esposa, sobre otros dos pisos habitados, cada uno de ellos, por dos hermanas, admitiendo ser el inquilino más moderno. Prosperó la demanda en ambas instancias.

14. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO: EXPRESIÓN DE LA CAUSA DE NECESIDAD: *El artículo 65 de la LAU únicamente ordena y quiere, mas sin exigir específica fórmula de expresión, que se dé a conocer al requerido el motivo de la necesidad para que pueda, una vez conocido sin error, decidir la conducta a seguir.* (Sentencia de 6 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

15. JUSTA CAUSA DE DESOCUPACIÓN: PUEDE SERLO LA ENFERMEDAD SIEMPRE QUE NO PRODUZCA IMPOSIBILIDAD DEFINITIVA DE VOLVER A ACUPAR LA VIVIENDA: *La imposibilidad de ocupación de una vivienda producida por enfermedad no servirá de justificación cuando sea definitiva --S. de 22-VI-60-- mas no cuando, como ocurre en el supuesto de autos, se afirma y se da por probado que dicha imposibilidad no es definitiva sino temporal o por necesidad para procurar el alivio de la enfermedad que padecía la arrendataria.* (Sentencia de 7 de diciembre de 1962; desestimatoria.)

16. OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DE LA VIVIENDA: LO SON LAS CONSISTENTES EN SUPRIMIR UN BROCAL DE UN POZO EN LA COCINA: *Son obras que alteran la configuración aquellas que introducen mutación en la capacidad del espacio comprendido en el local o habitación de que se trate, cual ocurre en el presente caso, porque con la definitiva supresión del brocal de fábrica --ladrillo o adobe-- cuyas dimensiones se cifran en 60 centímetros de altura y 80 de longitud, con que recibió el inquilino la vivienda, varió aumentándola, la capacidad de la habitación y modificó evidentemente su peculiar aspecto, sin que quepa aducir el estado de deterioro del local ya que su reparación era de la incumbencia del arrendador a quien el inquilino pudo imponérsela, conforme a los pertinentes preceptos de la LAU; ni la insignificancia de la obra que siempre ha de contemplarse con un criterio de proporcionalidad y aquí abona la resolución, porque con*

renta vigente de 100 pesetas anuales quedaba sustraida a la potestad del demandado toda ejecución de obra que variase la configuración en cuanto su coste excediese de 25 pesetas (art. 114, causa 7.ª, párrafo 2.º). (Sentencia de 29 de marzo de 1962; estimatoria.)

II. Derecho procesal.

1. CONSIGNACIÓN DE RENTAS COMO REQUISITO PREVIO PARA RECURRIR: NO EXONERA DE SU CUMPLIMIENTO LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL ARRENDATARIO HUBIERA DEJADO DE SATISFACER EN DEBIDA FORMA SU OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA RENTA NI EL HABER EXCEPCIONADO LA PRESCRIPCIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES A ANUALIDADES ANTERIORES EN MÁS DE CINCO AÑOS AL PLANTEAMIENTO DE LA DEMANDA: *Es evidente que la circunstancia de que el arrendatario, por desavenencias con el propietario y arrendador, hubiere dejado desde hace tiempo sin cumplir en debida forma su obligación de pago de la renta, no le exonera de cumplir con el precepto contenido en el artículo 148 de la LAU así como tampoco en un juicio de desahucio —donde únicamente puede ventilarse lo relativo a la resolución o terminación de la posesión arrendaticia— por la circunstancia de tener ensatisfecha la renta durante cinco años anteriores al planteamiento de la demanda y el haber excepcionado la prescripción con fundamento en el artículo 1.966 del C. c.; y ello aunque ésta pudiera discutirse y decidirse en el proceso actual. (Sentencia de 10 de enero de 1963; desestimatoria.)*

2. COSTAS: RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA POR INCUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE LA NOTIFICACIÓN EFECTUANTE: *El traer al proceso a una arrendataria sin haber cumplido con el artículo 65 de la LAU que no es requisito procesal, sino condición fundamental de la demanda tanto como la causa de necesidad, cualquiera que fuere el motivo del incumplimiento, origina la absolución de aquélla que lleva consigo por imperativo legal, la condena en costas del actor. (Sentencia de 26 de octubre de 1962; desestimatoria.)*

3. EXCEPCIÓN DE LITIS CONSORCIO PASIVO INCOMPLETO EN PROCESO DE RESOLUCIÓN POR CESIÓN INCONSENTIDA: ALCANCE DE LA OBLIGACIÓN DE DEMANDAR AL CESIONARIO CUANDO SON VARIOS LOS FAMILIARES CONVIVENTES CON EL ARRENDATARIO: *En el orden procesal cumple el arrendador con traer a la litis como cesionario a la persona que él cree ha sustituido al arrendatario contractual y ante la duda de poderla determinar, a los que con el mismo parentesco o circunstancias de hecho se encuentren disfrutando de la vivienda; y como la oposición que autoriza el artículo 25 de la LAU es únicamente al cesionario que acredite que tal cesión se ha operado con el consentimiento del arrendador, es concluyente que al no reconocer ninguno de los demandados —el arrendatario y tres hermanos suyos conviventes con él— que la cesión se ha operado y reconocer, por el contrario, que no solamente tres de ellos, sino otros dos más —el padre y una sobrina— son también conviventes con aquél, aún cuando el arrendatario tenga otro domicilio, por*

operar en favor de todos una unidad familiar, no puede prosperar la excepción de litisconsorcio pasivo incompleto. (Sentencia de 13 de julio de 1962; estimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: NO EXISTE SI SE DECRETA LA RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON BASE EN EL INCUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE NOTIFICACIÓN FEFACIENTE DEL ARTÍCULO 58 DE LA LAU AUNQUE EN EL SUPPLICO DE LA DEMANDA SE PIDA LA RESCISIÓN: *Si los hechos y los fundamentos jurídicos que se alegan nunca podrían conducir a la rescisión sino a la resolución del contrato no puede haber duda sobre que aún empleada alguna vez en el suplico de la demanda la expresión: «Condenando ... a tener por rescindido referido contrato de arrendamiento...» es procedente entender que la acción ejercitada es la resolutoria con base en el artículo 58 de la LAU y por tanto al acordarse así en la sentencia de instancia no se faltó a la congruencia, máxime si se tiene en cuenta la reiterada utilización de expresiones como la de: «demandado... a juicio sobre resolución de contrato de arrendamiento y la de «... por instada resolución de contrato de arrendamiento...» que se contienen en el encabezamiento y suplico de la demanda, respectivamente. (Sentencia de 3 de octubre de 1962; desestimatoria.)*