

9. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Buróas

A cargo de Roberto HERNANDEZ HERNANDEZ
Magistrado

1. Derecho civil.

1. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONCEPTO DE NECESIDAD: DOMICILIO: *La vivienda supone el centro desde el que el individuo desarrolla sus actividades, y si el que actualmente ocupa el actor está más alejado que la vivienda de su propiedad cuya ocupación pretende, es evidente que ésta satisface mejor sus necesidades, representa un mejor cumplimiento de sus obligaciones, y disminuye o suprime las incomodidades que el alejamiento actual de sus habituales lugares de trabajo supone; implicando todo ello una verdadera y propia necesidad, que sólo con la ocupación del piso litigioso puede y está en condiciones de satisfacer.*

CARGA DE LA PRUEBA: *Probada la necesidad de residir en el término municipal de L., existe la presunción legal prevista en el número 1.º del artículo 62 de la LAU., y al no haberse acreditado por el demandado nada en contrario que descirtue o deje sin efecto aquella presunción, no tiene derecho el inquilino a la prórroga legal (Sentencia de 31 de enero de 1962; desestimatoria.)*

2. RESOLUCIÓN POR RUINA: INDIFERENCIA DE LA CLASE DE RUINA A EFECTOS RESOLUTORIOS: *Declarada la ruina de la totalidad del inmueble, en expediente contradictorio por la Autoridad Municipal competente y resolución firme, se hace forzoso acceder a la resolución del contrato arrendaticio; sin que obste a ello, el que parte del edificio esté en ruina incipiente, ya que la causa resolutoria 10.ª del artículo 114 de la LAU., al no hacer distinciones y ser suficientemente clara, no permite en buena lógica ser interpretada más que en el sentido de admitir como causa eficiente resolutoria cualquier clase de ruina.*

FACULTAD DE LA AUTORIDAD GUBERNATIVA CUANDO DE LA RUINA INMINENTE SE TRATA: *La circunstancia de ruina inminente faculta a la Autoridad gubernativa, en consideración a los posibles daños que puedan causarse, tanto en las personas como en las cosas, a fijar el plazo para el desalojo de los locales que se encuentren en tal estado. (Sentencia de 1 de febrero de 1962; desestimatoria.)*

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR DERRIBO: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.ª, APARTADO 1.º: DERECHO DE RETORNO: ACCIÓN DE REVISIÓN: *La notificación realizada en virtud de acta notarial de fecha 23 de enero de 1956 por la C. de*

L. del propósito de demoler la casa que ocupaba la demandante para construir otra que tuviera por lo menos una tercera parte más de viviendas, y el requerimiento de desalojo en el plazo de un año, es obvio que constituyeron la iniciación extrajudicial del ejercicio del derecho de denegación de prórroga por derribo con fuerza atractiva de la legislación arrendaticia vigente en su fecha, tal como manda la 2.ª de las disposiciones transitorias de la Ley de 22 de diciembre de 1955, no solo para la acción resolutoria que correspondiere, sino también para «todos sus aspectos y consecuencias», entre los que cabe comprender el derecho de retorno o recuperación, y la acción de revisión de renta, que tiene antecedente inmediato en este derecho, ambos como consecuencia del ejercicio de denegación de prórroga por demolición que extrajudicialmente se realizó en la fecha del requerimiento notarial arriba calendado. (Sentencia de 8 de febrero de 1962; estimatoria en parte.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PERSONA OBLIGADA A DESALOJAR LA VIVIENDA QUE OCUPA EN PRECARIO: Cuando a un inquilino se le revoca la concesión graciosa —o, se le comunica el desalojo, como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1956—, en supuesto de ocupar vivienda en precario, es incuestionable, que puede ejercitar la acción denegatoria de la prórroga de la que a su vez es arrendador, por surgir en dicho momento el fundamento de necesidad o de imprórroga del contrato locativo. (Sentencia de 19 de febrero de 1962; estimatoria.)

5. DENEGACIÓN DE PRORROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO: REQUISITOS: FINALIDAD: Efectuado con un año de antelación a la demanda, en acto conciliatorio, el requerimiento denegatorio previsto en el artículo 65 de la LAU, se cumplió la finalidad del precepto y por cumplido dicho acto previo, constitutivo de la acción, al tener el demandado conocimiento fehaciente de la necesidad y demás requisitos legales en tiempo hábil; sin que obste a ello el que el acto en que se llevó a cabo pudiera estar viciado de nulidad —que no es del caso ventilar— por no haberse realizado en el plazo de ochos días siguientes a la presentación de la papeleta, conforme previene el artículo 466 de la L.E.C. (Sentencia de 21 de febrero de 1962; desestimatoria.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENER EL INQUILINO A SU LIBRE DISPOSICION UNA VIVIENDA APTA PARA SER OCUPADA, DE ANÁLOGAS CARACTERÍSTICAS, EN EL PLAZO DE SEIS MESES ANTERIOR A LA DEMANDA: INTERPRETACIÓN DEL PRESUPUESTO DE «ANALOGÍA»: La finalidad del legislador al modificar la legislación arrendaticia urbana en vigor desde la promulgación de la Ley de 31 de diciembre de 1945, plasmando dicha normación en la vigente Ley de 1956, y concretamente, al ampliar las excepciones a la prórroga obligatoria del contrato locativo, no fué otra, como dice la Exposición de Motivos «que corregir y aún evitar en la medida de lo posible los notorios abusos de derecho permitidos por la insuficiencia de las excepciones recogidas en la legislación precedente» de donde deviene que el presupuesto de «analogía» a que se refiere el párrafo 5.º del artículo 62 de la LAU

ha de interpretarse en sentido favorable al arrendador, procediendo la denegación de prórroga, cuando del examen comparativo de la vivienda que el locatario ha tenido a su disposición y la que habita en razón al contrato, se desprende que ambas son similares, o que la primera reúne mejores condiciones que la que posee como arrendatario, con tal de que no sea inferior a la que habita y sea apta para satisfacer las necesidades del inquilino, sin que la «analogía» se pueda confundir con la «identidad», ya que la primera significa tanto como «relación de semejanza entre cosas distintas». (Sentencia de 9 de marzo de 1962; estimatoria)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: CASUÍSTICA: La ausencia de la vivienda en litigio, por el demandado y familiares, desde octubre o noviembre de 1960 a junio de 1961, constituye la desocupación por más de seis meses a que se refiere el artículo 62, causa 3.ª de la LAU., sin que la circunstancia de que lo hubiera para dedicarse, con un camión de su pertenencia al transporte de la remolacha, en la ciudad de L., muy cercana a la localidad donde residen sus padres políticos, con los cuales convivió junto con su propia familia, suponga justa causa obstaculativa a la denegación de prórroga, pues si bien para el recurrido personalmente pudiera serlo la dedicación a su trabajo de transportista, para sus familiares que le acompañaron, no puede suponer más que mera conveniencia familiar. (Sentencia de 17 de marzo de 1962; estimatoria.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO PREVIO: CARÁCTER CONSTITUTIVO DEL MISMO: POSIBILIDAD DE VARIACIÓN NO SUSTANCIAL: La finalidad del requerimiento previsto en el artículo 65 de la LAU., no es otra que facilitar al arrendatario cabal noticia del propósito de poner fin a la prórroga forzosa del arriendo y de la causa de necesidad que lo funda, a fin de que pueda con antelación sopesar la conveniencia de acceder o resistir al requerimiento; la contestación del demandado al mismo deja trabada la cuestión, afirmando el carácter constitutivo del requerimiento, lo que veda cualquier alteración o sustitución de los elementos esenciales del acto previo, lo que no se desconoce por el hecho de que en la demanda se prescinda de la necesidad de una de las requirentes a la que se aludió en el trámite previo, puesto que dicha omisión no es variación sustancial que coloque al inquilino frente a una situación nueva que le impondría formar criterio sobre los propósitos del arrendador y medir unas posibilidades de defensa que tampoco se han visto mermadas al hacer formal oposición en el proceso. (Sentencia de 4 de abril de 1962; estimatoria.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: CASUÍSTICA: La presunción legal de necesidad en beneficio de la persona para quien se reclama la vivienda, en el caso de que contraiga matrimonio, establecida en el párrafo 2.º del artículo 62 de la LAU., como tal presunción puede de virtualmente por prueba en contrario. Precisa para su eficacia varios requisitos, entre ellos el de que no tenga a su disposición u ocupe vivienda en concepto de propietario o arrendatario, o por cualquier otro título que

le permitía una continuidad incondicional en la localidad en donde radica la reclamada; sin que se pueda considerar como tal, el hecho de vivir con sus padres políticos en calidad de subarrendatario, pues el contrato en virtud del cual ocupa la vivienda de los últimos, carece de prórroga obligatoria, y en cualquier momento puede el arrendatario dar por terminado el contrato y con él la convivencia, la que no tiene obligación de prolongar el actor con ninguna persona, cuando dispone de casa propia. (Sentencia de 4 de abril de 1962; desestimatoria.)

10. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: CASO DE VARIOS PARIENTES CONVIVIENTES: FALTA DE NOTIFICACIÓN EXPRESA: Aún en el supuesto de que equivaliese el conocimiento por el arrendador de la muerte del inquilino titular a notificación ello no implica que produzca los efectos de la notificación fehaciente, exigida por la Ley, cuando los parientes convivientes, con derecho a continuar el arrendamiento son varios, y el arrendador desconoce cual de ellos es el que quiere utilizar tal derecho, que ni siquiera se ha intentado hacer saber, cuando lo que pretendían era continuar conjuntamente en el arrendamiento, supuesto prohibido por el artículo 58 de la vigente LAU., al prevenir «que cuando fueren varios los beneficiarios, sólo uno de ellos podrá utilizarlo». (Sentencia de 14 de abril de 1962; desestimatoria.)

NOTA: La Ley de A. U. de 21 de diciembre de 1946, por el contrario, permitía que los familiares del arrendatario fallecido, que con él convivieren durante el año anterior al fallecimiento y lo fuesen en el grado establecido en el artículo 71 de dicha Ley, pudiesen utilizar el derecho de subrogación en el arrendamiento conjuntamente.

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: INTERPRETACIÓN DEL VOCABLO «FAMILIAR». CASUÍSTICA: A efectos de selección por «familiares» han de comprenderse, no sólo los beneficiarios del derecho de subrogación reseñados en el artículo 58 de la LAU, que son los relacionados con el inquilino por el vínculo de la patria potestad o el deber de alimentos, sino también otros parientes necesitados de asistencia física, moral o económica del inquilino, referenciado a la época del requerimiento denegatorio, concurriendo dicha circunstancia en la hermana de la demandada, que con mucha anterioridad al requerimiento se encuentra incluida por ella como beneficiaria de Seguro de Enfermedad, conviviendo en el piso objeto de denegación. (Sentencia de 26 de abril de 1962; desestimatoria.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CONCEPTO: CASUÍSTICA: Acreditado que el hijo del arrendador ha contraído matrimonio, así como que desarrolla sus actividades laborales en la inmediata villa de B., se da el fin lícito y útil, equidistante entre lo obligado «stricto sensu» y la mera conveniencia, erigido por la doctrina legal para que sea aceptable la necesidad, como excepción a la prórroga obligatoria, siendo totalmente indiferente el lugar donde se contrajo matrimonio, que de suyo no vincula, como tampoco el hecho de haberse cursado estudios laborales preparatorios de la profe-

sión elegida en centros docentes más o menos apartados del lugar en donde radica la finca urbana. (Sentencia de 28 de abril de 1962; desestimatoria.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: SUBARRENDATARIO QUE OCUPA LA VIVIENDA: *La no ocupación por el arrendatario del piso litigioso por plazo superior a seis meses, constituye la causa denegatoria de prórroga del número 3.º del artículo 62 de la LAU, aunque la misma se encontrare habitada por el subarrendatario, ya que, una interpretación excesivamente literalista del precepto, sería contraria a su finalidad «evitar la privilegiada e indefinida permanencia del arrendatario en la finca, cuando sus propios actos patentizan la ausencia de necesidad», beneficiándose con el importe de la renta del subarriendo, explotando por ello la finca sin usarla y amparando su incumplimiento en el cumplimiento y uso por extraños.* (Sentencia de 10 de mayo de 1962; estimatoria.)

14. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: *El concepto de «pequeña industria doméstica» a que alude el párrafo 1.º del artículo 4.º de la LAU, lleva embebido un idea de accesoriadad respecto al destino primordial de lo arrendado, no otro que el de satisfacer las necesidades de la vida familiar y doméstica del inquilino; dicha relación se subvierte cuando el último no usa de la vivienda para sus fines propios y destina el local única y exclusivamente al ejercicio de la industria, aunque mereciere el calificativo de doméstica y su magnitud fuere escasa, operando una transformación del destino de la vivienda a espaldas del contrato, contraria a los designios del legislador claramente exteriorizados en la disposición adicional 1.ª de la LAU, e incurre en la causa resolutoria 6.ª del artículo 114 de la citada Ley* (Sentencia de 11 de mayo de 1962; desestimatoria.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LAS DELEGACIONES DE LA ORGANIZACIÓN NACIONAL DE CIEGOS NO SON DEPENDENCIAS DEL ESTADO: *Los locales ocupados por la Organización Nacional de Ciegos, no pueden considerarse «dependencias del Estado» porque: 1.ª, si bien los artículos 4 y 121, párrafo 2.º de la LAU, distinguen entre el Estado, las Corporaciones de Derecho Público y las Entidades Benéficas, el artículo 122, párrafo 1.º, atributivo de la competencia funcional, sólo menciona el Estado, Provincia y Municipio; 2.ª, el artículo 1.º del Decreto de 13 de diciembre de 1938 y su Reglamento de 28 de octubre de 1939, definen la O. N. C., como una «entidad de Derecho Público y Beneficencia general, con fines de mutua ayuda y para la resolución de los problemas específicos de sus asociados», llegando a señalar el artículo 11 que «el Estado deberá coadyuvar a la asistencia social de la Organización»; y 3.ª, la mera dicción legal predica que el vocablo «dependencia del Estado es sinónimo de lugar en que se desarrolla una función pública».*

COMPETENCIA TERRITORIAL Y FUNCIONAL: ASIMILACIÓN A VIVIENDA: *El conocimiento de las cuestiones que suscita la LAU respecto al local que ocupa una Delegación de la O. N. de Ciegos, reputado como «vivienda» en el artícu-*

lo 4.º, corresponde al Juzgado Municipal de la Capital de la provincia, según previene el párrafo 2.º del artículo 121.

RECLAMACIÓN PREVIA EN LA VÍA GUBERNATIVA: *La excepción séptima del artículo 533 de la LEC, sólo es viable cuando la demanda se dirija contra la Hacienda Pública.* (Sentencia de 29 de mayo de 1962; estimatoria.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD EXISTENTE AL TIEMPO DE CONCRETARSE EL ARENDAMIENTO: *No procede la denegación de prórroga, si las circunstancias personales y familiares del actor en que apoya su demanda, concurrían cuando hace diez años concertó el contrato alquilando la vivienda al demandado; interpretación contraria del concepto «necesidad», equivaldría a dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno solo de los contratantes en contracción a las limitaciones impuestas por el acusado carácter social de la legislación locativa y del principio general contenido en el artículo 1.256 C. C.* (Sentencia de 4 de junio de 1962; desestimatoria.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO PREVIO: *El trámite preliminar del proceso que sólo tenía la finalidad de poner en aviso al arrendatario de las intenciones de no prorrogar el contrato y de los motivos que las fundaban y constituía una manifestación más del sentido proteccionista o tutitivo de la legislación especial, tiene además en la vigente Ley el designio de advertir al arrendador de un posible error o defecto en el planteamiento de su pretensión denegatoria para que pueda subsanarla sin pérdida de tiempo, designio que se evidencia en la exigencia de una contestación del inquilino al requerimiento ajustando su conducta a las normas de recíproca lealtad a que aludía el legislador en la Exposición de Motivos de la Ley.* (Sentencia de 12 de junio de 1962; estimatoria.)

18. SUBARRIENDO TOLERADO POR LA LAU: REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN: *No se cumple con la notificación prevenida en el artículo 18 de la LAU si por la inquilina se dirige una carta al arrendador, anunciándole por anticipado, no el subarriendo aún no efectuado, sino simplemente su propósito de llevarlo a cabo respecto a una habitación de la vivienda que ocupa, y máxime al no hacer mención del nombre del futuro subarrendatario.* (Sentencia de 20 de junio de 1962; desestimatoria.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO: CIRCUNSTANCIAS DE PRELACIÓN: VIVIENDA DESTINADA AL EJERCICIO DE MÉDICO RADIÓLOGO POR UN HIJO DE LA ARRENDADORA: *Si bien a los efectos de selección han de considerarse como inquilinos a todos los que por cualquier título ocupan para sí la cosa ajena —sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1961— e incluso por tanto, debe comprender a las viviendas que se disfrutaban en calidad de precario o sin título alguno, al negarse la prórroga por necesidad de un hijo de la propietaria, no debe considerarse comprendida en la selección la vivienda que ocupa otro hijo, destinándola exclusivamente al ejercicio de su profesión de médico radiólogo, puesto que en el conflicto surgido entre la tutela que la legislación arrendaticia presta a la vivienda-hogar fami-*

liar y las exigencias derivadas del derecho de propiedad y de la familia, reconocidos y respetados por todo el orden jurídico, ha de quebrar la primera en atención al estado familiar, así como en consideración a la finalidad lícita, razonable y necesaria a que se destina el piso, pues en un orden de valores, el medio de vida es merecedor del amparo de la Ley punto menos que las necesidades de la vida que en el hogar se satisfacen. (Sentencia de 5 de julio de 1962; desestimatoria.)

NOTA: Véase sentencia de la misma Sala de 2 de mayo de 1961, Anuario 1962, fascículo 2.º, sentencia número 6, página 578.

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: ES INOPERANTE A LOS EFECTOS RESOLUTORIOS CUANDO LA INOCUPACIÓN FUE AUTORIZADA EXPRESAMENTE POR EL ARRENDADOR O SU ADMINISTRADOR: *Consentida expresamente por el arrendador primitivo o administrador la inocupación de la vivienda, en derivación de unos deberes de familia y amistad, enajenada la propiedad del inmueble, no puede apoyarse el nuevo arrendador en dicha inocupación consentida, y para computarse el plazo de seis meses ha de tenerse como día inicial aquel en que el inquilino tuvo conocimiento de la venta, y no habiendo transcurrido desde el mismo nada más que dos sin habitarse la vivienda sin consentimiento de la actual arrendadora, es obvio la causa resolutoria del artículo 114, número 11 de la LAU, en relación con el 62, número 3.º, no puede prosperar.*

SUBARRIENDO: CONVIVENCIA DE FAMILIARES DENTRO DEL TERCER GRADO DE PARIENTESCO CON LA INQUILINA: *La permanencia durante el plazo que va desde julio a octubre de 1961, en épocas espaciadas e intermitentes, de la familia Basterra, compuesta de matrimonio y dos hijos, en la vivienda habitada por la demandada, en concepto de inquilina, la que es tía carnal de la esposa del Sr. Basterra, conviviendo familiarmente, no puede sentarse implique subarriendo, y sí por el contrario calificar de convivencia familiar, perfectamente legal y que no obliga a la demandada al cumplimiento de ninguno de los requisitos que previene el artículo 18 de la LAU.*

CONTRATO DE HOSPEDAJE: *Como tal ha de calificarse la convivencia con la inquilina desde el mes de octubre de 1961, de la señorita B. de H., que lo hace para que la demandada no esté sola, compensándose ambas, inquilina y convivente, sus servicios; hospedaje que el artículo 4.º de la LAU, configura de pequeña industria doméstica, sin que el contrato pierda su carácter inquilinario, ni sea precisa la autorización expresa que previene el artículo 21, al no exceder de dos el número de los huéspedes, ni la notificación y demás requisitos prevenidos en el 18, referido a las situaciones jurídicas de subarriendo. (Sentencia de 6 de julio de 1962; desestimatoria)*

21. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: HOSPEDAJE NO AUTORIZADO: *La presencia repetida de cuatro huéspedes en la vivienda de autos, sin permiso escrito del arrendador, provoca la resolución del contrato conforme previenen el artículo 114, número 2.º de la LAU, en relación con el artículo 21, número segundo del mismo cuerpo legal.*

LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA EN EL CONTRATO PARA DESTINAR LA VIVIENDA A CASA DE TOLERANCIA, NO PRESUPONE CONSENTIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LA INDUSTRIA DOMÉSTICA DE HOSPEDAJE CUANDO EL NÚMERO DE HUÉSPEDES SEA SUPERIOR A DOS: *Teniendo que ser la mencionada autorización concedida expresamente para la tenencia de huéspedes, no cabe comprender haber sido obtenida por la arrendataria, por el hecho de facilitársela en el contrato para el ejercicio de una actividad, que por su carácter inmoral fue prohibida por la Ley, dadas las diferencias tanto morales y materiales, cuyo parangón no es posible lícitamente realizar, existentes entre ambas actividades, la una moral, plausible y lícito medio de subsistencia, al par que la otra sólo es merecedora de condenación moral, religiosa, legal y simplemente humana por la falta de respeto que a todos los valores humanos representa tal tráfico.* (Sentencia de 1 de septiembre de 1962; desestimatoria.)

22. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: LEGITIMACIÓN ACTIVA: MARIDO ARRENDADOR DE BIENES PARAFERNALES DE LA MUJER: *Aunque el inmueble sea propiedad de la mujer con el carácter de parafernial, el marido que concertó el contrato de arrendamiento del piso litigioso, cobró las rentas y realizó cuantos actos fueron necesarios para la administración del mismo, está legitimado para denegar la prórroga forzosa por necesidad de un hijo del matrimonio, al no acreditarse posible fraude en los derechos de la mujer, circunstancia en que se requeriría su presencia conforme previene el artículo 1.833 del Código civil.* (Sentencia de 3 de septiembre de 1962; desestimatoria.)

23. ABUSO DE DERECHO: SU APRECIACIÓN POR LOS TRIBUNALES: *Dado el carácter extraordinario de las facultades que el artículo 9.º de la LAU concede a los Tribunales debe hacerse una restringida aplicación de dicha doctrina.*

ABUSO DE DERECHO: NO EXISTE EN EL CASO DE DENEGARSE LA PRÓRROGA POR NECESIDAD: CASUÍSTICA: *El interés del inquilino, en el caso de autos, goza de una especial prerrogativa jurídica protectora —la contenida en el artículo 68 de la Ley especial— y no puede atribuirse al derecho que el arrendador pone en ejercicio una motivación antisocial o la simple intención de perjudicar, sino moviéndose en el inestable terreno de lo conjetural o presuntivo, que debe evitarse siempre, y con mayor motivo cuando se trata de una facultad legal que exige meditado y cauteloso uso.* (Sentencia de 17 de septiembre de 1962; estimatoria por otros motivos.)

24. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: LIBRE DISPONIBILIDAD DE UNA VIVIENDA PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO: CASUÍSTICA: *La adjudicación de la vivienda sita en la zona residencial de A., que proporcionó al inquilino una titularidad, aún admitiendo que fuera interina, con facultades de libre disposición, de las que hizo uso precisamente al autorizar la ocupación por un tercero, sita a 1.600 metros del casco urbano de V., y a tres kilómetros de su establecimiento comercial, no es apta para satisfacer sus necesidades —entre ellas y como decisiva, la del ejercicio de su industria—, sin grave trastorno para intereses vinculados estrechamente al hogar familiar, de donde deviene no pueda ha-*

blarse de falta de necesidad respecto de la ocupación que mantiene sobre la vivienda arrendada, ni de una conducta abusiva que merezca el reproche de la Ley (Sentencia de 29 de noviembre de 1962; estimatoria.)

25. SUBROCIÓN «MORTIS CAUSA»: VALIDEZ DE LA NOTIFICACIÓN VERBAL: ACTOS PROPIOS DEL ARRENDADOR: *La circunstancia de que al mes del fallecimiento del inquilino, su cónyuge exigió al actor fuese puesto el contrato a su nombre, y más tarde, transcurridos casi cuatro años del óbito, el arrendador dio a la demandada autorización por escrito, para la instalación en el piso discutido de una cocina económica, forzosamente deviene en concluir admitiendo que el arrendador fue notificado y tuvo conocimiento cierto e indudable, dentro del plazo legal, de la persona que se subroga en los derechos y obligaciones inquilinarias, el cónyuge del inquilino fallecido; subrogación confirmada al autorizar al referido cónyuge la instalación de la aludida cocina, por lo que ha de atribuirse a la notificación la fehaciencia exigida por la Ley, ya que como previene el artículo 3.º del Decreto de 28 de septiembre de 1956, la misma podrá efectuarse en cualquiera de las formas admitidas en derecho, incluso la verbal.* (Sentencia de 13 de diciembre de 1962; desestimatoria)

26. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN JURÍDICA DEL HECHO FÍSICO DE LA TRANSFORMACIÓN REAL DE LA VIVIENDA EN OFICINA: LEGISLACIÓN APLICABLE: INTERPRETACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1.ª DE LA LAU VICENTE: *Realizada la transformación física de la vivienda en oficina, con anterioridad a la vigencia de la actual LAU de 22 de diciembre de 1955 —cuyo texto articulado se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» de 21 de abril de 1956—, conforme previene el párrafo 1.º de la disposición transitoria 1.ª de la misma, interpretada por el Tribunal Supremo en diversas resoluciones, entre ellas la de 12 de noviembre de 1958, en el sentido de que la retroactividad querida por el legislador es la de grado mínimo o atenuada, de modo que solamente los efectos producidos por los contratos, cualquiera que sea su fecha, con posterioridad a la vigencia de la nueva Ley, habrán de regirse por los preceptos de ésta, debiendo resolverse en cambio por las normas de Derecho derogado, los efectos que dichos contratos hayan podido producir anteriormente, o los hechos que con anterioridad hayan podido tener lugar, la indicada transformación en oficina, tiene que ser actuada por el artículo 10, párrafo 1.º de la Ley de 1946, y por ende el local como vivienda y no local de negocio, como previene el artículo 5.º de la actual Ley, no aplicable, sin que juegue la causa resolutoria número sexta del artículo 114 de la vigente Ley.* (Sentencia de 28 de julio de 1962; desestimatoria.)

2. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN; FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO O CONSIGNACIÓN DE RENTAS: NULLIDAD DE ACTUACIONES: *La interposición del recurso de suplicación sin acreditación del pago o, consignación de las rentas vencidas*

y no satisfechas hasta dicho momento, conculca lo prescrito en el artículo 148 de la LAU y deviene en la nulidad de las actuaciones practicadas a partir de la presentación por el recurrente del escrito impugnatorio, así como firme y ejecutoria la sentencia de instancia.

DECLARACIÓN DE OFICIO: «IUS COGENS»: *La prevención contenida en el artículo 148 citado, como de «ius cogens», ha de aplicarse en la primera oportunidad procesal en que se advierte la falta, sin que sea precisa la denuncia de parte interesada. (Sentencia de 2 de febrero de 1962; declarando nulas ciertas actuaciones, así como firme y ejecutoria la resolución impugnada.)*