

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil.

1 SITUACIONES DE «CONVIVENCIA» DEL ARTÍCULO 27 DE LA LAU DE 1946: *A efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la LAU de 1946 —situaciones subarrendaticias o de mera convivencia dentro de los límites numéricos de dicha norma: dos personas— el matrimonio cuenta como una unidad.* (Sentencia de 26 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

2. SUBARRIENDOS TOLERADOS: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN: *Es causa de resolución la omisión de notificar la existencia de los subarrendatarios a que se refiere el artículo 18 de la LAU.* (Sentencia de 4 de octubre de 1962) (Análogamente Sentencias de 5 de octubre y 7 de diciembre de 1962.)

3. CALIFICACIÓN COMO HOSPEDAJE O SUBARRIENDO: *No basta para calificar a una situación determinada como hospedaje, en lugar de subarriendo, el que el inquilino tenga autorización administrativa para el ejercicio de la industria de hospedaje y lleve el libro Registro de viajeros.* (Sentencia de 26 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

4. VIVIENDAS BONIFICABLES: PROHIBICIÓN DE CESIÓN: RESOLUCIÓN: *Aun en el caso de que la subrogación inter vivos autorizada por la LAU pudiera constituir una infracción grave del régimen de viviendas bonificables, para que tal hecho tuviera virtualidad como causa de desahucio precisaría que el Instituto Nacional de la Vivienda declarase la existencia de tal infracción.* (Sentencia de 5 de febrero de 1963; no ha lugar.)

5. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN: EFECTO DE ANTERIOR JUICIO DE DESAHUCIO POR PRECARIO: *Procede la resolución si quien pretende haberse subrogado «mortis causa» en el derecho arrendaticio de vivienda omitió la notificación exigida por la LAU; no obsta a la resolución el que en anterior desahucio por precario, dirigido contra el subrogado, se entendiera que éste no era precarista.* (Sentencia de 31 de octubre de 1962; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL ARRIENDO DE VIVIENDA: *Los parientes por afinidad carecen de derecho a la sucesión arrendaticia autorizada por la LAU en materia de vivienda.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; no ha lugar.)

7. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL ARRIENDO DE VIVIENDA: MENORES SOMETIDOS A LA POTESTAD DEL INQUILINO: *El artículo 58 de la LAU, al referirse a los sometidos a la potestad del inquilino fallecido, alude a la patria potes-*

lad y no a la mera dependencia, respecto al jefe de la familia, en el hogar. No está sometido a la patria potestad del inquilino el nieto de éste que vivía con su padre y abuelo en el piso de autos. (Sentencia de 8 de febrero de 1963; no ha lugar.)

8. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN: *El defecto de notificación de la subrogación arrendaticia «mortis causa» de vivienda, dentro del plazo legal, es causa de resolución del arriendo.* (Sentencia de 27 de abril de 1962; no ha lugar) (Análogamente Sentencia de 12 de noviembre de 1962.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: *No es obstáculo a la denegación de prórroga por necesidad basada en matrimonio el hecho de que se ejercite una vez contraído el matrimonio, en tanto no haya transcurrido el plazo para la prescripción del derecho basado en tal circunstancia.* (Sentencia de 2 de octubre de 1962; no ha lugar)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD BASADA EN MATRIMONIO: PROYECTO DE MATRIMONIO: *Precisa que durante el año de preaviso se hayan dado circunstancias reveladoras de la voluntad de contraer matrimonio como lo son los actos preparatorios de incoación del expediente matrimonial y publicación de proclamas.* (Sentencia de 23 de octubre de 1962 relativo a un supuesto en que se habían publicado proclamas pero caducaron las mismas sin que se celebrara el matrimonio y no se dio lugar a la denegación de prórroga; no ha lugar) (Análogamente Sentencias de 3 y 12 de diciembre de 1962.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DERECHO DE LOS HIJOS A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *No obsta a la situación de necesidad del hijo que desea tener hogar independiente del de sus padres la mayor o menor amplitud de la vivienda de éstos.* (Sentencia de 17 de octubre de 1962; no ha lugar) (Análogamente Sentencia de 26 de octubre de 1962; no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: RECLAMACIÓN DE VIVIENDA SITUADA EN LUGAR DISTINTO DEL DE TRABAJO: *Puede denegarse la prórroga arrendaticia de una vivienda situada en lugar distinto del de trabajo si, dada la proximidad entre ambas poblaciones y medios de comunicación, es factible que se viva en una de ellas y se desarrollen actividades en la otra.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; no ha lugar) (Análogamente en Sentencia de 2 de octubre de 1962.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: HIJA SOLTERA QUE DESEA INDEPENDIZARSE: *Concurre situación de necesidad, en una hija soltera que padece una lesión en la columna vertebral y que, viviendo en el domicilio de sus padres, desea asegurar su independencia económica respecto a sus progenitores estableciendo su residencia en la vivienda a que se refiere la denegación de prórroga, vivienda que piensa utilizar para el ejercicio de una pequeña industria de géneros de punto.* (Sentencia de 21 de enero de 1963; no ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: ANTIGÜEDAD DEL ARRIENDO: *Es inatinerante la alegación de que la norma de posposición del artículo 64 de la LAU tutelan al inquilino más antiguo y no al de contrato de arriendo más antiguo, pues la condición de inquilino sólo se adquiere con la celebración del contrato de arriendo. Si ha habido ocupación por una misma persona a virtud de dos contratos de arriendo —relativos al mismo piso o a dos pisos del mismo inmueble— sin solución de continuidad entre ellos, es la fecha del más antiguo el que ha de computarse para efectos de la selección.* (Sentencia de 23 de octubre de 1962; no ha lugar.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN: EJERCICIO DE PROFESIÓN U OFICIO: *Si el reconocimiento judicial ha demostrado la inexistencia de estudio fotográfico o laboratorio y de cualquier señal acreditativa de ejercicio de labores fotográficas, el inquilino no puede invocar la circunstancia de posposición, a efecto de la denegación de prórroga arrendaticia, aunque se haya dado de alta de la contribución, por el ejercicio de dicha actividad con escasa antelación al requerimiento denegatorio de prórroga.* (Sentencia de 16 de enero de 1963; no ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE PRÉSTAMOS A INQUILINOS: *Procede rechazar la demanda de denegación de prórroga por necesidad, si el arrendador no cumplió, en el requerimiento, lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de préstamos a inquilinos —texto refundido— al involucrar, en el concepto renta, partidas, como las correspondientes a servicios y suministros que, por disposición expresa no cabe incluir en él.*

EXCEPCIÓN OPUESTA POR UN NO ARRENDATARIO: *Es eficaz la excepción propuesta por una de las personas objeto del requerimiento denegatorio de prórroga, aunque se trate de un no arrendatario, ya que por el hecho de ser requerido se halla legitimado para oponerse al requerimiento.* (Sentencia de 28 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL BENEFICIARIO DE LA MISMA: *No basta, para que se entienda ocupada la vivienda, con la toma de posesión material de la misma por parte del arrendador, ya que precisa que el beneficiario de la denegación de prórroga la ocupe de modo efectivo; no es suficiente para entender ocupada la vivienda en el plazo legal que, poco antes de vencer dicho plazo, se iniciaran en la vivienda determinadas obras, sin que se acreditara que las mismas se encaminaban a permitir a dicho beneficiario la instalación, de su hogar, en dicha vivienda.* (Sentencia de 12 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE SUBARRIENDO POR CAUSA DE NECESIDAD: SITUACIÓN DE INVALIDEZ: *La invalidez e incapacidad del actor, con quien ha de convivir una hermana, para prestarle los cuidados que su salud exige y que se halla obligada a compartir la habitación que el primero ocupa, es causa de denegación de prórroga del subarriendo de otras habitaciones de la vivienda.* (Sentencia de 22 de junio de 1962; no ha lugar.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: EXCEPCIÓN DE LITIS PENDENCIA DERIVADA DE ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE ENAJENACIÓN: *Pendiente un proceso encaminado a la impugnación de la transmisión de un inmueble —basada en el artículo 53 de la LAU— cabe fundar en dicho proceso la excepción de «litis pendencia» en proceso de denegación de prórroga arrendaticia referida a una vivienda del mismo inmueble.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: JUSTA CAUSA: EJERCICIO DE CARGO EN ORGANISMO INTERNACIONAL RADICADO EN EL EXTRANJERO: *El traslado temporal, del inquilino a Viena, donde viene prestando servicio en la Oficina Internacional de Energía Atómica, por virtud de contrato con dicha entidad, previa consulta y aprobación del Gobernador español en dicho organismo, constituye una justa causa de no ocupación del mismo, aunque le hayan acompañado a Viena su cónyuge e hijos, tanto más si mantiene el mobiliario en el piso de autos y atiende adecuadamente a su conservación. El Decreto sobre justas causas de no ocupación, no agota todas las posibles. Pudiera hallarse analogía entre la situación de dicho arrendatario y las de los designados para cargos políticos de confianza del Jefe del Estado.* (Sentencia de 24 de octubre de 1962; no ha lugar.)

21. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: PRUEBA: *Si el arrendatario retiró de la vivienda de autos la casi totalidad de sus muebles y no ha pernoctado en la misma desde hace 10 meses ni pagado cantidad alguna por suministro de fluido eléctrico teniendo además su domicilio en otro lugar, procede acceder a la denegación de prórroga por no ocupación.* (Sentencia de 16 de octubre de 1962; no ha lugar.)

22. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NO USO: OCUPACIÓN ESPORÁDICA: *Procede la denegación de prórroga si la vivienda está permanentemente desocupada y sólo se habita esporádica y circunstancialmente.* (Sentencia de 29 de marzo de 1963; no ha lugar.)

23. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: DERECHO INTERTEMPORAL: *No procede la denegación de prórroga, por esta causa, si la disponibilidad de dos viviendas se remonta a fecha anterior a la de vigencia de la actual LAU.* (Sentencia de 9 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: HECHOS QUE NO ENGENDRAN PRESUNCIÓN DE SUBARRIENDO: *De la guarda de unas maletas y de la presencia física de ocho personas, en el piso, no puede desprenderse la existencia de un subarriendo, pues la ocupación transitoria e imprevista de un local por terceros y el mero depósito de sus equipajes, no puede constituir subarriendo, ya que de tales hechos no se deduce el propósito de transferir la posesión arrendaticia.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1962; ha lugar.)

25. PRESUNCIÓN DE SUBARRIENDO: *De la presencia en la vivienda de persona no perteneciente a la familia del arrendatario se deduce una presunción de subarriendo.* (Sentencia de 23 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

26. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO; PRESUNCIONES; FAMILIARES CONVIVENTES: *No puede exigirse prueba plena de la existencia del subarriendo en los procesos resolutorios por tal causa. No es lógico suponer que los extraños al inquilino ocupen total o parcialmente la vivienda de éste. No cabe deducir la existencia de subarriendo en los casos de convivencia de parientes en los que es precisamente el parentesco la razón principal de convivencia.* (Sentencia de 16 de octubre de 1962; no ha lugar.)

27. ARRENDAMIENTO DE UN PISO POR UNA SOCIEDAD PARA SU EMPLEADO; CAMBIO DE OCUPANTE; ARRIENDO CONCERTADO POR UN GERENTE: *Arrendado un piso por una persona física, en su calidad de gerente de una sociedad, el derecho de uso y disfrute corresponde a la sociedad (es decir al mandante y no al mandatario) para dotar de vivienda a sus empleados; el cambio de empleado ocupante no es causa de resolución.* (Sentencia de 10 de octubre de 1962; ha lugar.)

28. PRESUNCIONES; CESIÓN O SUBARRIENDO: *El hecho de que el inquilino de una vivienda abandonara la misma, hace varios años, dejando en la misma a sus padres, permite presumir una cesión y no un subarriendo.* (Sentencia de 19 de noviembre de 1962; ha lugar.)

29. RESOLUCIÓN POR CESIÓN; CADUCIDAD; DIES A QUO; CESIÓN DISIMULADA: *En los supuestos en que la cesión ha sido disimulada, el «dies a quo» del plazo de caducidad de la cesión es el de la exteriorización de la cesión implícitamente.* (Sentencia de 22 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

30. CAMBIO DE DESTINO REALIZADO POR EL ARRENDADOR; DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: *El hecho de que, desalojado un piso en el año 1958, el arrendador lo destinara a negocio de hostelería, no puede impedir que el año 1961 ejercite una acción denegatoria de prórroga arrendaticia, en favor de un hijo, pues lo dispuesto en la disposición adicional 1.ª de la LAU no priva al propietario de tal derecho. La agregación de un piso a un hotel no supone, en definitiva, desafectar al mismo de su destino a habitación.* (Sentencia de 11 de diciembre de 1962; no ha lugar.)

31. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO; TRANSFORMACIÓN DE PEQUEÑA INDUSTRIA EN LOCAL DE NEGOCIO: *Constituye cambio de destino la transformación de una pequeña industria de zurcidos y bordados ejercida personalmente, en otra de mayor envergadura, con anuncio al Público, instalación de dos escaparates para la exposición de géneros y mostrador para la venta, así como empleo de personal asalariado.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; no ha lugar.)

32. RESOLUCIÓN POR OBRAS, INSTALACIÓN DE DUCHA CON CALENTADOR ELÉCTRICO: *La instalación de una ducha con calentador eléctrico de ocho litros cuyo desagüe se realiza por el propio lavabo no modifica la configuración, y si las salpicaduras del agua que vierte fuera del lavabo no tienen entidad suficiente para producir humedades dañosas, no son tampoco causa de resolución.* (Sentencia de 26 de octubre de 1962; no ha lugar.)

33. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: AMPLIACIÓN DE CUARTO DE ASEO: *Es causa de resolución la ampliación de un retrete para convertirlo en cuarto de aseo, con aumento de un metro y medio cuadrado de superficie y construcción de tabiques de ladrillo con mortero y cemento en el patio de la casa, —realizada por el arrendatario sin consentimiento del arrendador—. (Sentencia de 28 de septiembre de 1962; ha lugar.)*

34. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: OBRAS QUE NO LA ALTERAN: *No es causa de resolución la construcción, por el inquilino, de un tabique formado por vigas montadas, cuya unión con el suelo no es totalmente fija y que se puede desmontar fácilmente en pocos minutos, siendo sus dimensiones de 3,83 por 0,85 metros. (Sentencia de 29 de enero de 1963; no ha lugar.)*

35. RESOLUCIÓN POR OBRAS: OBRAS LIGERAS Y PROVISIONALES: *No supone alteración de la configuración la obra realizada con empleo de materiales extraños a la edificación, ligeros y de adecuado carácter provisional, frágiles y superpuestos, sin llegar a formar cuerpo con el edificio, constituyendo una obra de carácter accesorio y provisional. (Sentencia de 13 de diciembre de 1962; no ha lugar.)*

36. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: EXPLOTACIÓN DE PROSTÍBULO: *La explotación de un prostíbulo constituye una actividad inmoral y causa de resolución. (Sentencia de 22 de diciembre de 1962; no ha lugar.)*

II. Derecho procesal.

1. LEGITIMACIÓN PARA EL EJERCICIO DE ACCIÓN DE DESAHUCIO: ACCIÓN EJERCITADA POR UN TITULAR DE DERECHO REAL DE HABITACIÓN: *El titular de un derecho real de habitación no está legitimado para ejercitar una acción de desahucio o resolución de arrendamiento en el que no fue parte, referente al piso objeto del derecho real citado. (Sentencia de 23 de octubre de 1962 que invoca lo dispuesto en los arts. 524 y 525 del C. c.; ha lugar.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: TRAMITACIÓN: *No es procedente que en el escrito de recurso se haga relación de antecedentes, ya que los autos obran en poder de la Sala. (Sentencia de 3 de noviembre de 1962; no ha lugar.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIONES PROCESALES: *No se da el recurso de suplicación por razón de infracciones de carácter procesal, como las relativas al defecto de personalidad del procurador. (Sentencia de 28 de noviembre de 1962; no ha lugar.)*

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INVOCACIÓN DE NORMAS PROCESALES: *No procede el recurso por la pretendida infracción de los artículos 504 y 506 de la LEC (Sentencia de 29 de octubre de 1962; no ha lugar) o del artículo 159, número 1 de la propia Ley (Sentencia de 12 de diciembre de 1962; no ha lugar), o del artículo 767 de la misma (Sentencia de 16 de octubre de 1962; no ha lugar.)*

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INVOCACIÓN DEL ABUSO DEL DERECHO: *No procede el recurso con base en la doctrina del abuso del derecho si ésta no se aplicó en la sentencia recurrida.* (Sentencia de 5 de octubre de 1962; no ha lugar.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NORMAS SUSCEPTIBLES DE SERVIRLE DE BASE. *Una Orden circular de un Gobierno civil no tiene el carácter de ley a efectos de fundar en su infracción, un recurso de suplicación.* (Sentencia de 15 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

7. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INFRACCIÓN DE NORMAS PROCESALES: *El recurso de suplicación sólo puede basarse en la infracción de doctrina o ley sustantiva directa e inmediatamente relacionada con derechos reconocidos en la LAU; no cabe fundarlo en la infracción del artículo 30 del Decreto de 21 de noviembre de 1952 —procedimiento en Justicia Municipal— ni en el artículo 504 de la LEC.* (Sentencia de 6 de marzo de 1963; no ha lugar.)

8. CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: DESCUBIERTO DE RENTAS DE MÁS DE CINCO AÑOS: PRESCRIPCIÓN: *Debiendo el arrendatario ocho anualidades de renta y no habiendo consignado más que las de los cinco últimos años, por entender prescritas las restantes, debe estimarse insuficiente la consignación, por no constar la ausencia de posibles actos de interrupción de la prescripción.* (Sentencia de 31 de octubre de 1962; no ha lugar.)

9. COSTAS PROCESALES: VENCIMIENTO MERAMENTE PROCESAL, DECLARACIÓN DE INCOMPETENCIA. CRITERIO DEL VENCIMIENTO: *El vencimiento procesal debe equipararse al material, a efecto de costas; según reiterada doctrina de esta Sala, la declaración de incompetencia, supone, a efecto de costas, la desestimación de la demanda* (Sentencia de 17 de octubre de 1962; no ha lugar.)