

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERÉ RALUY

I. Derecho Civil

1. CALIFICACIÓN: L. A. U. DE 1946: *Arrendado un piso con destino a vivienda, durante la vigencia de la L. A. U. de 1946, el hecho de que, concurrentemente, la dedicara a oficina no tiene trascendencia a efecto de la calificación y de la competencia del Juez Municipal para entender de la acción resolutoria.* (Sentencia de 31 de mayo de 1966; no ha lugar.)

2. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN CONTRACTUAL: *A efectos de la calificación del arriendo hay que estar al destino primordialmente pactado.*

RESOLUCIÓN DE LA SALA DE SUPPLICACIÓN SOBRE EL FONDO, EN FUNCIONES DE ÓRGANO DE INSTANCIA: *Si la Sala de suplicación desestima la excepción de incompetencia estimada en la instancia, la Sala ha de resolver sobre el fondo del asunto planteado.* (Sentencia de 20 de junio de 1966; ha lugar.)

NOTA: Superadas algunas vacilaciones iniciales derivadas de la falta de normas explícitas en la L. A. U. y de la profunda innovación que supuso el recurso de suplicación, se ha venido imponiendo la doctrina sentada en el párrafo anterior, es decir, la de atribuir a la Sala de suplicación funciones de órgano de instancia en cuanto a la fijación de los hechos y fundamentos de derecho precisos para la resolución del fondo del asunto, cuando los órganos de instancia no lo hubieran hecho por haber desestimado la demanda por razones meramente procesales o por haber declarado su propia incompetencia. El hecho de que la Ley no establezca en tales casos ningún reenvío a favor del órgano de instancia y las más elementales razones de economía procesal y de buen sentido abonan el criterio expuesto. Véase también *infra* Sentencia 11 de mayo de 1966 de la propia Audiencia Territorial de Barcelona.

3. NOTIFICACIÓN DE ANTIGUAS SUBROGACIONES «MORTIS CAUSA»: EFECTOS DE LA OMISIÓN: *La omisión de realizar la notificación de anteriores subrogaciones, prevista en el Decreto de 14 de septiembre de 1956, determina la pérdida del derecho a causar ulteriores subrogaciones.* (Sentencia de 10 de junio de 1966; ha lugar.)

4. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: REQUERIMIENTO AL INQUILINO SUBROGADO: DERECHO INTERTEMPORAL: *El requisito de requerimiento del arrendador, al sucesor del inquilino fallecido, para que manifieste si se subroga o no, es aplicable aunque el fallecimiento del arrendatario haya ocurrido antes de la vigencia de la reforma de la L. A. U. realizada en 1964, en la que se estableció tal requerimiento. La reforma de 1964 no constituyó un nuevo cuerpo legal sino una modificación de la L. A. U. de 1956, y a partir de la fecha de vigencia de dicha reforma, hay que aplicar la L. A. U. de 1956 con las modificaciones introducidas en 1964 como si siempre hubiera sido igual*

su contenido, no planteándose cuestión de derecho intertemporal en cuanto a las leyes de 1956 y 1964.

CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: *No supone cambio de configuración el retirar de un inmueble una puerta en mal estado.*

RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: *No infringe la L. A. U. la sentencia que no estima como causa de resolución por actividades inmorales las relaciones extraconyugales del inquilino con otra ocupante de la vivienda, y ello por las razones expuestas en la sentencia de instancia y porque según el texto legal es preciso para la resolución que las actividades resulten inmorales, es decir, que la notoriedad ha de predicarse, no de la actividad ejercida, ni de la inmoralidad intrínseca de los actos —la vida en concubinato supone inmoralidad—, sino del resultado de los mismos con respecto a los demás ocupantes del inmueble, siendo preciso que, para dichos ocupantes, resulten inmorales. (Sentencia de 7 de diciembre de 1965; no ha lugar.)*

NOTA: El requisito de requerimiento provocatorio de la notificación del subrogado establecido, con buen acuerdo, en la reforma del artículo 58 de la L. A. U. realizada en 1964, es aplicable indudablemente a las sucesiones acaecidas bajo la vigencia de la legislación anterior, y ello, no ya por las razones, no demasiado sólidas, de la sentencia anotada. El hecho de que la ley de reforma de 1964 no haya sido una L. A. U. de nueva planta, sino una modificación de la preexistente, no supone que sea una ley meramente interpretativa, único supuesto en que cabría decir que no podía plantearse propiamente cuestión de derecho intertemporal dado el carácter retroactivo que tienen, por naturaleza, las normas interpretativas. Pero de modo muy claro la disposición transitoria 12 del vigente texto refundido de la L. A. U. declara que la norma sobre mecanismo de notificación de la subrogación y requerimiento provocatorio de la notificación es aplicable aunque el fallecimiento del inquilino hubiere ocurrido antes de la vigencia de la reforma salvo que en la fecha de entrada en vigor —1.º de julio de 1964— hubiere recaído sentencia firme resolutoria del arriendo.

El delicado problema que plantea el concubinato en relación con la causa 8.ª de resolución de arrendamiento, viene siendo resuelto con un sentido de gran ponderación por los Tribunales que, por lo general, se niegan a conceptualizar que el mismo, al menos cuando no se produce con ostentación escandalosa, sea causa de resolución. La sentencia a que se refiere esta nota, al colocar el centro de gravedad de la norma en el término *resulten*, y al tener en cuenta, más que la inmoralidad mayor o menor de la actividad, la proyección hacia el mundo circundante del inquilino, de la conducta de éste y personas que con él convivan, señala el verdadero camino para resolver la variada casuística que puede plantearse en esta materia.

5. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: DECRETO DE ALQUILERES DE 1931: NATURALEZA DEL DERECHO SUCESORIO: RENUNCIA DE DERECHOS: *El derecho que el Decreto de alquileres de 29 de diciembre de 1931 estableció en favor de los familiares del difunto inquilino no es derecho sucesorio alguno sino una prerrogativa especial de la legislación arrendaticia urbana. Fallecido el inquilino en 1946, si un nieto del mismo figura empadronado en 1950 en otro lugar ello implica una renuncia del mismo a disfrutar de la prórroga forzosa que correspondiera a su abuelo.*

SUPPLICACIÓN: CONCEPTOS JURÍDICOS: DECISIÓN SOBRE EL FONDO DE LA AUDIENCIA TERRITORIAL ACTUANDO COMO ÓRGANO DE INSTANCIA: *Entre las facultades de*

la Sala de suplicación se halla la de apreciar si los hechos declarados probados en la instancia integran o no una renuncia a la prórroga, pues tal apreciación recae sobre un concepto jurídico. La Sala de suplicación, en funciones de instancia, puede conocer del fondo del pleito. (Sentencia de 11 de mayo de 1966; ha lugar.)

NOTA: Si la Sala quiso decir que la transmisión *mortis causa* del derecho arrendaticio no constituye un supuesto de sucesión *mortis causa* ordinaria, ningún reparo cabe oponer a la afirmación de la misma; ahora bien lo que no puede admitirse en su sentido literal es que la subrogación arrendaticia *mortis causa* tanto del Derecho de Alquileres como de la L. A. U. vigente, no constituya un supuesto de un derecho sucesorio entendida la palabra sucesión en sentido amplio y no en el estricto de transmisión *mortis causa* ordinaria. Resulta un tanto forzado hablar, en el supuesto de autos, de una renuncia al derecho de subrogación, por el mero hecho de que el titular del mismo figure empadronado en otro lugar; en primer término el empadronamiento no constituye prueba decisiva de la ocupación o no ocupación de una vivienda, y en segundo lugar, el hecho de que no ocupe una vivienda, por sí sólo, no puede implicar la renuncia al arriendo, a la prórroga forzosa o a la sucesión arrendaticia. Si la no ocupación se remonta al tiempo del fallecimiento del inquilino, lo que existe es, no una renuncia a suceder, sino la falta de uno de los presupuestos —la convivencia con el inquilino al tiempo de su defunción—, necesarios para que el derecho sucesorio llegue a nacer; sí, por el contrario, la no ocupación o el desalojo de la vivienda se produjo con posterioridad a nacer y tener efectividad la subrogación, tales hechos podrán constituir una causa de resolución, pero sólo en tanto se encuadren en alguno de los específicos supuestos de resolución —normalmente la denegación de prórroga por no uso— previstos en la L. A. U.

6. SUBARRIENDOS TOLERADOS DEL ART. 18 DE LA L. A. U.: DEFECTO DE NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *Es causa de resolución la tenencia de dos subarrendatarios sin notificar al arrendador, dentro del plazo legal, la existencia de los mismos.*

SUPPLICACIÓN: ABUSO DE DERECHO: *Para revisar, en suplicación, el tema del abuso de derecho, es preciso que se haya hecho aplicación del mismo en la sentencia de instancia.* (Sentencia de 20 de enero de 1966; no ha lugar.)

7. NECESIDAD: AUMENTO DE NECESIDADES FAMILIARES: CARENIA DE HOGAR PROPIO: *Puede invocar la situación de necesidad el que vive con su madre, al tiempo que aumentan sus necesidades familiares por el crecimiento de sus dos hijos de doce y nueve años, de diferente sexo.* (Sentencia de 3 de junio de 1966; no ha lugar.)

8. NECESIDAD: PRUEBA DE LA RESIDENCIA EN UN DETERMINADO LUGAR: PADRÓN MUNICIPAL: *El padrón municipal acredita la residencia si no se demuestra lo contrario. Si el beneficiario de la denegación de prórroga acredita la residencia, por el padrón municipal, no puede desestimarse la demanda diciendo que no se ha acreditado la residencia.* (Sentencia de 27 de junio de 1966; ha lugar.)

9. NECESIDAD: CARENIA DE HOGAR PROPIO: *El que habita en domicilio ajeno no necesita probar la insuficiencia del domicilio en que habita.*

SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *En suplicación no cabe enmendar errores procesales.*

DOCTRINA GENERAL SOBRE RECURSOS: *El recurso es da contra el fallo de la sentencia recurrida y no contra sus considerandos. Es irrecurrible una resolución favorable al que pretende impugnarla. El órgano «ad quem» puede enmendar defectos de técnica del órgano «a quo».* (Sentencia de 16 de mayo de 1966; no ha lugar.)

10. **NECESIDAD: REQUERIMIENTO PREVIO A LA ACCIÓN RESOLUTORIA:** *Si bien en el requerimiento no es preciso detallar los hechos en que se basa la insuficiencia de la vivienda, en el juicio hay que probar tal insuficiencia. No cabe denegar la prórroga alegando en la demanda una causa distinta de la expresada en el requerimiento.*

NECESIDAD: SELECCIÓN: *No se opone a declarar bien hecha la selección el que, poco antes del requerimiento, se vendieran varias viviendas del actor, si no se trata de ventas simuladas.* (Sentencia de 12 de mayo de 1966; ha lugar.)

11. **NECESIDAD: CARENCIA DE HOGAR PROPIO:** *Puede invocar la situación de necesidad, el que carece de vivienda, albergándose en el domicilio de un hermano o pernoctando en una pensión.* (Sentencia de 19 de abril de 1966; no ha lugar.)

12. **NECESIDAD: VIVIENDA NO HABITABLE:** *Puede invocar la situación de necesidad quien ocupa un local sin condiciones de habitabilidad.*

REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: PARALELISMO CON LA DEMANDA: *No es defectuoso el requerimiento, por el hecho de que en el mismo se haya reclamado la vivienda para la requirente y en la demanda se indique que la misma la reclama para sí y para su esposo.* (Sentencia de 4 de febrero de 1966; no ha lugar.)

13. **NECESIDAD DE VIVIENDA PROVOCADA VOLUNTARIAMENTE:** *No puede invocar la situación de necesidad, a efecto de denegar la prórroga de arriendo de una vivienda de su propiedad, el que, disponiendo de un local con vivienda aneja, destina esta última a ampliación del negocio y se instala en el domicilio de sus padres, pues para que la necesidad pueda justificar la denegación de prórroga debe originarse en circunstancias fortuitas, independientemente de la voluntad del que pretende invocarla.* (Sentencia de 10 de febrero de 1966; no ha lugar.)

14. **RESOLUCIÓN POR TENENCIA DE DOS VIVIENDAS: VIVIENDA ANEJA A LOCAL DE NEGOCIO:** *No procede la resolución por tenencia de dos viviendas si lo que tiene a su disposición el inquilino es una vivienda y un local de negocio con vivienda aneja que forma con el local una unidad.* (Sentencia de 23 de junio de 1966; no ha lugar.)

NOTA: Muestra esta sentencia un acertado cambio de criterio respecto al que mostraron la Audiencia Territorial de Cáceres —Sentencia de 4 de octubre de 1956—, y la propia de Barcelona —Sentencia de 21 de mayo de 1957—, al considerar que en el cómputo de dos viviendas había de contarse la vivienda aneja a local de negocio. Las piezas aptas para vivienda de un local de negocio no pueden considerarse como unidad de vivienda a los efectos del artículo 62 de la L. A. U.

15. ACCIÓN IMPUGNATORIA DE VENTA Y DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: «LITIS PENDENCIA»: *Procede estimar la excepción de «litis pendencia» sí, con anterioridad al juicio resolutorio por necesidad, se inició entre las mismas partes un proceso de impugnación de la venta de la vivienda por haberse enajenado por precio superior al de capitalización de la renta.* (Sentencia de 17 de febrero de 1966, ha lugar.)

16. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO Y SUBARRIENDO: DESPACHO DE AGENTE COMERCIAL: *No es causa de resolución por conversión de vivienda en local de negocio, ni por subarriendo, el hecho de que en su vivienda, un Agente Comercial, actúe como comisionista de una compañía de seguros, aunque haya un anuncio indicador de que allí radica una Agencia de la compañía, si el inquilino ejerce las actividades de su profesión por sí y de modo independiente.* (Sentencia de 28 de junio de 1966; no ha lugar.)

17. RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: CAMBIO DE MATERIALES: *No procede la resolución por el hecho de que el inquilino sustituyera, por hallarse deteriorada, la pared anterior de una mesa mostrador de un quiosco bar, reemplazándola por un recubrimiento de ladrillos y mosaico.* (Sentencia de 8 de junio de 1966; ha lugar.)

II. Derecho Procesal

1. SUPPLICACIÓN: PRECEPTOS PROCESALES: *No constituyen materia de recurso de suplicación los preceptos procesales.* Sentencias de 24 y 25 de mayo de 1966; no ha lugar.)

2. AMBITO DEL RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ERROR DE HECHO: *En el recurso de suplicación no cabe plantear con éxito cuestiones sobre apreciación de la prueba.* (Sentencia de 28 de enero de 1966; no ha lugar.)

3. SUPPLICACIÓN: FORMALISMO DEL RECURSO: *Al formalizar el recurso hay que precisar el concepto en que se estima cometida la infracción de ley.* (Sentencia de 20 de enero de 1966; no ha lugar.)