

III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

I. Sentencias de suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de José BONET CORREA

1. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: SELECCIÓN DE LOS INQUILINOS DEL ARTÍCULO 64: Que con arreglo a las normas contenidas en dicho artículo respecto al orden que ha de seguir el arrendador en la selección del inquilino a quien deba denegarse la prórroga de su contrato, nos encontramos con que, en defecto de pisos deshabitados habitualmente, debe dirigirse la acción contra la vivienda que no sirva de hogar familiar. (Sentencia de 1 de abril de 1961.)

2. RESOLUCIÓN POR FALTA DE CONVIVENCIA: SUBROGACIÓN (MORTIS CAUSA): Que si no existe el requisito de la convivencia faltan los presupuestos y circunstancias exigidos por los artículos 58 y 59 de la L. A. U. para que proceda la subrogación arrendaticia *mortis causa*, siendo entonces de indudable aplicación la causa de resolución del arrendamiento comprendida en el número 11 del artículo 114. (Sentencia de 4 de abril de 1961.)

3. VIVIENDA DESOCUPADA: INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA: Que la infracción que se alega del artículo 62, número 3 de la L. A. U. ha de rechazarse, pues conforme a esa disposición, lo que se sanciona con aquella medida no es el no uso, y a ello equivale la desocupación acogida por el Juez de instancia, sin que le afecte a la vivienda el que continuase amueblada.

Que debe interpretarse restrictivamente la aludida disposición legal por tratarse de ley de protección social, ya que, dados los términos precisos y concretos del texto legal, su aplicación es automática. (Sentencia de 8 de abril de 1961.)

4. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: TRANSFORMACIÓN: Que al ejercer el inquilino su profesión de protésico dental, según se hizo constar en el contrato, no desvirtúa la conceptualización de «pequeña industria doméstica», según califica el Juez de instancia, a propósito del artículo 4.º de la L. A. U. De aquí que no pueda deducirse que la vivienda sufrió transformación en su destino y no puede aplicarse la referida causa de resolución. (Sentencia de 14 de abril de 1961.)

5. FALTA DE DESOCUPACIÓN DE LA VIVIENDA: PRUEBA: Que no se acreditó la desocupación de la vivienda litigiosa durante más de seis meses en el plazo de un año como exige el número 3 del artículo 62 de la

L. A. U., prueba que incumbía al que solicita su aplicación conforme al artículo 1.214 del Código civil. (Sentencia de 17 de abril de 1961.)

6. CESIÓN INCONSENTIDA : FALTA DE CONVIVENCIA : Que la convivencia alegada no es más que una simulación de la cesión de vivienda y probado que se trataba de una cesión inconsentida por la propiedad, se estima que es correcta la apreciación de la sentencia recurrida, pues como claramente deduce para que haya convivencia hay que convivir. (Sentencia de 18 de abril de 1961.)

7. NECESIDAD PROPIA : DELEGACIÓN DE PRÓRROGA : Que al declarar la decisión judicial impugnada que el actor necesita esa vivienda para ocuparla por sí, por haber contraído matrimonio y deber residir en esta localidad, interpreta acertadamente los preceptos que se denuncian como infringidos, pues disponen claramente la procedencia de la denegación de la prórroga contractual. (Sentencia de 18 de abril de 1961.)

8. SUBARRIENDO : Según el artículo 114 de la L. A. U., en su caso segundo, se puede resolver a instancia del arrendador el arrendamiento en caso de haber subarrendado la vivienda o local de negocio de modo distinto de la autorización escrita y expresa del arrendador. Basta la introducción en el arrendamiento de una tercera persona para tenerlo por probado. (Sentencia de 18 de abril de 1961.)

9. NECESIDAD DE VIVIENDA : SU SENTIDO : Que aun reconocida la amplitud del piso de los padres nada impide legalmente que el hijo viva independientemente, sin que pueda imponerse una convivencia, no deseada, subsistiendo la necesidad, aunque la persona para quien se reclame el piso pueda convivir en casa de los padres. (Sentencia de 20 de abril de 1961.)

10. PROFESIONES COLEGIADAS : Para la aplicación del artículo 122 de la L. A. U. a las profesiones colegiadas son precisos tres requisitos, a saber : que la profesión sea colegiada, que se ejerza en el local arrendado y que se satisfaga contribución. (Sentencia de 25 de abril de 1961.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA : NECESIDAD PROPIA : Que resulta claramente acreditado que el actor hizo saber al demandado que necesitaba para él mismo la vivienda y que la causa de ello era por razón de matrimonio que entonces pensaba contraer y que en efecto ha contraído, según consta documentalmente, sin que sea necesario hacer constar además el lugar donde prestaba su trabajo. (Sentencia de 28 de abril de 1961.)

12. REQUISITOS PARA LA DENEGACIÓN DE PRÓRROGA : Que según la causa quinta del artículo 62 de la L. A. U. se establecen además otros dos requisitos para que pueda prosperar la denegación de prórroga : que sea apta la vivienda propia de la arrendataria para la satisfacción de sus ne-

cesidades, y que sea de características análogas a la que tiene arrendada. (Sentencia de 12 de mayo de 1961.)

13. OBRAS Y REPARACIONES URGENTES: Cuando el arrendador no mantiene en estado de uso y disfrute la cosa arrendada, el artículo 110 de la L. A. U. faculta al arrendatario a realizar las obras que revistan el carácter de urgencia y la autoridad así lo consienta, sin que la autorización suponga una libertad absoluta en cuanto a su extensión hasta el punto de que sea modificada la forma o estructura de la cosa arrendada. (Sentencia de 9 de mayo de 1961.)

14. PAGO Y CONSIGNACIÓN DE RENTAS: Que el artículo 146 impone a los arrendatarios, como requisito indispensable para la interposición eficaz de los recursos contra las resoluciones judiciales, el pago o la consignación de la rentas que debieran estar satisfechas. Que no basta limitarse a consignar la renta del mes en curso, sino que es necesario acreditar que se halla al corriente en el pago de las vencidas con anterioridad, condición legal que debe ser cumplida. (Sentencia de 23 de mayo de 1961.)

15. CONVIVENCIA: SUBROGACIÓN: La subrogación regulada por el artículo 3.º del Decreto de 29 de diciembre de 1951 atribuyó a todos los individuos de la familia del arrendatario que habitasen con él a la fecha de su óbito la posibilidad de subrogación y aunque la disposición adicional 8.ª de la vigente Ley arrendaticia concede plazo para notificar al propietario del inmueble, las situaciones de hecho existentes en los arrendados, el artículo 4.º del Decreto de 28 de septiembre de 1950 dispone que la omisión de ese requisito no producirá otro efecto sino en su día al no conceder nuevas subrogaciones, según los artículos 58 y 59 de la Ley, pero no el de enervar derechos nacidos al amparo de otros preceptos anteriores. (Sentencia de 31 de mayo de 1961.)

16. SUBARRIENDO: CESIÓN DE VIVIENDA: Que tanto la L. A. U. vigente como las especiales de arrendamientos bonificables prohíben el subarriendo sin permiso del arrendador, teniéndose en cuenta para ello la constante y copiosa jurisprudencia del Tribunal Supremo de que para la resolución de un contrato de arrendamiento basta con la introducción en el local arrendado de persona extraña. (Sentencia de 20 de mayo de 1961.)

17. SUBARRIENDO TOTAL: Que al no tratarse de un situación de convivencia sino de un subarriendo total hay que rechazar el recurso, pues se exige como condición indispensable la autorización expresa y escrita del arrendador, circunstancia que aquí no concurre. (Sentencia de 12 de mayo de 1961.)

II. Derecho procesal.

1. CARGA DE LA PRUEBA: IMPOSIBILIDAD DE ACEPTAR LAS EXCEPCIONES: No basta citar el precepto que se estima infringido, sino que es indispensable expresar el concepto de la infracción ya lo sea por violación, interpretación errónea o aplicación indebida. Que en los recursos por infracción de ley no puede entrarse en la valoración de los elementos probatorios y en los de suplicación tal facultad está vedada al Tribunal, salvo el supuesto excepcional que contempla el artículo 132 de la L. A. U. (Sentencia de 10 de abril de 1961.)

2. QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: De acuerdo con el artículo 132 de la vigente L. A. U. no se puede fundar este recurso en quebrantamiento de forma, puesto que para poder alegarla es imprescindible denunciar el proveído judicial que la hubiera causado y haber agotado todos los recursos contra el mismo. (Sentencia de 25 de abril de 1961.)

3. RESOLUCIÓN DONDE NO PROCEDE VALORAR LA PRUEBA: PRESUPUESTO DE HECHO: En la resolución de los recursos de suplicación, deducidos al amparo del artículo 132 de la L. A. U. de 22 de diciembre de 1955, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, ha de examinarse exclusivamente si la sentencia recurrida aplica correctamente los preceptos legales o los principios sancionados por la doctrina legal, sin que sea dado examinar el desarrollo de la prueba practicada en el proceso ni hacer clase alguna de consideraciones sobre la valoración de que la misma se haga en la sentencia recurrida. (Sentencia de 5 de abril de 1961.)

4. VICIOS «IN PROCEDENDO»: VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS: Es doctrina de esta Sala que los vicios *in procedendo* quedan fuera del área del recurso de suplicación; por consecuencia procede rechazar el motivo que se funda en la violación del artículo 1,580 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que contiene una regla de mero trámite procesal, cuya infracción no supone motivo válido para el recurso de suplicación. (Sentencia de 5 de abril de 1961.)

5. «LITIS PENDENTIA»: Que es procedente la excepción de *litis pendencia*, ya que en ambos pleitos se discute si el título que en la cognición esgrime el actor es o no válido y si procede o no la resolución del contrato de arrendamiento fundado en la causa primera del artículo 62 de la L. A. U., pudiéndose dictar resoluciones contradictorias que es lo que trata de evitar la excepción de *litis pendencia*. (Sentencia de 20 de abril de 1961.)

6. VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS: Para una nueva valoración de las pruebas practicadas en los autos originales es requisito fundamental la alegación oportuna y reproducción en suplicación de la errónea aplicación del abuso del derecho. (Sentencia de 20 de abril de 1961.)

7. **INFRACCIÓN DE LEY O DOCTRINA LEGAL: ABUSO DEL DERECHO:** Que esta clase de recursos sólo se da por infracción de ley o de doctrina legal o por la errónea aplicación del abuso del derecho, permitiéndose únicamente en el último supuesto la denuncia de la equivocada valoración de la prueba. (Sentencia de 2 de mayo de 1961.)

8. **RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU FUNCIÓN REVISORA:** Que el recurso de suplicación de carácter extraordinario sólo permite al Tribunal una función revisora de la aplicación que por los Tribunales inferiores se haya hecho de los preceptos y doctrina legales, fundamento del fallo recurrido y sólo de aquellos que se hayan expresamente citado como infringidos. (Sentencia de 4 de mayo de 1961.)

9. **QUEBRANTAMIENTO DE FORMA:** Al alegarse la infracción de los artículos 504 y 506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la doctrina legal que los interpreta (SS. 30 abril 1909, 15 febrero 1917, 11 julio 1927, 4 abril 1942, 5 abril 1954), por haberse admitido en el juicio determinados documentos no acompañados a la demanda, dicho motivo se funda en infracción de preceptos procesales y quebrantamiento de forma ajenos por completo a un recurso por infracción de ley del que se escapa la vulneración de normas de procedimiento. (Sentencia de 4 de mayo de 1961.)

10. **COMPETENCIA DE JURISDICCIÓN:** Que conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la competencia jurisdiccional ha de fijarse atendiendo a los términos del contrato y a la acción ejercitada. (Sentencia de 6 de mayo de 1961.)

11. **INFRACCIÓN DE NORMAS PROCESALES:** Esta Audiencia Territorial tiene declarado en múltiples ocasiones que el recurso de suplicación establecido en el artículo 132 de la L. A. U., sólo es admisible por infracción de Ley sustantiva o de doctrina legal que a ella haga referencia, pero no por infracción de normas procesales. (Sentencia de 10 de mayo de 1961.)

12. **ACCIÓN RESOLUTORIA DEL CONTRATO: LITIS CONSORCIO PASIVA:** Que al ser el único motivo en que se intenta basarse la infracción de lo dispuesto en el artículo 71 de la derogada L. A. U. de 1946, la acción resolutoria del contrato debió dirigirse contra los tres titulares en razón a la litis consorcio pasiva, que impide se condene a los que no han sido citados en juicio. (Sentencia de 10 de mayo de 1961.)

13. **INCONGRUENCIA DE UN FALLO: ORDEN DE PETICIONES:** Que la incongruencia de un fallo, resuelve todas las cuestiones que en el suplico de la demanda se plantean, incluso las excepciones que se razonaron en el escrito de uno de los demandados, aunque sus pronunciamientos no se ajusten al orden numérico o a la letra de peticiones. Así lo tiene reconocido en numerosísimas sentencias el Tribunal Supremo (SS. 19 diciembre 1946, 6 mayo y 22 noviembre 1955, 5 julio 1951 y 10 mayo 1954. Sentencia de 26 de mayo de 1961.)