

### 3. Selección de las Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Zaragoza.

A cargo de Julio BOXED SOPENA  
Juez de 1.ª Instancia o Instrucción

#### I. DERECHO CIVIL

1. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: SU ACCESORIEDAD CON RESPECTO A LA VIVIENDA ARRENDADA. *Si el concepto de su magnitud no ofrece dificultad cuando se refiere al grado superlativo por coincidir en él los aspectos económico, mecánico, industrial, laboral, etc., que sirven de factor comparativo, si los ofrece, en cambio, cuando se refieren a los grados medio y diminutivo, puesto que el concepto industria pequeña o mediana es inseguro y mudable según el factor bajo el que se mire.*

*Si la industria de la construcción de carros y carrocerías requiere amplia superficie del inmueble arrendado —toda la planta baja, incluso las piezas de estabulación del ganado vacuno, actividad que prohíbe el contrato con lo que se le priva de accesoriad a aquella con respecto a la vivienda— circunstancia que caracteriza el contrato de inquilinato con local de negocio, según constante jurisprudencia—, e incluso de la pequeñez, y si además, no es ejercida exclusivamente por familiares domésticos, sino por asalariado adecuado a dicho trabajo, privándosele también del carácter de domesticidad, es claro que se trata de arrendamiento de local de negocio con vivienda y no viceversa (Sentencia de 16 de junio de 1962; desestimatoria.)*

2. NECESIDAD: SU CONCEPTO: FACULTADES DE LA SALA: INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 63 DE LA LAU: *Como el concepto de necesidad que, en principio, conforme a las leyes naturales, no es jurídico, ha sido configurado como tal por la doctrina legal, es indudable que puede y debe la Sala censurar si la declaración de necesidad que el juzgador de instancia hizo, como consecuencia de la apreciación de la prueba y valoración jurídica de la misma, responde o no a lo que aquella doctrina y la misma Ley determinan y como de manera expresa se establece en el párrafo 1.º del artículo 63 las presunciones de necesidad que menciona, no impide que los Tribunales aprecien otras causas de necesidad distintas, siempre que se demuestren, es obvio que no se infringió el citado precepto, pues por los razonamientos aducidos y por los elementos de prueba aportados puede el juzgador abrigar la convicción de que no se trata de un mero deseo o propósito caprichoso, sino de una verdadera precisión impuesta por la realidad y las circunstancias del negocio (Sentencia del T. S. de 14-5-48) (Sentencia de 7 de mayo de 1962; desestimatoria.)*

3. SELECCIÓN DE VIVIENDAS: LA SOCIEDAD LEGAL CONTINUADA ARAGONESA NO ES FAMILIA A LOS EFECTOS DE LA LAU: *Procede la resolución por necesidad si la sentencia recurrida declara bien hecha la selección de vivienda para seneca; la prórroga del arrendamiento por no resultar suficientemente con-*

cluyente y rotunda la convivencia de la demandada con su cuñada, yerno e hijos de ambos, pues además el carácter de Ley de aplicación general que tiene la de Arrendamientos Urbanos se impone con su concepto estricto y limitativo de familia sobre la familia foral aragonesa que no fue la que sirvió de base al contrato discutido. (Sentencia de 7 de mayo de 1962; desestimatoria.)

4. VIGENCIA DE LAS NORMAS REVISORAS DE LA RENTA DE LA LAU EN LAS VIVIENDAS ACOGIDAS A LEYES PROTECTORAS: POSIBILIDAD DE FIJACIÓN CONTRACTUAL DE LA RENTA SIN LLEGAR AL TOPE MÁXIMO EN VIVIENDAS BONIFICABLES: APLICACIÓN A DICHO SUPUESTO DEL ARTÍCULO 100 DE LA LAU Y DEL DECRETO DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1961: Como quiera que en el Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948 no se establecen normas revisoras de la renta y teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado 3.º del artículo 1.º de la LAU, es inconcuso que las que se articulan en la legislación arrendaticia de 22 de abril de 1955 y Decreto que la desarrolla tienen plena aplicación al supuesto de autos.

No existe obstáculo legal a la posibilidad de que la renta de las viviendas bonificables fuese fijada contractualmente en cantidad inferior a la prevista, puesto que al hacerlo así se respondía a la finalidad perseguida por dicho Decreto-Ley de evitar la inflación en los precios arrendaticios. Esta renta fraccionada goza de las características y peculiaridades que la legislación especial —común de arrendamientos urbanos somete a las viviendas no comprendidas en normas especiales protectoras, pues al ser inferior al tope máximo, —renta pactada y no la reglada — entra dentro del concepto de renta legal que establece el artículo 95, afectándole, por tanto, las alteraciones que en uso de las facultades atribuidas al Gobierno por la Disposición Adicional 6.ª se acordaran siempre que los aumentos no excedan del dicho tope.

Si bien no puede pretenderse la revisión de la renta al amparo del artículo 100 de modo que sea elevada al máximo establecido, pues pactada la renta por los contratantes se quebrantarían los principios rectores de la contratación y además se violaría la potestad revisora atribuida únicamente al Gobierno, no existe obstáculo que impida la aplicación a esta clase de viviendas de los porcentajes establecidos por el Decreto de 6 de septiembre de 1961 que afectará en un 10 % la renta percibida ya que con ello no se cubre la máxima autorizada por el Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948. (Sentencia de 1.º de junio de 1962; estimatoria.)

## II. DERECHO PROCESAL

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA: RECONOCIMIENTO POR ACTOS PROPIOS DE LA PERSONALIDAD DEL ARRENDADOR: No se da tal falta, ya que el Tribunal Supremo tiene declarado en numerosas sentencias que no puede impugnarse la personalidad de una de las partes quien dentro o fuera del juicio la ha reconocido y es evidente que ello ha ocurrido no solamente al satisfacer los recurrentes las rentas, sino también al pretender la subrogación, puesto que tal pretensión, como dice el artículo 24 de la LAU, debe notificarse de modo fehaciente al arrendador como así lo hicieron (Sentencia de 21 de mayo de 1962; estimatoria.)