

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona:

A cargo de JOSÉ PERE RALUY

I. Derecho civil.

1. ARRIENDO DE PISO PARA CONSULTORIO DE PEDICURO: CALIFICACIÓN: *Si el inquilino dedicó el piso a consultorio, para el ejercicio de su profesión de pedicuro, la calificación correspondiente al arriendo, es la de vivienda.* (Sentencia de 15 de mayo de 1963; no ha lugar.)

2. CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO: VIVIENDA Y TINTORERIA: *Arrendada una torre para vivienda, el hecho, de que se autoriza al inquilino a ejercer en ella industria de tintorería no altera la calificación de vivienda correspondiente al arriendo.* (Sentencia de 15 de mayo de 1963; no ha lugar.)

3. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: DERECHO TRANSITORIO: SUBROGACIÓN COLECTIVA: *Los familiares subrogados colectivamente con arreglo al D. de 29 de diciembre de 1931 conservan su derecho arrendaticio aunque al fallecer alguno de ellos durante el tiempo de vigencia de la LAU, no realzaran, los restantes, la notificación prevista en la Disposición transitoria 8.ª de dicha Ley.* (Sentencia de 5 de marzo de 1963; no ha lugar.)

4. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: *Si el arrendador tuvo conocimiento inequívoco y se dio por satisfecho de la circunstancia de que la hija del anterior inquilino se subrogó en los derechos de este último, la resolución que a la vista de ello declara cumplido el requisito de notificación de la subrogación, no infringe la Ley.* (Sentencia de 5 de junio de 1963; no ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: ABUSO DE DERECHO: *No hay abuso de derecho en la reclamación de viviendas para dotar de hogar independiente a todos los hijos con independencia del sexo de los mismos. La Ley no impone el orden en que los propietarios han de recabar para sus hijos que carecen de hogar, los diversos pisos de que los primeros son propietarios.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA, SELECCIÓN: *No infringe la LAU el hecho de no incluir en el colejo de viviendas, a efecto de selección, a un ático con escaso número de habitaciones, inidóneo para satisfacer las necesidades familiares.* (Sentencia de 4 de julio de 1963; no ha lugar.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: NOTIFICACIÓN POR MANDATARIO: DATOS DEL REQUERIMIENTO: *La notificación o requerimiento denegatorio de*

prórroga puede realizarse por mandatario general. En la notificación no es preciso señalar el nombre de la persona con quien proyecta contraer matrimonio el beneficiario de la denegación de prórroga. (Sentencia de 1 de julio de 1963: no ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: DOMICILIACIÓN EN POBLACIÓN DISTINTA: *Al actor le basta demostrar la voluntad de residir en otra localidad para que se entienda acreditada la necesidad de tal cambio de residencia: la presunción de necesidad deducida de tal hecho, sólo puede destruirse alegando que el cambio de residencia obedece a motivos fútiles o a pretextos confundibles con la conveniencia.* (Sentencia de 2 de julio de 1963: no ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: CARENCIA DE VIVIENDA PROPIA: *Se halla en situación de necesidad de vivienda quien vive como huésped o realquilado.*

PRELACIÓN EN LA ENAJENACIÓN DE PISOS: IMPUGNACIÓN EN EL PROCESO DENEGATORIO DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: *Si los restantes pisos del inmueble se enajenaron, sin que a su tiempo se impugnaran las enajenaciones por violación del orden legal de prelación, el arrendatario del piso restante no puede oponerse a la denegación de prórroga mediante la invocación de irregularidades en el orden de venta de los demás pisos.* (Sentencia de 2 de julio de 1963: no ha lugar.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: SELECCIÓN DE VIVIENDA. NÚMERO DE FAMILIARES: *Si en uno de los pisos objeto de selección viven con la inquilina subrogada en el arriendo, de estado soltera, dos hermanas, una casada y otra viuda con hijos, el hecho de que la subrogación operara en favor exclusivo de una de las hermanas no es obstáculo a que todas ellas y sus hijos, entren en el cómputo de familiares, a efecto de la selección, ya que tal subrogación no rompió la unidad familiar.* (Sentencia de 18 de junio de 1963: no ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: MATRIMONIO: *No es preciso que esté contraído el matrimonio en que se basa la presunción de necesidad, bastando con el propósito serio y formal de contraerlo: uno de los hechos que acreditan tal propósito es la publicación de proclamas.* (Sentencia de 5 de junio de 1963: no ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRESUNCIONES: *La necesidad de vivienda hay que reputarla existente, no sólo cuando se den las presunciones legales de necesidad, sino en cualquier otro caso en que se demuestre su existencia; concurre situación de necesidad en el empleado que al jubilarse tiene que abandonar la vivienda que ocupaba por razón del cargo.* (Sentencia de 10 de junio de 1963: no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: INSUFICIENCIA DE VIVIENDA.

Puede invocar la situación de necesidad quien sólo dispone en su vivienda, de una alcoba en la que duerme con su esposa y otra habitación que sirve de comedor, sala de estar y dormitorio de un hijo, lo que es manifiestamente insuficiente:

SELECCIÓN DE VIVIENDA: *No es preciso tener en cuenta, a efectos de la selección de viviendas de un inmueble, la vivienda que no pueda cubrir las necesidades en que se basa la denegación de prórroga.* (Sentencia de 24 de mayo de 1963; no ha lugar.)

13. **DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: FALTA DE VIVIENDA INDEPENDIENTE:** *Puede invocar la situación de necesidad quien convive con su cónyuge e hijos, en régimen de acogimiento familiar en el hogar de un cuñado residente en la misma población.* (Sentencia de 28 de junio de 1963; no ha lugar.)

14. **DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR EL INMUEBLE: DERECHO DE RETORNO:** *La falta de notificación del propietario, al inquilino, constituye el incumplimiento de la obligación de reserva de nuevo local en el inmueble reconstruido. La acción de reclamación de vivienda en el inmueble reconstruido no es cierto que sólo pueda ejercitarse a partir del momento en que la finca esté totalmente ocupada, ya que tal momento marca, tan sólo el «dies a quo» del plazo de caducidad para el ejercicio del derecho de retorno, pero nada impide al inquilino el ejercicio de tal derecho con anterioridad a la ocupación total, en los casos en que, como en el de autos, la actuación del inquilino se basa en la falta de notificación al inquilino —establecida en el artículo 82 LAU—.* (Sentencia de 11 de junio de 1963; ha lugar en parte.)

15. **DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR TENENCIA INNECESARIA DE DOS VIVIENDAS: PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL DESTINO DE LOS PISOS DESTINADOS A HOGAR FAMILIAR:** *Procede denegar la prórroga del arriendo, al inquilino de dos viviendas que habita una de ellas y proyecta destinar la otra al ejercicio de una industria doméstica que anteriormente venía ejerciendo en su casa-habitación.* (Sentencia de 19 de junio de 1963; no ha lugar.)

16. **OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN PARCIAL A CARGO DEL ARRENDADOR:** *Las obras de reconstrucción parcial de techumbre y cielo raso de un inmueble que no se halla afecto —por su estado físico— a ninguna de las causas de resolución del arriendo previstas en la LAU, son obras de reparación a cargo del arrendador, sin perjuicio de la posible repercusión de tales obras en el precio del arriendo.*

ABUSO DE DERECHO: *No supone abuso de derecho la exigencia por el inquilino de la realización de las obras a que se refiere el anterior apartado tanto más cuanto que la propia LAU prevé la compensación, a cargo del inquilino, del desembolso realizado por el arrendador.* (Sentencia de 5 de julio de 1963; no ha lugar.)

17. RESOLUCIÓN POR IMPAGO DE INCREMENTOS: CONVIVENTES DEL ANTIGUO ARTÍCULO 27 DE LA LAU: *El impago por el inquilino del incremento correspondiente a la convivencia con personas extrañas —al amparo del artículo 27 de la LAU de 1946—, incremento que no fue exigido por el arrendador, no es causa de resolución del arriendo.* (Sentencia de 18 de junio de 1963; no ha lugar.)

18. VIVIENDAS BONIFICABLES: AUMENTO DE RENTAS: EXPEDICIÓN DE NUEVO TÍTULO CON RENTA SUPERIOR: *No cabe aplicar a la renta de un arriendo de vivienda bonificable el tipo señalado en un nuevo título expedido respecto a la misma —con posterioridad a una anterior calificación definitiva— si en el nuevo título se dice que el mismo se expide para atemperar la renta de la vivienda a los módulos establecidos en una disposición de fecha posterior al contrato de inquilinato cuya renta se pretende elevar.* (Sentencia de 10 de mayo de 1963; no ha lugar.)

19. VIVIENDAS BONIFICABLES: NUEVA CALIFICACIÓN ADMINISTRATIVA: IMPUGNACIÓN ANTE LA JURISDICCIÓN ORDINARIA: *La jurisdicción ordinaria no puede discriminar sobre un acto administrativo, cual es el acuerdo de la Junta Nacional del Paro que estableció una nueva calificación de una vivienda con una nueva renta.* (Sentencia de 25 de enero de 1963; no ha lugar.)

20. VIVIENDAS BONIFICABLES: AUMENTO DE COSTO DE CALEFACCIÓN: *Las consecuencias de las deficiencias en la prestación del servicio de calefacción en viviendas bonificables sólo se rigen por la LAU si no existen normas específicas en la legislación especial de tales viviendas. La Orden de 9 de octubre de 1957 tuvo en cuenta el aumento en el índice de precios y con base en el artículo 4 de la tal Orden no ha lugar a que el arrendatario cargue al arrendador con el mayor gasto de calefacción si el propio inquilino atendió al mismo.* (Sentencia de 8 de febrero de 1963; no ha lugar.)

21. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO, DESALOJO DE LOS SUBARRENDATARIOS: *Extinguido el subarriendo, al extinguirse el arrendamiento, procede el lanzamiento de los subinquilinos, al decretarse la resolución del arrendamiento, sin que sea preciso acudir al desahucio por precario para desalojar a los subarrendatarios.* (Sentencia de 18 de junio de 1963; no ha lugar.)

22. RESOLUCIÓN POR CAUSA DE SUBARRIENDO: CONVIVENCIA CON MATRIMONIO EXTRAÑO QUE PAGA EL ALQUILER: *Es causa de resolución, por subarriendo, el hecho de que, con el arrendatario, conviva un matrimonio con sus hijos y la hermana de la esposa, los que abonaban el alquiler del piso y el suministro de alumbrado.* (Sentencia de 10 de mayo de 1963; no ha lugar.)

23. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CONSTRUCCIÓN DE NUEVA HABITACIÓN: *La construcción de una nueva habitación aprovechando para ello una galería abierta anteriormente existente supone un cambio de configuración.* (Sentencia de 4 de junio de 1963; no ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CINTA AISLANTE DE MATERIAL ASFÁLTICO: *No es causa de resolución la introducción, por el inquilino, de una cinta aislante de asfalto entre el pavimento y la base de sustentación del tabique para evitar la humedad, por eliminación de su poder de absorción del agua existente en el subsuelo de la edificación ya que ello ni altera la configuración ni desmerece los materiales.* (Sentencia de 28 de mayo de 1963; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: SUPRESIÓN DE TABIQUE: *Constituye cambio de configuración la supresión del tabique de un pasillo, eliminando éste y ensanchando el comedor, ya la construcción de un falso tabique en una alcoba.* (Sentencia de 20 de mayo de 1963; no ha lugar.)

II. Derecho procesal.

1. PROCESO ARRENDATICIO: INTERVENCIÓN DE TERCERO: LEGITIMACIÓN SUSTITUTIVA Y LEGITIMACIÓN ADHESIVA: *Si se admitió como parte, sin protesta del actor, a un tercero que compareció a defender sus derechos con legitimación sustitutiva, distinta de la adhesiva, es necesario resolver sobre el fondo de la demanda en cuanto pueda afectar al tercero comparecido.* (Sentencia de 5 de junio de 1963; ha lugar.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ÁMBITO DEL RECURSO: *El mecanismo de interpretación de la prueba corresponde a los Tribunales de Instancia y si éstos afirman la existencia de un subarriendo, la Audiencia no puede sentar una conclusión contraria.* (Sentencia de 15 de enero de 1963; no ha lugar.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: PRECEPTOS QUE CABE INVOCAR: *Los artículos 1.281 a 1.283 del Código civil son ajenos a derechos concretos reconocidos en la LAU y por ello no pueden ser invocados con éxito en el recurso de suplicación.* (Sentencia de 20 de mayo de 1963; no ha lugar.) (Análogamente Sentencia de 9 de febrero de 1963 —también desestimatoria del recurso— con referencia a la invocación de los artículos 15, 320, 1.407, 1.412, 1.413, 1.249 y 1.384 C. c. y artículo 2 del D. de 12 de junio de 1899.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: VICIOS IN PROCEDENDO: *No cabe fundamentar con éxito el recurso de suplicación en la invocación de infracciones procesales.* (Sentencias de 1 y 8 de febrero, 22 de abril y 28 de junio de 1963; no ha lugar.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: ABUSO DEL DERECHO: *El recurso de suplicación no puede basarse en la inaplicación del principio que proscribe el abuso del derecho.* (Sentencia de 21 de junio de 1963; no ha lugar.)