

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

A cargo de Julio BONED SOPENA  
Juez de 1.ª Instancia e Instrucción

#### I. Derecho civil

1. PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: NOTAS QUE LA CARACTERIZAN: *Estas notas son: a) la escasa dimensión del espacio ocupado para esas actividades negociales o industriales en relación con el total espacio ocupado para vivienda; b) accesoriidad y magnitud reducida de la industria; y c) intervención personal del inquilino o sus familiares que con él conviven, sin utilizar elementos asalariados en la explotación de la misma.* (Sentencia de 22 de febrero de 1964; desestimatoria.)

2. ABUSO DE DERECHO: NO CONCURRE CUANDO SE EJERCITA LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN POR NECESIDAD, SALVO QUE ÉSTA SE HAYA BUSCADO O CAUSADO DE PROPOSITO; *Es doctrina reiterada de esta Sala (SS. de 25-3-60 y 7-12-61), que en los casos de resolución por causa de necesidad del propietario carece de campo de acción la teoría del abuso de derecho, precisamente por el apotegma de que sólo se abusa de derecho cuando se ejercita un derecho más allá de sus necesidades; y si se afirma la necesidad del propietario la propia sustantividad del concepto rechaza el abuso de derecho y únicamente cuando esa necesidad se busque de propósito podría entra en acción el principio del abuso.* (Sentencia de 25 de abril de 1963; desestimatoria.)

3. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: APARICIONES ESPORÁDICAS DE UN TERCERO EN EL LOCAL LITIGIOSO: *La intrusión de un tercero extraño a la relación arrendaticia en el local objeto de la misma es expresión de un subarriendo, pero siempre que esa injerencia lo sea con relación al disfrute parcial de la cosa arrendada, no cuando la mera presencia pueda tener otro significado, como ocurre en el caso de autos, en que el tercero aparece esporádicamente en el local y con el fin de adiestrar al arrendatario en el desarrollo de una pequeña industria que ejerce con sus familiares en la vivienda.* (Sentencia de 5 de abril de 1963; estimatoria.)

4. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO: NO ES NECESARIA LA PRUEBA CIRCUNSTANCIADA DE DICHA SITUACIÓN POR PARTE DEL ACTOR: *Al rechazarse por la Sentencia de instancia la alegación del demandado de que su presencia en la vivienda litigiosa se encuentra legitimada por su condición de coarrendatario y no acreditarse por éste ninguna otra razón legitimadora del uso y disfrute de aquélla, debió quedar sentada la presunción de una situación contraria a la Ley, llámese subarriendo, cesión o traspaso, sin necesidad de que el actor*

*justificase circunstanciadamente la realidad de ellas.* (Sentencia de 2 de mayo de 1963; estimatoria.)

5. RESOLUCIÓN POR CESIÓN A LA QUE DIO SU CONFORMIDAD EL ADMINISTRADOR DE LA PROPIETARIA: *No puede prosperar la resolución pedida por ésta, cuando el que consta actuaba como su administrador —aunque con representación meramente verbal— en el contrato de arriendo de la vivienda litigiosa, dió posteriormente su autorización para la sustitución del arrendatario por los codemandados en aquél.* (Sentencia de 3 de abril de 1963; estimatoria.)

6. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: NECESIDAD DE CONOCER CON EXACTITUD LA FECHA DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: *Para que pueda tenerse por caducada la acción resolutoria por cesión de vivienda es preciso conocer desde cuándo la ocupación de ésta adquirió los caracteres de pública, ostensible e independiente, puesto que al no tener valor a efectos posesorios, a tenor de lo dispuesto en el artículo 444 del Código civil, los actos ocultos y clandestinos, evidentemente ha de ocurrir lo mismo con los de ocupación que no tengan los caracteres indicados, ya que el término ocupación de la vivienda empleado en el ordenamiento arrendaticio ha de identificarse con el de posesión.* (Sentencia de 16 de octubre de 1963; desestimatoria.)

7. HOSPEDAJE Y PEQUEÑA INDUSTRIA DE HOSPEDAJE: SU CONFIGURACIÓN: *Lo que caracteriza el contrato de hospedaje es la dación de habitación con prestación de servicios domésticos, sin que obste: a) que la inquilina que admite huéspedes no haya cumplido los requisitos fiscales ni los preceptos de carácter administrativo relativos al ejercicio de la industria; b) que los servicios de carácter doméstico sean pocos o muchos, y c) que el mobiliario sea o no propiedad del huésped.*

*Son circunstancias que configuran a la pequeña industria de hospedaje, la pequeñez de la misma, el precio estipulado y la no intervención de personas extrañas a la inquilina para la prestación de servicios.* (Sentencia de 9 de octubre de 1963; desestimatoria.)

8. HOSPEDAJE: INNECESARIEDAD DE SU NOTIFICACIÓN FENACIENTE AL ARRENDADOR CUANDO NO EXCEDA DE DOS EL NÚMERO DE HUÉSPEDES: *El hospedaje cuando el número de huéspedes no excede de dos no necesita la autorización expresa y escrita del arrendador (art. 21.2 LAU), ni siquiera su notificación fehaciente.* (Sentencia de 31 de octubre de 1963; desestimatoria.)

9. RESOLUCIÓN POR TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO: CASUÍSTICA: *La instalación en una de las dependencias de la vivienda arrendada de una peluquería de señoras, desde el momento en que la inquilina desaparece de ella y aún del piso, limitándose a trasladarse a la población donde radican una vez cada mes para abonar al arrendador la renta, pasando la peluquería a ser regentada por una empleada, constituye causa de resolución por transformación de vivienda en local de negocio.* (Sentencia de 16 de octubre de 1963; desestimatoria.)

10. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: AUTORIZACIÓN VERBAL DEL ARRENDADOR: *Declarándose probado que el demandante y dentro de plazo, en ocasión de constituirse en el domicilio de la demandada para darle el pésame por la muerte de su marido el arrendatario, le autorizó para subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento, tan especial circunstancia cierra la discusión y hace inaplicable al caso el párrafo 3.º del artículo 58 LAU. (Sentencia de 1 de febrero de 1963; desestimatoria.)*

11. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR MUERTE DEL INQUILINO: SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: NOTIFICACIÓN FEHACIENTE; NO PUEDE EXCUSARSE SO PRETEXTO DE HABERSE ANTICIPADO RENTAS: *El contrato de inquilinato no genera derecho alguno de sucesión ya que se trata de mero derecho personal, pues de no ser así no se hubiera establecido la subrogación (art. 58 LAU), que es implícito reconocimiento de que el arrendamiento de viviendas tiene vigencia sólo durante la vida del inquilino y que no se transmite por el mero hecho del fallecimiento de éste. Por ello no puede excusarse el cumplimiento de la notificación fehaciente prevenida en el citado precepto legal, con el pretexto de haber anticipado la inquilina el importe de la renta hasta la primera semana inclusive del mes de septiembre de 1964, ya que los hijos como herederos de su difunta madre —según dice el demandado comparecido— tienen derecho a sucederle en todos sus derechos y obligaciones (artículo 661 del Código civil) y entre ellos el de habitación, sin que tampoco concorra abuso de derecho al usar el actor de uno que se invoca en primera instancia y se acepta en la sentencia suplicada, todo ello sin perjuicio de la devolución de los alquileres anticipados. (Sentencia de 27 de marzo de 1963; estimatoria.)*

12. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: ARRENDAMIENTO SUBSISTENTE AL ENTRAR EN VIGOR LAU 1956: *Si a la entrada en vigor LAU 1956 era titular del contrato, y no subrogada, doña J. S. —estimando nacido su derecho a la continuación contractual por la desaparición y presunta muerte en los frentes de guerra del hijo titular anterior— resulta de plena ortodoxia la aplicación al caso debatido del artículo 53, LAU y, por tanto, ha podido subrogarse en el contrato al fallecimiento de aquella su hermano, el demandado, que convivía con ella con dos años de antelación, y no se ha infringido la Disposición Transitoria 8.ª ya que, subsistente el contrato a la entrada en vigor de la Ley, surge evidentemente el derecho al uso de los beneficios que establecen los artículos 53 y 59 de la misma, cualquiera que sea el número de subrogaciones producidas con anterioridad. (Sentencia de 28 de marzo de 1963; desestimatoria.)*

13. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» Y CESIÓN DE VIVIENDAS: SUS DIFERENCIAS: *No es dable alegar que la subrogación «mortis causa» no es más que una cesión, y como a tal le son aplicables las prevenciones de los artículos 8 y 25 de LAU, puesto que se trata de dos figuras jurídicas autónomas y completamente distintas, por ser la cesión dependiente de un acto de voluntad realizado por el inquilino y la subrogación «mortis causa» ajena a esa voluntad y un remedio legal de emergencia adoptado por la Ley en favor del*

grupo familiar, cuando concurren determinadas circunstancias. (Sentencia de 11 de julio de 1953; desestimatoria.)

14. RESOLUCIÓN POR SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA» INEFICAZ; INNECESARIEDAD DE DEMANDAR A LA ESPOSA E HIJOS DEL OCUPANTE DEL PISO: *Quiebra la alegación de que no se ha constituido bien la relación jurídico-procesal, al no haberse demandado también a la mujer e hijos del ocupante del piso litigioso —que se verían afectados por la sentencia— porque tanto aquella como éstos, a los efectos del desahucio, no pueden considerarse como personas independientes, por estar subordinadas al demandado y obligadas a seguirle.* (Sentencia de 11 de julio de 1963; desestimatoria.)

15. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: ES SUFICIENTE PARA CONCEDERLA LA SIMPLE MANIFESTACIÓN DEL DESEO DE VIVIR CON INDEPENDENCIA: *La necesidad de la vivienda a reclamar, que establece el apartado 1.º del artículo 62 LAU, viene impuesta por el simple deseo de vivir independientemente de cualquier otra persona, por no poderse imponer una convivencia no querida, ni aún con los parientes más allegados, bastando para apreciarla con la manifestación del deseo, sin precisarse la investigación de las razones que la determinen.* (Sentencia de 25 de enero de 1963; estimatoria.)

16. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: NO PUEDE DECIDIRSE EN ESTE PROCESO SI EL DERECHO DE OPCIÓN REGULADO EN EL DECRETO DE 22 JULIO DE 1958 HA CADUCADO, CUANDO SE ENCUENTRA PENDIENTE UN PROCESO ANTERIOR EN QUE SE EJERCITA ACCIÓN BASADA EN ESE DERECHO: *No puede hacerse valer en proceso de denegación de prórroga por necesidad por el actor la alegación de que el litigio promovido por el arrendatario para ejercitar el derecho de opción, que se regula en el texto refundido de la legislación de préstamos a los inquilinos aprobado por Decreto de 22-7-58, y que se encuentra en trámite, fue instado transcurrido ya el plazo de tres años que concedía ese Decreto, y, por tanto, que la acción ha caducado ya, pues todo pronunciamiento al respecto implicaría, sin duda alguna, decidir sobre materia que se está ventilando en otro procedimiento, o al menos, apreciar sus circunstancias inmiscuyéndose en lo que es objeto de juicio distinto e incidiendo en la posibilidad de resoluciones contradictorias.* (Sentencia de 1 de febrero de 1963; desestimatoria.)

17. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: EN LOS CONTRATOS REGIDOS POR LAU NO ES APLICABLE LA TÁCTA RECONDUCCIÓN: *La tácita reconducción de los artículos 1.566 y 1.581 del Código civil no actúa en contratos de arrendamiento sujetos a la legislación especial, por incompatibilidad excluyente con la prórroga legal del artículo 57 LAU, con lo cual quiere decir que transcurridos los cinco años y su prórroga establecidos en el contrato, continuó viviendo éste en virtud de dicha prórroga legal, y, por consiguiente, tiene el arrendador expedida la vía legal del artículo 62 para denegar esa prórroga.* (Sentencia de 5 de febrero de 1963; desestimatoria.)

18. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PUEDE PROBARSE ÉSTA POR CUALQUIER MEDIO DISTINTO DE LAS PRESUNCIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 64 LAU: NO

DESVIRTÚA LA PRESUNCIÓN CONTENIDA EN EL CASO 3.º APARTADO 2.º DE DICHO ARTÍCULO EL HECHO DE RESIDIR EN LOCALIDAD DISTINTA DE AQUELLA DONDE SE TRABAJA SI CONCURREN DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS: *El hecho de que las presunciones de necesidad establecidas en el artículo 63 LAU se encuentran referidas a la circunstancia de que el necesitado resida en la población en que se encuentra la finca y a la necesidad de domiciliarse en el término municipal, no quiere decir que no puedan existir otras, en las que esa referencia no exista, pues el precepto autoriza a estimar todas aquellas que sean acreditadas debidamente, y por ello, en casos como el presente en el que B..., lugar en el que se encuentra la finca, y V... están unidos sin solución de continuidad, comunicados por ferrocarril eléctrico y tranvías y en el que normalmente los habitantes de aquella población se desplazan a trabajar a V..., no puede ser obstáculo el que se trate de términos municipales y poblaciones distintas para apreciar la necesidad de quien se propone contraer matrimonio y ha de trabajar en la última población.* (Sentencia de 14 de febrero de 1963; desestimatoria.)

19. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD EN RAZÓN DE MATRIMONIO: NO ES ÓBICE A LA PROSPERABILIDAD DE LA ACCIÓN EL QUE LAS AMONESTACIONES SE PUBLICARAN DESPUÉS DEL AÑO DEL PREAVISO: *Si el propósito de contraer matrimonio es serio y deliberado resulta indiferente que se ponga en ejecución dentro del año o después de éste, desde la fecha del preaviso; y, por ello, la circunstancia de que las amonestaciones previas a la ceremonia nupcial se hayan publicado después de ese año no autorizan a sostener que la causa de necesidad no existía al vencer el año del preaviso.* (Sentencia de 14 de febrero de 1963; desestimatoria.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD: PRÓRROGA CONTRACTUAL: *Del hecho de que en el contrato se hubiera estipulado que si cualquiera de las partes no diera aviso a la otra con un mes de antelación, en caso de que desease rescindir el contrato, se entendería prorrogado por un lapso de tiempo igual al pactado, que era de un año, no cabe deducir que la prórroga que disfrutaba la inquilina había de ser calificada como convencional, al no producirse el aviso rescisorio como no se ha producido, y que ello determinaba la improcedencia de la aplicación del artículo 62 LAU, que sólo se refería a la prórroga legal, pues tal deducción sería tanto como entender que lo que se estipulaba no era la prórroga de la duración del contrato, sino la prórroga de las prórrogas y que para poner fin a éstas había de darse el aviso indicado.* (Sentencia de 14 de febrero de 1963; desestimatoria.)

21. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PREAVISO PRACTICADO ANTES DE TRANSCURRIR EL PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ANTICIPO DE RENTAS POR TIEMPO SUPERIOR AL DE ESTE PLAZO NO SUPONE NOVACIÓN DEL CONTRATO: *Como ya dijo esta Sala en Sentencia de 20 de febrero de 1960, es eficaz y válido el preaviso llevado a efecto dentro del año en que debía finalizar el contrato, aunque la acción no puede ejercitarse sino con posterioridad al vencimiento del mismo.*

*En el contrato de locación que sirve de fundamento a la demanda el alquiler se fijó «por tiempo de un año» y «precio de seis mil pesetas al año» «pagadas por meses» sin que a ello se oponga que después, por conveniencias de las partes, se anticipara el importe de dos años de alquileres, lo que no significa variación, ni modificación o novación de lo anteriormente estipulado, ya que la esencia del contrato continuó en pie con las indicaciones adicionadas sin alteración alguna. (Sentencia de 19 de febrero de 1963; desestimatoria.)*

22. RESOLUCIÓN POR NECESIDAD: PRESUNCIÓN DEL CASO 4.º, APARTADO 2.º, DEL ARTÍCULO 63 LAU: ARRENDADOR QUE SE VE COMPELIDO A ENAJENAR LA VIVIENDA EN QUE RESIDE PARA PAGO DE DEUDAS: *Si resulta innegable la realidad de las deudas, cuyo pago perentorio había de afrontar el arrendador, en evitación de mayores riesgos de índole económica, y la certeza de que la forma menos onerosa de hacer frente al mismo era la enajenación de la vivienda que ocupaba, con el consiguiente desalojo, lo que determinó el tener que cobijarse en otra, a todas luces inadecuada e insuficiente para satisfacer las necesidades suyas y de su familia, puede negar la prórroga amparado en la presunción del caso 4.º, apartado 2.º, artículo 63 LAU. (Sentencia de 16 de octubre de 1963; desestimatoria.)*

23. RESOLUCIÓN POR OCUPAR EL INQUILINO DOS O MÁS VIVIENDAS: INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO OCUPACIÓN: *El caso 4.º del artículo 62 LAU debe interpretarse en el sentido de que la ocupación de las viviendas a que se refiere ha de ser en virtud de contrato de arrendamiento, por lo que no puede aplicarse cuando el inquilino ocupa una vivienda por hospitalidad de su arrendataria y en la que él tiene en arriendo sigue habitando su familia, por cuanto si bien el precepto no discrimina, en principio, el concepto de esa ocupación, a renglón seguido dice: «En este caso, si los arrendadores fueren varios...» lo cual indica a las claras que el título de ocupación de las viviendas ha de ser el del contrato de arrendamiento o cualquier otro que dé derecho a ocuparlas. (Sentencia de 29 de marzo de 1963; desestimatoria.)*

24. RESOLUCIÓN POR OCUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS SIN NECESIDAD PARA ELLO: VIVIENDA ANEJA A LOCAL DE NEGOCIO: *No es posible sujetar la interpretación legal a los estrictos términos de literalidad del artículo 62, causa 4.ª LAU, siendo suficiente, a lo efectos de cubrir la finalidad de orden social que persigue el precepto, el hecho de disponer de dos habitaciones, y ello aunque una de ellas tenga el carácter principal de local de negocio y el innegable de vivienda, aunque accesorio, pero suficiente a la dualidad de morada exigida por aquella norma legal. (Sentencia de 4 de octubre de 1963; desestimatoria.)*

25. RESOLUCIÓN POR DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA: HA DE HALLARSE ÉSTA CUANDO SE FORMULE LA DEMANDA EN CONDICIONES DE HABITABILIDAD: *Del examen en su conjunto literal del precepto contenido en el artículo 62, 5.º LAU, se deduce que la primera condición que se exige para la denegación de la prórroga es que haya una vivienda, en el plazo de tiempo fijado, disponible o «desocupada», lo que equivale a decir que sea utilizable en el acto, apta para*

*ser habitable y que pueda servir de morada al inquilino a quien se le quiere denegar la prórroga; y la vivienda a que alude la demanda no reúne las condiciones de habitabilidad necesarias para poder ser utilizada, por lo que no puede prosperar la acción ejercitada. (Sentencia de 28 de junio de 1963; desestimatoria.)*

26. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CONCEPTO DE ÉSTA: CASUÍSTICA: *La configuración consiste en la especial disposición de los elementos que dotan a la vivienda o local de una forma geométrica, con contorno y volumen determinados, por lo que no cabe negar que se altera aquélla cuando dichos contorno y volumen se hacen mayores.*

*Con arreglo a lo expuesto, las obras, consistentes en la ampliación de un retrete para instalar en él un lavabo y una ducha con los consiguientes desagües, alteran la configuración de la vivienda. (Sentencia de 28 de mayo de 1963; desestimatoria.)*

27. RESOLUCIÓN POR OBRAS ORDENADAS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL: NO PROCEDE: *No puede prosperar la acción de resolución si el derribo del balcón de la vivienda, ocupada por el demandado, fue ordenado por la Autoridad municipal en comunicación dirigida al actor, quien consintió en ello. (Sentencia de 30 de mayo de 1963; desestimatoria.)*

28. RESOLUCIÓN POR OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DE LA CASA: CASUÍSTICA: *Modifica la configuración del local arrendado la construcción en el corral de una cubierta de urallita que se apoya, con empotramiento, en la pared de la casa y en tres pilares. (Sentencia de 9 de octubre de 1963; desestimatoria.)*

29. RESOLUCIÓN POR OBRAS: NO MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN LAS CONSISTENTES EN LA INSTALACIÓN DE UN CALENTADOR ELÉCTRICO: *No puede atribuirse la modificación de la configuración de una vivienda al solo hecho de que el arrendatario varíe el sistema de calefacción de agua de los servicios de aseo, instalando en el cuarto de baño un calentador eléctrico, porque además de que no son obras los trabajos realizados, por no afectar a los elementos físicos del inmueble, en nada se varía el estado de la vivienda o de la habitación. (Sentencia de 25 de octubre de 1963; desestimatoria.)*

30. RESOLUCIÓN POR ACTIVIDADES INMORALES: NECESIDAD DE SU PROYECCIÓN EXTERNA: *De la inclusión de las actividades inmorales dentro del precepto de la LAU, artículo 114, causa 8.ª, conjuntamente con las «peligrosas, incómodas o insalubres» y dado que la interpretación sistemática, basada en esa ubicación, evidencia que todas estas actividades tienen un destinatario al que producen detrimento, distinto del arrendatario, cabe colegir su igual carácter de irradiación externa, según se aprende de los términos del texto legal que autoriza la excitación de parte, de otros arrendatarios vecinos, y más aún al consignar el precepto que dichas actividades han de resultar «de modo notorio», lo que quiere decir, según la aceptación gramatical, de manera pública, sabida por todos; con lo que merced a tal interpretación*

los actos inmorales necesitarían ser conocidos para estimarlos comprendidos en esa causa resolutoria. (Sentencia de 9 de abril de 1963; estimatoria.)

31. AUMENTO DE RENTA: DECRETO DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1961: NO ES APLICABLE SI A VIRTUD DE TRANSACCIÓN SE FIJÓ NUEVA RENTA AL PISO LITIGIOSO A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 1957: *Si por ambas partes de común acuerdo se convino, transigiendo las cuestiones surgidas con motivo del piso en litigio, en fijar la renta mensual en 475 pesetas, incluyendo en ella los aumentos que se indican, cuya renta fijada tendrá eficacia desde 1 de julio de 1957, como ello equivale a que a partir de entonces se hizo cargo oficialmente del piso en cuestión el demandado, conforme al principio «pacta sunt servanda», es visto que el Decreto de 6-9-61 invocado por el suplicante no es aplicable al caso.* (Sentencia de 16 de enero de 1963; desastimatoria.)

32. IMPUGNACIÓN DE RENTA DE VIVIENDA EN FINCA REEDIFICADA POR INCUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO CONTRAÍDO POR EL ARRENDADOR A TENOR DE LO PREVENIDO EN EL ARTÍCULO 78 LAU: PETICIÓN DE REDUCCIÓN DE LA RENTA A LA DECLARADA A LOS EFECTOS FISCALES: *En proceso en que se ejercita esa acción de impugnación, con base en los artículos 89, 87 y 64, LAU, no cabe la aplicación del precepto contenido en el 103, ya que la cuestión a debatir se contrae a la fijación de la renta que debe satisfacer la inquilina reintegrada al inmueble tras la reserva de su derecho ante el intento del propietario de reedificarlo y aquélla ha de fijarse con arreglo a los módulos establecidos, y si la cantidad resultante no fuera acorde con la que a los efectos fiscales haya sido objeto de declaración, quedará expedito el derecho del inquilino para solicitar la revisión en la forma y condiciones que se establecen en el precepto citado de LAU.* (Sentencia de 12 de junio de 1963; estimatoria.)

33. IMPUGNACIÓN DE RENTA DE VIVIENDA EN FINCA REEDIFICADA POR INCUMPLIR EL ARRENDADOR EL COMPROMISO PREVENIDO EN EL ARTÍCULO 78 LAU: CÓMPUTO DEL PLAZO PARA EJERCITAR LA ACCIÓN: EXCESO DE CABIDA DE LA NUEVA VIVIENDA: *El plazo de un año que señala el artículo 89 LAU para el ejercicio de la acción de impugnación de renta por incumplimiento por parte del arrendador del compromiso contraído a tenor del artículo 78, párrafo 2.º LAU, no puede tener otra duración que la comprensiva de trescientos sesenta y cinco días, sin que sea lícito computarlo con arreglo a la duración unificada en treinta días por mes, que refiriéndose a meses en abstracto, sin concreta especificación, señala el artículo 7 del Código Civil.*

*Al incumplirse por el arrendador el término que le fuera concedido para la realización de las obras, sin que se haya probado que ello fuera debido a causa no imputable a él, es claro que, de conformidad con lo prevenido en el artículo 87 LAU, el arrendatario sólo deberá satisfacer la renta abonada antes del desalojo de la vivienda. Mas, si hay exceso de cabida con respecto a la demolida, en lógica derivación de estimar «a sensu contrario» las normas aplicables para el caso de que la superficie edificada sea menor, habrá que concluir en el sentido de que procederá incrementar la renta con el 5 por*



100 de la cantidad invertida en la edificación de la parte que excediera de la cabida. (Sentencia de 12 de junio de 1963; estimatoria.)

## II. Derecho Procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO LE CORRESPONDE LA INTERPRETACIÓN UNIFICADORA DE OTROS PRECEPTOS QUE LOS DE LAU: *La «ratio legis» del recurso de suplicación no es otra que procurar unificar la jurisprudencia que se vaya produciendo en la aplicación de LAU, por lo que no cabe en esta clase de recurso examinar ni decidir las cuestiones derivadas de preceptos sustantivos de carácter civil o procesal, puesto que la infracción de la Ley a que se refiere el artículo 132 es la de los preceptos contenidos en la misma.* (Sentencia de 31 de enero de 1963; desestimatoria.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NO CABE DECIDIR EN ÉL ACERCA DE SUPUESTAS INFRACCIONES DEL ARTÍCULO 533 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL: *La infracción de Ley como motivo fundamentador del recurso es la infracción de LAU, tanto porque se da únicamente contra las sentencias que dictan los Jueces de 1.ª Instancia en los supuestos del artículo 130 y en materia comprendida en el 132, o sea en litigios que se promuevan ejercitando acción que se fundamente en LAU, como porque la «ratio legis» del precepto no es otra que procurar la unificación de la jurisprudencia que se vaya produciendo en la aplicación de esta especial legislación; y, por consiguiente, no cabe en los estrechos moldes de este singular recurso decidir acerca de cuestiones derivadas del artículo 533 LEC.* (Sentencia de 26 de marzo de 1963; desestimatoria.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: IMPOSIBILIDAD DE ADMISIÓN DE PRUEBA: *El recurso de suplicación no es una instancia más, sino un recurso extraordinario, por lo que, ni aún por analogía puede ser equiparado a ella, y como el suplicante que tuvo su momento oportuno en la segunda instancia para haber pretendido la admisión de la prueba —documentos que llegaron a su poder después de finalizado el plazo extraordinario concedido por el Juzgado Municipal— permaneció inactivo, se le cerró el paso a la admisión pretendida.* (Sentencia de 8 de marzo de 1963; desestimatoria.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: SU NATURALEZA: *Este recurso no es una tercera instancia ni un recurso de casación para todas las materias jurídicas, sino un recurso de jurisdicción y de control en la aplicación de las normas arrendaticias al supuesto controvertido.* (Sentencia de 5 de abril de 1963; desestimatoria.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN INTERPUESTO SIN FUNDAMENTACIÓN ALGUNA: CONSECUENCIAS: *Conforme al n.º 2 del artículo 133 LAU, en el recurso de suplicación «breve y sucintamente señalará el recurrente las alegaciones y razones en que lo fundamenta», y como aquí se ha limitado a presentar un escrito que sólo anuncia la interposición del recurso y solicita la remisión de*

*las actuaciones al Tribunal superior, sin expresar motivo alguno en que base su disconformidad con la sentencia, ante la ausencia siquiera de materia que constituya el objeto del presente trámite, se está en el caso de rechazar de plano el recurso formulado con imposición de costas, dada su baldía formulación que hace totalmente ineficaz la reclamación propugnada y, por tanto, los dispendios procesales ocasionados, los cuales debe soportar el recurrente. (Sentencia de 12 de diciembre de 1963; desestimatoria.)*