

2. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Barcelona

A cargo de José PERE RALUY

I. Derecho civil

1. SUBARRIENDO U HOSPEDAJE: *No existe subarriendo sino hospedaje, si lo cedido es, no el local o habitación pura y simple, sino ésta con la prestación de los servicios precisos para suplir los que se hallan normalmente en el ambiente familiar.* (Sentencia de 21 de febrero de 1967; no ha lugar.)

2. HOSPEDAJE; CALIFICACIÓN: NO PRECISA NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR: *Si el inquilino cede al tercero, que con él habita en la vivienda, una habitación, facilitándole también los servicios de limpieza, lavado de ropa y arreglo de la habitación, e incluso le sirve la comida, ello constituye hospedaje, y si el número de huéspedes no excede de dos, no es causa de resolución —aunque no se notifique al arrendador—. (Sentencia de 8 de mayo de 1967; no ha lugar.)*

3. PRESUNCIÓN DE SUBARRIENDO: *La presunción de subarriendo puede desvirtuarse probando que entre el inquilino y el tercero que convive con él existe una relación o vínculo incompatible con el subarriendo.* (Sentencia de 9 de mayo de 1967; no ha lugar.)

4. SUBARRIENDOS DEL ARTÍCULO 18 L. A. U.: *Los subarriendos a que se refiere el artículo 18 L. A. U., para que sean lícitos sin necesidad del consentimiento del arrendador, deben ser notificados al mismo, aunque se produzcan sucesivamente.* (Sentencia de 9 de mayo de 1967; no ha lugar.)

5. NORMAS SOBRE VENTA DE PISOS: *La finalidad de las normas de los artículos 53 y 54 L. A. U es la misma, por lo que hay afinidad entre las acciones basadas en ambos preceptos*

SENTENCIAS DE SUPLICACIÓN: FUNCIONES DE LA SALA: *Si el órgano «a quo» no entró en el fondo del asunto, la Sala de suplicación puede resolverlo actuando en funciones de instancia.* (Sentencia de 5 de mayo de 1967; no ha lugar.)

6. ORDEN DE PRELACIÓN EN LA VENTA DE VIVIENDAS: *El orden de prelación establecido en el artículo 54 L. A. U. sólo opera cuando las ventas de pisos se realizan sucesivamente, no si se manifiesta el propósito de la venta simultánea de todos ellos, sin propósito de burlar los derechos de los inquilinos.* (Sentencia de 3 de mayo de 1967; no ha lugar.)

7. NECESIDAD: SELECCIÓN PREVIA: *No es preciso realizar selección con arreglo a la prioridad establecida por la L. A. U., si la vivienda objeto de la denegación de prórroga es la única que tiene condiciones de habitabilidad o la que más se acerca a tales condiciones.* (Sentencia de 4 de abril de 1967; no ha lugar.)

8. NECESIDAD: SELECCIÓN: *No han de entrar en la selección los locales de negocio.* (Sentencia de 31 de mayo de 1967; no ha lugar.)

9. NECESIDAD: SELECCIÓN: *A efectos de la selección hay que atender a la fecha del requerimiento para determinar las circunstancias de prelación.* (Sentencia de 13 de abril de 1967; no ha lugar.)

10. NECESIDAD Y COMODIDAD: *Hay necesidad, y no simple comodidad, cuando se niega la prórroga porque el beneficiario de tal denegación, estando en la vivienda que en la actualidad ocupa, ha de recorrer forzosamente a pie un gran trayecto desde la misma al lugar de trabajo, lo que no ocurriría con la que se reclama.* (Sentencia de 24 de febrero de 1967; no ha lugar.)

11. NECESIDAD O COMODIDAD: *No cabe la denegación de prórroga por necesidad basada en la precisión de unos hijos de tener próximos a sus ancianos padres octogenarios, si ello puede lograrse albergando a los padres en la propia vivienda de que disponen las hijas, aneja a la tienda que tienen las mismas, con lo que pueden aquéllas simultanear el cuidado de sus padres y la atención de la tienda.* (Sentencia de 16 de marzo de 1967; no ha lugar.)

12. NECESIDAD: *El concepto de necesidad es de carácter jurídico.* (Sentencia de 5 de mayo de 1967; no ha lugar.)

13. NECESIDAD DE VIVIENDA: NECESIDAD CREADA VOLUNTARIAMENTE: *No procede la denegación de prórroga por necesidad, si ésta se creó voluntariamente.*

NECESIDAD POR TRASLADO DE UNA POBLACIÓN A OTRA: *No procede la resolución si no se demuestra la necesidad del traslado y menos si en el lugar en que radica la finca reclamada, vendió el arrendador otra finca con posterioridad al año del requerimiento.* (Sentencia de 24 de mayo de 1967; no ha lugar.)

14. NECESIDAD: TIEMPO AL QUE HAY QUE REFERIRLA: *El momento determinante de la necesidad es el de la fecha final del plazo de requerimiento, no el de realización de este acto.*

NECESIDAD POR MATRIMONIO: *No puede prosperar la demanda si el matrimonio en que se basa no se había contraído al tiempo de expirar el plazo de preaviso.* (Sentencia de 25 de abril de 1967; no ha lugar.)

15. NECESIDAD: CORRELACIÓN ENTRE LA DEMANDA Y EL REQUERIMIENTO PREVIO: *No puede darse lugar a la demanda de resolución por necesidad con base en una causa no alegada en el requerimiento.* (Sentencia de 15 de marzo de 1967; ha lugar.)

16. NECESIDAD: PREAVISO: EJERCICIO DE LA ACCIÓN: *El preaviso denegatorio de la prórroga puede darse aun antes de la expiración del contrato de arriendo, pero siempre que el final del año de preaviso sea posterior a la fecha de expiración de tal plazo.* (Sentencia de 10 de febrero de 1967; ha lugar.)

17. NECESIDAD: LUGAR DE TRABAJO Y LUGAR DE DOMICILIACIÓN: *San Adrián del Besos y Santa Coloma de Gramanet, por ser en realidad suburbios de Barcelona y formar con ella físicamente una agrupación urbana, deben con-*

siderarse como una sola población a efectos de la denegación de prórroga por necesidad. (Sentencia de 23 de febrero de 1967; ha lugar.)

18. NECESIDAD: OBLIGACIÓN DE RESIDIR EN DETERMINADO LUGAR: *No es preciso alegar ni en el requerimiento previo ni en la demanda, el deber de residencia en una determinada localidad si en el proceso se prueba que ya se reside en ella.* (Sentencia de 16 de marzo de 1967; ha lugar.)

19. NECESIDAD: DERECHO A VIVIENDA INDEPENDIENTE: *No puede imponerse al arrendador que reclama vivienda independiente para su hija, que conviva en la que el primero ocupa, con la nueva familia de su hija.* (Sentencia de 17 de febrero de 1967; no ha lugar.)

20. NECESIDAD: POR MATRIMONIO: TIEMPO DE CELEBRACIÓN: *El matrimonio base de la necesidad ha de haberse contraído antes de expirar el plazo del año de preaviso.* (Sentencia de 20 de enero de 1967; ha lugar.)

21. NECESIDAD POR CRECIMIENTO DE LOS HIJOS: *Si por el crecimiento de los hijos es preciso separar los de distinto sexo en diversas habitaciones, para lo que resulta insuficiente el espacio de que se dispone, cabe invocar la situación de necesidad.*

SUPPLICACIÓN: NECESIDAD: *Por tratarse de labor doctrinal y técnica es revisable, en suplicación, la valoración jurídica de los hechos, a efecto de determinar si los mismos integran o no una situación de necesidad.* (Sentencia de 6 de marzo de 1967; ha lugar.)

22. NECESIDAD: RAZONES DE SALUD: CAMBIO DE CLIMA: *No procede la denegación de prórroga con base en dictamen médico, según el cual, el beneficiario de la denegación de prórroga residente en Barcelona, requiere un clima de media altura, si la vivienda reclamada está en población marítima, de condiciones análogas a las de Barcelona.* (Sentencia de 12 de mayo de 1967; no ha lugar.)

23. REDUCCIÓN DE LA RENTA AL TIPO FISCAL: FALTA DE BASE FISCAL CONCRETA: *Si falta una base fiscal concretamente referida a la vivienda, no cabe, al amparo del artículo 103 L. A. U., reducir la renta a cero, ni a la cifra asignada a otra vivienda análoga del propio inmueble.* (Sentencia de 10 de abril de 1967; ha lugar.)

24. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: ARRENDAMIENTO SIMULADO: *Procede rechazar la demanda de resolución de arrendamiento si de lo actuado aparece probado que tal arrendamiento es de carácter simulado, con objeto de que el verdadero contrato de arrendamiento quedara configurado como un subarriendo derivado de aquel supuesto arriendo.* (Sentencia de 11 de mayo de 1967; no ha lugar.)

25. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA: PLURALIDAD DE CAUSAS: COSTAS: *Procede imponer las costas al vencido si se da lugar a la resolución, aunque la resolución se apoye en una sola de las causas alegadas y se haya apreciado la no concurrencia de las demás.* (Sentencia de 7 de abril de 1967; no ha lugar.)

26. RESOLUCIÓN POR OBRAS: COLOCACIÓN DE ANAQUELES: *Modifica el aspecto, pero no cambia la configuración, ni es causa de resolución, la colocación de*

unos anaqueles o estanterías en forma de altillo, de carpintería y sin penetrar los elementos sustentadores en las paredes del local. (Sentencia de 28 de febrero de 1967; no ha lugar.)

27. AUTORIZACIÓN JUDICIAL DE OBRAS: *No procede pedir la autorización, si las obras han sido autorizadas por el inquilino.*

IRREVOCABILIDAD DE LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS CONCEDIDA POR EL ARRENDADOR: *Concedido por el arrendador el consentimiento para realizar determinadas obras, no posee eficacia el que luego lo retire.* (Sentencia de 24 de abril de 1967; no ha lugar.)

28. RESOLUCIÓN POR DAÑOS DOLOSOS: CONCEPTO: *No procede la resolución por daños dolosos si las humedades y desperfectos alegados como causa no derivan de actos u omisiones del demandado dirigidas a lograrlos.* (Sentencia de 27 de abril de 1967; no ha lugar.)

29. RESOLUCIÓN POR DAÑOS: CONCEPTO: *No se da la resolución por daños causados por peleas domésticas y desmanes incontrolados de los hijos menores y no con la intención o propósito de dañar.* (Sentencia de 13 de enero de 1967; ha lugar.)

II. Derecho procesal

1. LITIS PENDENCIA: *Sólo cabe admitirla si en el pleito anterior en que se basa, se procedió a emplazar a los demandados.* (Sentencia de 8 de marzo de 1967; no ha lugar.)

2. SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *El recurso de suplicación es de carácter extraordinario.*

DOCTRINA LEGAL: *No la constituyen las sentencias de las Audiencias Territoriales.* (Sentencia de 16 de enero de 1967; no ha lugar.)

3. SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *El recurso de suplicación no es una tercera instancia.*

SUPPLICACIÓN: INFRACCIONES APLICABLES DE OFICIO: *Cabe apreciar de oficio en suplicación, la infracción de la norma que prohíbe la admisión de recursos, sin acreditar el pago, o consignación de rentas.* (Sentencia de 18 de enero de 1967; no ha lugar.)

4. SUPPLICACIÓN: VINCULACIÓN A LA MOTIVACIÓN DEL RECURSO: *No cabe dar lugar al recurso con base en normas no alegadas en el mismo.* (Sentencia de 6 de febrero de 1967; no ha lugar.)

5. SUPPLICACIÓN POR INFRACCIÓN DE LEY: *No cabe estimar el recurso si no se cita ningún precepto como infringido.* (Sentencia de 10 de mayo de 1967; no ha lugar.)

6. SUPPLICACIÓN: FORMALISMO: CITAS DE PRECEPTOS INFRINGIDOS: *No cabe estimar la suplicación si no se cita con claridad la ley o precepto infringido.*

DOCTRINA LEGAL: *Una sola sentencia no constituye doctrina legal.* (Sentencia de 27 de abril de 1967; no ha lugar.)