

FORUM

ARRENDAMIENTOS URBANOS (Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

«Necesidad de vivienda. Orden de selección de inquilinos para la denegación de prórroga del arrendamiento. Concepto de funcionario público. Inquilino que ejerza profesión. Improcedencia de alegar infracciones «in procedendo» en el recurso de suplicación»: Sentencia de 7 de diciembre de 1959.

Demandada en juicio de cognición la resolución de arrendamiento urbano por necesidad de vivienda del arrendador, fué desestimada la demanda por el Juzgado Municipal n.º 2 de Cartagena en Sentencia de 31 de agosto de 1959, que apelada por el actor, fué revocada por el correspondiente Juzgado de 1.ª Instancia que declaró resuelto el contrato de arrendamiento en Sentencia de 29 de septiembre del mismo año 1959. Contra dicha Sentencia se interpuso por la parte demandada recurso de suplicación que fué desestimado por la Excm. Audiencia Territorial en Sentencia que transcribimos, de la que fué ponente el Ilustrísimo Sr. Magistrado D. Jesús Díaz de Lope Díaz y López.

CONSIDERANDO: que los motivos primero y segundo se basan en que la sentencia impugnada ha estimado como funcionario público al inquilino don F. M., cuya cualidad le es negada por el recurrente con apoyo en los artículos 320 y 321 n.º 5.º de la Ley de Administración Local, que señala como infringidos, así como los artículos 65 n.º 1.º y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al haber señalado el arrendador esta circunstancia en el aviso negatorio de la prórroga del contrato, al propio tiempo que le indicaba la causa de la selección.

CONSIDERANDO: que el concepto de funcionario público, a efectos de las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos que exijan esta condición



para comprenderlos en los beneficios que regula su articulado, al no estar definido expresamente en dicha Ley especial, ofrece un serio problema de interpretación legal, cuando haya que aplicarlo a casos como el presente, en el que se trata de empleado municipal con función secundaria y manual, al que la propia Ley de Administración Local excluye del concepto de funcionario público. pues este concepto legal parece vincular al Tribunal en el momento decisivo de pronunciarse sobre la cualidad del empleado que reúne tales características. mas, esta Sala entiende, que la frase funcionario público contenida en el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no ha de aceptarse en su sentido técnico-administrativo restringido para comprender tan sólo a los funcionarios definidos como tales en la ley correspondiente, si no que también enmarca a los meros empleados o subalternos de orden secundario vinculados por el deber de residencia, y, ello, porque la razón legal de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es la misma para los funcionarios que ejerzan facultad o cargo administrativo, facultativo o técnico, que para los que desempeñan funciones necesarias de carácter secundario y permanente, como los subalternos. pues tanto unos como otros atienden servicios públicos, y tienen obligado deber de residencia; sostener lo contrario conduciría a determinar la cualidad de funcionario público, a efectos de esta Ley especial, en razón de la naturaleza de las funciones que realiza, para negársela al que las prestara de carácter manual y secundario, aunque tuviera el deber de residir, creando con ello una evidente desigualdad de trato ante la Ley. no amparada por ningún precepto de ésta; si, desde otro punto de vista, entendemos por funcionario público según el artículo 119 del Código Penal, al que por disposición inmediata de la Ley, o por elección popular, o por nombramiento de Autoridad competente participa del ejercicio de funciones públicas, y atendemos a los distintos casos en que el Tribunal Supremo, a efectos penales, ha considerado a distintas clases de subalternos, como funcionarios públicos, llegaremos a la misma conclusión, sin menospreciar la actividad manual del subalterno.

CONSIDERANDO: que esta interpretación aplicada al caso de autos, obliga a estimar que el empleado municipal que desempeña funciones manuales de carácter secundario, que, por su carácter permanente, le obligan a guardar el deber de residencia, según ha acreditado la prueba documental, tiene la cualidad de funcionario público, a los efectos del orden de selección de inquilinos prescrito en el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, por tanto, que al considerar la sentencia recurrida con este carácter a don F. M., no ha infringido los artículos señalados en los motivos primero y segundo del recurso.

CONSIDERANDO: que los motivos tercero y cuarto del recurso, se refieren a no haber tenido en cuenta la sentencia recurrida, que en la vivienda desahuciada se ejerce profesión colegiada por la que se paga contribución, estimando que con ello se ha infringido por inaplicación los artículos 64 y 122 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, este último en cuanto regula competencia de los Juzgados.

CONSIDERANDO: que el artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por su carácter procesal es de interpretación estricta, por lo que no pueden ampliarse los términos de su texto a supuestos no comprendidos en él, de

ahí que cuando la disposición legal menciona sólo al inquilino que ejerza profesión colegiada por la que pague contribución, para fijar la competencia de los Juzgados de primera Instancia, no puede extenderse esta expresión a los familiares del mismo, y, por esta razón, al no ser la inquilina la supuesta profesional sino su marido, no está comprendida en dicha disposición, y al entenderlo así la sentencia suplicada no ha infringido el precepto citado, pues por tratarse de una vivienda sin protección especial, la competencia para conocer de la negativa de prórroga del contrato queda atribuida al Juzgado Municipal.

CONSIDERANDO: que al fijar el artículo 64 núm. 1.º el orden escalonado de preferencia en la selección de viviendas para denegar la prórroga forzosa del arrendamiento, señala en último lugar a los funcionarios públicos, a los pensionistas y a los que ejerzan profesión u oficio por los «que satisfagan contribución», entendiéndolo esta Sala, que al expresarse el texto legal en los términos indicados, exige el actual, vigente y efectivo pago de la contribución referido, sin que el carácter fiscal o tributario de la disposición que exige este pago, sea obstáculo a esta apreciación, pues aunque aquellas no afecten directamente a los intereses privados, la expresión contenida en el texto legal, no admite distinciones sobre el particular.

CONSIDERANDO: que la sentencia recurrida declara probado que el marido de la demandada figuraba dado de baja como practicante desde el año 1954, en la Sección correspondiente, hasta el 28 de enero de 1958, en que se dió de alta, precisamente al día siguiente de hacerle saber, por medio de acto de conciliación, que le era negada la prórroga y que su vivienda era la seleccionada por el arrendador, por lo que llega a la conclusión de que el alta en el pago de la contribución tuvo por objeto eludir el desahucio, en perjuicio de otros arrendatarios; conclusión evidente por sí misma, que esta Sala acepta, y que obliga a desestimar los motivos tercero y cuarto del recurso que tratan de obtener de tal hecho resultado distinto, sin que las demás alegaciones formuladas a lo largo de dichos motivos, puedan ser acogidas, ni examinarse, ya que se dedican a estudiar la prueba practicada y valorarla con criterio distinto que la sentencia suplicada, cuestión que no cabe en el trámite de suplicación, según reiterada jurisprudencia de esta Sala.

CONSIDERANDO: que el quinto motivo del recurso, es inoperante, pues se refiere a la omisión en la sentencia del plazo para desalojar la vivienda, y esta omisión, que sólo afecta al período de ejecución de sentencia, no puede ser bastante para dar lugar a la suplicación, ya que no afecta a infracciones «in judicando», y, por otra parte, el plazo es norma legal de insoslayable cumplimiento por el Juzgado al ejecutar la sentencia.

CONSIDERANDO: que no se aprecia temeridad ni mala fe en el suplicante por lo que no se hace expresa condena de costas en este trámite.

La sentencia que comentamos considera como funcionario público a un bañero municipal, a efectos de la protección que el art. 64 de la Ley Arrendaticia otorga a los funcionarios públicos con deber de residencia para ser los últimos en tener que abandonar su domicilio cuando el arrendador necesite una vivienda en la finca ocupada por diversos inquilinos.

El recurrente se ampara para impugnar esta interpretación mantenida en la sentencia recurrida en el concepto que la ley de Régimen Local dá de funcionario público restringiéndolo a los que ejercen funciones administrativas y técnicas, excluyendo a los subalternos. Pero tanto en la sentencia recurrida como en la de la Audiencia que la confirma, se estima que la definición del funcionario público del artículo 321 de la citada ley se refiere a la órbita municipal propia de la misma, en cuyo sentido hay que interpretar la expresión del citado precepto «a todos los efectos legales».

Que este precepto de la administración municipal no puede ir más allá de esa misma órbita lo demuestra claramente el que en el ámbito del Derecho penal existe un concepto más amplio de funcionario público al referirse el Código penal a todo «el que por disposición inmediata de la ley o por elección o nombramiento de autoridad competente participe del ejercicio de funciones públicas» (art. 119), precepto interpretado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en el sentido de considerar como funcionarios públicos, entre otros, a los empleados del Estado, provincia y municipio. Por tanto este concepto de funcionario público si bien a efectos de la Administración municipal ha sido restringido por la referida ley, con acierto discutible según algunos tratadistas, tiene en cambio una extensión mayor en el campo del Derecho penal, como pone de relieve la sentencia comentada.

Igual ocurre en otro orden normativo pues la ley electoral de 8 de agosto de 1907, con valor de Derecho común supletorio de las disposiciones más recientes sobre la materia, contiene un concepto específico definitorio del funcionario público al disponer que «para los efectos de esta ley se reputarán funcionarios públicos los de nombramiento del Gobierno y los que por razón de su cargo desempeñen alguna función relacionada con las elecciones, así como los Presidentes y Vocales de las Juntas del Censo electoral y los Presidentes adjuntos e Interventores de las Mesas electorales» (art. 77).

Esta contraposición de acepciones, restringida en lo municipal, amplía en lo penal y electoral, viene a iluminar claramente el caso presente en que nos encontramos con un problema de interpretación de la expresión de funcionario público empleada por la ley de Arrendamientos Urbanos, sin que en la misma se defina o precise más tal concepto.

Ante dicha imprecisión o falta de definición legal hay que tener en cuenta fundamentalmente la finalidad perseguida por la ley y su propio carácter. La finalidad de la ley no es otra sino la de permitir a aquellas personas que tienen un deber de residencia en una determinada localidad, el continuar en la situación de arrendatario de una vivienda con preferencia a otros inquilinos de la misma finca que no se encuentren en la misma situación de obligatoriedad de residencia por el desempeño de funciones públicas. Por esto se habla en el precepto a que nos referimos de funcionarios públicos con deber de residencia.

Si examinamos por otra parte el carácter de la propia ley arrendaticia, fácilmente se observa su plena orientación social y combinados, aquella finalidad de protección hacia ciertas personas en su condición de inquilinos frente a otros de la misma finca, con esta orientación social de la ley, forzosamente ha de llegarse a la conclusión de que el concepto de funcionario público utilizado por el texto legal arrendaticio no puede circunscribirse ni identificarse con la acepción restringida de la legislación municipal, sino que por el contrario ha de tener la más amplia acepción conforme con la finalidad y el carácter de esta ley.

Por ello no existe la infracción que se denuncia en el recurso, del art. 64 LAU sobre orden de selección de inquilinos, ya que el barrendero municipal estuvo bien conceptuado a estos efectos como funcionario municipal.

Tampoco cabía considerar como infringidos, según se denunciaba en el recurso, los preceptos de la ley de Régimen local que restringen el concepto de funcionario público como hemos expuesto, ya que la "litis" se refiere a cuestión propia de la ley arrendaticia por lo que sólo la infracción de sus preceptos puede dar lugar al recurso de suplicación como expresamente reconoce el Tribunal Supremo en sentencia de 16 de noviembre de 1957 al afirmar en caso análogo que «los arts. 403 y 1257 del Código civil que como infringidos se citan, son inaplicables, porque tratándose del ejercicio de acciones fundadas en derechos reconocidos por la Ley de Arrendamientos, ésta debe ser la norma pertinente, conforme también a lo prevenido en el art. 16 del citado Código al estatuir que en las materias que se rijan por leyes especiales, sola la deficiencia de éstas puede ser suplida por sus disposiciones».

Es también de interés el criterio sustentado en la sentencia anotada sobre quien puede ser considerado como inquilino que ejerza una profesión en la vivienda, a efectos de la fijación de competencia que realiza el art. 122 LAU al atribuirle a los Juzgados de 1.ª Instancia, en relación con las cuestiones propias de dicha ley que afecten a vivienda en la cual su inquilino ejerza profesión colegiada por la que satisfaga contribución. La sentencia estima con acierto que dicha competencia procede sólo cuando es el propio inquilino el que ejerce profesión colegiada, no un familiar del mismo como en el caso presente en que siendo la inquilina la esposa era el marido el que ejercía profesión colegiada según se alegaba. Esta interpretación ha sido ya mantenida por el Tribunal Supremo a efectos del orden de selección de inquilinos del art. 64 LAU al declarar que no puede ser reconocido el carácter «de persona que ejerza profesión sujeta a tributación, a Doña J. de la C., que ocupa la planta baja del inmueble en cuestión, ni el de inquilina de la casa, propiamente dicha, a su hija Doña D., que con ella convive» (Sentencia de 25 de octubre de 1954).

Así pues, estas referencias a personas que ejerzan profesión colegiada a los efectos de los arts. 64 y 122 LAU, no pueden ampliarse a los parientes que convivan con el inquilino; ni siquiera en el caso del cónyuge cabrá alegar, como hizo el recurrente en el caso presente, el deber de convivencia, ya que la protección que otorga a estos efectos la LAU, está circunscrita al caso del titular arrendaticio.

En relación con el ejercicio profesional alegado, del marido de la inquilina, se planteó otra cuestión, la finalidad fraudulenta en el alta contributiva producida por el referido esposo al día siguiente de la notificación de la denegación de prórroga, con objeto de provocar la aplicación de la citada norma de protección del art. 64, cuya finalidad fraudulenta fué declarada en la sentencia recurrida y aceptada en la sentencia de la Sala por lo que tampoco consideró infringido el citado precepto en este sentido. Un caso análogo resolvió con la misma orientación el Tribunal Supremo declarando que «para que el apartado final del artículo 79 (actual 64) proteja a los profesionales u oficiales se precisa vivir y ejercer en las viviendas arrendadas profesión u oficio objeto de tributación con la oportunidad que se infiere de este capítulo de la ley, para evitar los consiguientes perjuicios que de otro modo pudieran derivarse para los demás inquilinos y para el propio arrendador y como en el presente caso el fallo recurrido aprecia que el piso litigioso... no sirvió de hogar familiar hasta fecha

muy próxima a la notificación prevenida en el art. 82 (artual 65) y con el designio de detener la demanda, advertido el demandado de los propósitos del actor por los requerimientos amistosos que precedieron a aquel...» (Sentencia de 16 de octubre de 1952).

Finalmente la Sala reitera la inadmisión en el recurso de suplicación de los motivos referentes a infracciones in procedendo, ya que está restringido su ámbito al conocimiento de las infracciones legales «in judicando».