

# FORUM

## ARRENDAMIENTOS URBANOS (Sentencias dictadas en recursos de suplicación por la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR

DIEGO ESPIN

**«Resolución de contrato por necesidad. Legitimación activa»:** Sentencia de 18 de febrero de 1960.

CONSIDERANDO: que el recurrente estima que la sentencia suplicada, ha infringido los artículos 32 y 313 de la Ley Hipotecaria, y 585 del Reglamento Hipotecario, por haber admitido el Juzgador de instancia y dado valor el de apelación a los documentos presentados por el arrendador para acreditar la propiedad de la finca objeto del arrendamiento, sin que estuvieran inscritos en el Registro los actos traslativos del dominio contenidos en dichos documentos, mas prescindiendo de la interpretación y alcance que esta Sala diera a los mencionados preceptos, es lo cierto que el Juzgador de apelación, estima probado que los actores son los actuales arrendadores de la finca, basándose en el contrato de mandato verbal y expreso habido entre ellos y la persona que les cobraba los recibos del inquilinato a la arrendataria, y no en aquellos documentos, razón por la cual no tiene operancia, a los efectos de este recurso, la admisión, supuestamente indebida de los documentos mencionados.

CONSIDERANDO: que tampoco infringe la sentencia recurrida el artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como pretende el recurrente, ya que, estimando probada la cualidad de arrendadores en los demandantes, no falta el requisito esencial a que dicho precepto se refiere.

*El recurso plantea la inadmisión de documentos no inscritos en el Registro de la Propiedad presentados para probar la propiedad de la finca arrendada, al amparo de los preceptos hipotecarios citados, pero la sentencia sin entrar, deliberadamente, en esta cuestión, resuelve con acierto la legitimación de los actores estimando probada su cualidad de arrendadores de la finca litigiosa, a través, no de los documentos no inscritos sino de otras pruebas. Se establece así*



*implícitamente la distinción entre prueba del dominio de la finca y de la cualidad de arrendador que le liga con el arrendatario, vínculo contractual que permite el ejercicio de las acciones que la ley de arrendamientos reconoce a aquél.*

**«Resolución de contrato por necesidad del arrendador. Convivencia entre padres e hijos. ¿Puede pedirse la vivienda cuya prórroga se deniega, para el propio arrendador, en vez de para su descendiente?»:** Sentencia de 18 de mayo de 1960.

CONSIDERANDO: que el 4.º motivo del recurso, plantea la cuestión de si el arrendador de una vivienda disfrutada por el arrendatario en situación de prórroga legal, puede oponerse con éxito a la continuación de la prórroga, alegando necesitar la vivienda para sí, por convivir con una hija casada, cuando sobre la casa en que convive con dicha hija tiene la esposa del arrendador el derecho de usufructo vitalicio.

CONSIDERANDO: que es conocido el criterio doctrinal de que independientemente de las presunciones de necesidad que establece el artículo 63 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ha de estimarse dicha necesidad en todos los supuestos en que se demuestre, como el propio artículo determina en su párrafo 2.º; siendo también sabido que no existe norma alguna que obligue a imponer o mantener una convivencia entre parientes que tienen constituidas familias independientes, siendo causa que justifica la necesidad para denegar la prórroga contractual, la existencia real de esa convivencia.

CONSIDERANDO: que en el caso sometido a resolución de esta Sala, está probado que el arrendador y su esposa conviven con su hija casada en la misma casa-habitación, y está justificada, por tanto, la necesidad alegada, de que ambas familias tengan vivienda independiente, manifestándose de modo evidente el deseo del arrendador de dar por terminada esa situación de habitar con la familia de su hija bajo el mismo techo, a cuyo deseo, estimado legítimo por el Juzgador «a quo», opone el demandado que, ocupando el demandante-arrendador por derecho propio la vivienda, no tiene necesidad de abandonarla, sino en todo caso, su hija, y como no ha reclamado para ella, no puede accederse a lo pedido; mas, si el arrendador siente la necesidad de romper la convivencia que mantiene con la familia de su hija, marchándose él de la casa que usufructua, dejando a aquélla en la misma, no debe coartarse esta libertad de disposición que se basa en un verdadero interés individual, que no viola precepto alguno, ni perjudica la situación del arrendatario, ya que, existente la necesidad, ha de ceder su derecho privilegiado ante la precisión de la vivienda sentida por el arrendador, o su descendiente.

CONSIDERANDO: que es evidente que el supuesto normal, es el que plantea el recurrente, o sea el reclamar la vivienda para el familiar o pariente que convive con el arrendador, pero, ante la realidad de la convivencia, no hay por que excluir el supuesto anormal en que el arrendador quiera dejar la vivienda convivida e irse a la que es objeto de reclamación, pues debe tenerse presente

que la causa alegada, es común a las dos personas y tiene por finalidad el conseguir que los interesados tengan morada independiente, lo que se consigue tanto se vaya a ocupar la vivienda reclamada el arrendador como su hija.

**CONSIDERANDO:** que el demandado alega, que de seguir ese criterio puede sentirse perjudicado al no poder oponer a la hija del actor la presunción contra la necesidad prevista en el artículo 63 n.º 3.º, pero aparte de que si hubiera existido el hecho a que se refiere esta presunción lo hubiera alegado el demandado, es lo cierto que no se cita como infringido este precepto sino en la hipótesis expuesta, ni tampoco se infringe el artículo 65, como pretende el recurrente, puesto que el arrendador notificó al arrendatario que necesitaba para sí la vivienda y esta situación la sostuvo en la demanda y en el pleito.

**CONSIDERANDO:** que por las razones expuestas, es pertinente desestimar el recurso de suplicación estudiado, sin que se aprecie temeridad ni mala fe en el recurrente a efectos de la condena en costas.

*La Audiencia rechaza la tesis del recurso, según la cual el arrendador puede denegar la prórroga del arriendo, en el caso de convivencia de padres e hijos, determinante de necesidad, pero debiendo ocupar la vivienda que se pide los familiares convivientes y no los que tengan derecho a ocupar la que es compartida en convivencia.*

*En el presente caso, la esposa del arrendador tenía un derecho de usufructo sobre la vivienda compartida con una hija de dicho matrimonio, el cual ha preferido salir de la casa dejándola para la hija, yendo a ocupar la que es objeto de este litigio.*

*La Sala, con certero fundamento, observa que la causa de necesidad es común al matrimonio y a la hija y que no deseando continuar la convivencia, lo mismo se consigue dicha finalidad ocupando la vivienda reclamada el arrendador que la hija. Por otra parte, se señala también el cumplimiento de los requisitos del preaviso del art. 65, ya que desde el primer momento se anunció que la vivienda se necesitaba para el arrendador.*

*Esta libre decisión, como afirma la sentencia, "no viola precepto alguno" y además puede estar motivada por intereses muy respetables. Así en el caso debatido la hija ejercía la profesión de modista por lo que al encontrarse la vivienda solicitada, muy distante (incluso en diverso término municipal) de la que venían ocupando, forzosamente habría de ocasionarle perjuicios el traslado por pérdida de clientela. Estas y otras situaciones pueden determinar un legítimo interés del arrendador en dejar la vivienda a sus familiares y pasar a ocupar la solicitada.*

**«Resolución de contrato por necesidad del arrendador motivada por convivencia. Excepción de cosa juzgada. Variación de la situación familiar y de las causas alegadas, impeditiva de dicha excepción»:** Sentencia de 16 de febrero de 1960.

CONSIDERANDO: que el único problema que plantea el presente recurso es el de si conforme al artículo 1.252 del Código Civil concurre perfecta identidad entre el caso resuelto por la sentencia del Juzgado de Cieza de fecha 8 de febrero de 1955 y las pretensiones deducidas en el presente juicio, a los efectos de estimar la excepción de cosa juzgada alegada, por el demandado; identidad que aquí hay que referir exclusivamente al elemento del título o causa de pedir esgrimido en uno y otro, ya que sobre los restantes elementos, personas y cosas, no hay dudas de ninguna clase.

CONSIDERANDO: que en la demanda de 1954, dirigida por el mismo arrendador contra el mismo inquilino, se pretendía la resolución del vínculo contractual existente entre éste y la misma vivienda de autos por necesitarla para sí el primero de ellos, necesidad consistente en que el demandante decía estar habitando en unas habitaciones de una casa de su hermana, por mera tolerancia de ésta y le había requerido formalmente a que las desalojara, lo que se veía obligado a realizar, por su condición de precarista; siendo desestimada dicha pretensión en la mencionada sentencia firme por la razón fundamental de no haber probado suficientemente tales precario y requerimiento; y en la demanda inicial de este proceso se pretende idéntica resolución por desear el actor vivir independientemente, liberándose, dice, y liberando a su hermana, esposo e hijos de las molestias que les origina con la convivencia, lo cual constituye según él un derecho natural que, como se ve, no fué invocado ni aludido siquiera en el caso anterior.

CONSIDERANDO: que, no obstante el encomiable estudio realizado por el juez de apelación, este tribunal, vistos los antecedentes del caso y las alegaciones de las partes en uno y otro proceso, disintiendo de las conclusiones a que llega dicho juzgador, se inclina por aceptar los razonamientos de la sentencia de la primera instancia, y estima que en la recurrida se ha infringido, por interpretación errónea, el artículo 1.252 del Código Civil, ya que no solamente las causas de pedir eran totalmente distintas en uno y otro proceso, sino que, examinándolo bien, no puede afirmarse que, como dice la resolución recurrida, sea idéntica la situación de hecho de ambos, pues al afirmarlo así olvida que en esta materia de la necesidad de ocupar una vivienda, sujeta a múltiples factores vitales que pueden cambiar con facilidad, el mero transcurso de cinco años ha podido alterar la situación familiar hasta el punto de no poderse tener en cuenta la cosa juzgada, aunque los motivos y razonamientos hubieran sido idénticos; máxime cuando, como aquí ocurre, son, como se ha dicho, completamente diferentes y, por no haber sido alegados entonces, no pudieron tenerse en cuenta al resolver la cuestión anterior. Por lo cual, procede estimar el recurso por el primero de los motivos invocados.

**CONSIDERANDO:** que al quedar nula la sentencia de apelación que acepta la excepción previa de cosa juzgada, este tribunal, entrando en el fondo del asunto, debe decidir si existe en el caso la necesidad invocada por el actor; para lo cual no tiene más que hacer suyos los acertados razonamientos del juez municipal en su considerando tercero, sustancialmente coincidentes con los del recurrente en el segundo de los motivos del recurso, y de acuerdo unos y otros con el reiterado criterio que sobre el particular viene sosteniendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo de que a nadie se le puede imponer una convivencia forzosa, por ser derecho primordial de toda persona el de constituir, si quiere, una vivienda independiente.

*Si bien aparentemente existía la excepción de cosa juzgada, impedía su existencia de una parte el mero transcurso del tiempo que puede motivar que sea más apremiante poner término a una convivencia familiar no deseada ni obligada legalmente. Además la nueva alegación de otra causa de necesidad obsta a la existencia de la referida excepción: primero lo fué la situación de precarista, después la decisión de dar por terminada la convivencia; en el primer caso la necesidad del arrendador es ajena a su voluntad, en el segundo depende de su voluntad, en cuanto que la decisión de tener domicilio independiente merece la protección del Derecho como causa denegatoria de prórroga arrendaticia, según la conocida jurisprudencia del Tribunal Supremo que aplica la Sala.*

**«Resolución de contrato por necesidad del arrendador motivada por falta de espacio de la vivienda ocupada para toda la familia. Imposición de las costas del recurso»:** Sentencia de 12 de mayo de 1960.

**CONSIDERANDO:** que frente a los hechos que los jueces de instancia declaran probados, los cuales son inatacables en este trámite, la Sala no sólo no advierte ninguna de las infracciones legales denunciadas por el recurrente sino que estima que aquéllos aplicaron con corrección las normas positivas de la Ley, en su letra y en su espíritu; pues es evidente que la situación familiar puesta de manifiesto por el actor reclama como necesaria la ampliación de espacio pretendida, a fin de colocar a los hijos en dormitorio independiente, lo cual rebasa la índole de la mera comodidad o conveniencia para constituir una verdadera necesidad; no apreciándose, por tanto, desviación alguna en la correcta interpretación de las disposiciones vigentes de conformidad con el espíritu general que las preside; por lo que procede, sin más, desestimar el recurso y confirmar la sentencia recurrida, imponiendo las costas al recurrente por su temeridad al interponerlo, sin ningún fundamento.

*La Sala aplica la doctrina del Tribunal Supremo que distingue lo necesario de lo meramente cómodo o conveniente resolviendo con innegable acierto que el colocar a los hijos en dormitorio independiente rebasa la mera comodidad, siendo verdadera necesidad.*

*Es de destacar la imposición de costas al recurrente por su temeridad al recurrir sin ningún fundamento.*

**«Resolución de contrato por necesidad del arrendador. Calificación de lo arrendado como vivienda o local de negocio a efectos de competencia»:**  
Sentencia de 7 de mayo de 1960.

CONSIDERANDO: que, no obstante las conclusiones a que llegan las Sentencias que dieron lugar al presente recurso, esta Sala, teniendo en consideración las limitaciones impuestas por la Ley en cuanto a la presente resolución se refiere, ha de hacer constar, que, habiendo sido reconocido en la sentencia de apelación como hecho probado que el local arrendado tenía como destino primordial el de vivienda, según resulta de la diligencia de reconocimiento judicial, para determinar si ésta desde el primer momento se destinó a la explotación de una industria, y el arrendamiento lo fué como de local de negocio (criterio sustentado por ambos Juzgadores), se hace preciso decidir en primer lugar, si el taller de zapatería objeto de discusión, ha de considerarse como tal industria en toda la extensión de la palabra, o si por el contrario, el ejercicio de la misma lo es de las que están comprendidas dentro de las denominadas «pequeña industria doméstica», distinción ésta de suma importancia, pues de su calificación depende la decisión de la competencia y por consiguiente la admisión o no de la excepción planteada.

CONSIDERANDO: que, si bien la nota esencial de los arrendamientos de locales industriales no es la configuración de los mismos, sino el destino convenido, de modo que cumpliéndose las condiciones prevenidas en la Ley, referentes a que se trate de un establecimiento abierto al público con fines lucrativos, ha de estimarse el arrendamiento como de local de negocio, no es menos cierto, que esta calificación, y que es la que ahora se pretende atribuir a la vivienda en cuestión, en modo alguno puede ser admitida, porque el hecho de tener el demandado instalado su taller de zapatero o zapatería en una habitación de dicha vivienda, no quiere decir, que su trabajo exclusivamente personal y en el que no intervienen otros operarios que su propio hijo, pueda traspasar los límites de lo que constante y repetidamente se viene calificando de pequeña industria doméstica, la cual, y como ya tiene declarado esta Sala, no es otra que la que implica unos trabajos personales y de poca monta llevados a cabo más bien dentro del seno del hogar pero sin proyección abierta al público con las cualidades exigidas por la legislación mercantil para el concepto de establecimiento comercial; por cuya razón, y teniéndose en cuenta además que la entrada al taller no es directa desde la calle, sino que para llegar a él es preciso pasar por el patio y un portal (según se indica en la diligencia de reconocimiento judicial), tampoco en atención a las condiciones del local en que se establece y explota el oficio o profesión se puede estimar como comprendido en la categoría de establecimiento fabril o industrial.

CONSIDERANDO: que, por lo expuesto en los considerandos que anteceden, y teniéndose en consideración además, que en el pleito no aparece contrato escrito que acredite el arrendamiento del local como de negocio, no constando nada más que las manifestaciones del demandado y el hecho de que desde que vive en la casa ejerce su profesión de zapatero, al estimar la Sala el ejercicio del repetido oficio como de pequeña industria doméstica, y no haberse acreditado documentalmente ni de ninguna otra forma que el arrendamiento lo fuera

como local de negocio, es vista la procedencia de declararle como de vivienda, y en su virtud, al desestimar la excepción de incompetencia de jurisdicción alegada, entrar en el estudio de la causa de resolución formulada como base de la demanda.

**CONSIDERANDO:** que, en cuanto se refiere a la cuestión de fondo del asunto, es decir, a la apreciación o no de la necesidad de la vivienda propiedad de la arrendadora para que la ocupe su hijo, y cuya causa es alegada como resolutoria del contrato a tenor de lo dispuesto en el Artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, esta Sala, del estudio detenido del pleito, llega a la conclusión de que la «necesidad auténtica» que según el Tribunal Supremo debe acreditarse para que se pueda declarar haber lugar a aquella resolución contractual, conforme a lo establecido en dicha Ley especial arrendaticia, no ha sido suficientemente justificada, pues así resulta del examen conjunto de cuantas probanzas se practicaron, y en especial de las de confesión judicial de la actora y declaraciones de los testigos.

*Alegada la incompetencia de jurisdicción por la parte demandada, por estimar se trataba de local de negocio y no de vivienda, la Sala resuelve en sentido contrario definiendo el arrendamiento como de vivienda con ejercicio en la misma de "pequeña industria doméstica". En cuanto a la necesidad de vivienda base de la demanda, resuelve, entrando a conocer del fondo del asunto, en sentido negativo por no estimar justificada la necesidad.*

**«Resolución de contrato por necesidad del arrendador motivada por carencia de vivienda en núcleo urbano. No obsta disponer de vivienda en casa de campo en barrio alejado de la población. Calificación de lo arrendado como vivienda simple o con ejercicio de profesión colegiada a efectos de competencia. Momento determinante de dicha calificación»:** Sentencia de 20 de mayo de 1960.

**CONSIDERANDO:** que, fundamentado que ha sido por la parte demandante y apelante el presente recurso de suplicación en virtud a que en la sentencia suplicada y que ha sido dictada por el Juzgado de primera Instancia número Dos de Cartagena, revocatoria de la del Juzgado Municipal de dicha Ciudad, se han infringido preceptos y doctrina legal, se precisa, a los fines de esta resolución, examinar separadamente los motivos invocados, para llegar a la conclusión de si han existido o no esas infracciones aducidas.

**CONSIDERANDO:** que, en cuanto al primer motivo y basado principalmente el mismo en que el Juzgado competente para conocer estas actuaciones es el Juzgado de primera Instancia y no el Juzgado Municipal, no puede admitirse, motivado a que, fijada como premisa principal en la sentencia suplicada —hecho que se dá por probado— que la finca de autos fué arrendada para vivienda y posteriormente al arrendamiento el arrendatario se dió de alta para ejercer en ella una profesión colegiada, la de análisis clínicos y por la que satisface contribución, esta Sala, a la vista de dicha declaración probatoria —que

tiene que aceptar ineludiblemente por la naturaleza y alcance de este recurso y no poder entrar a valorar nuevamente la prueba—, tiene que llegar a las mismas conclusiones que el Juzgador «a quo» en su resolución, o sea; a) Que el conocimiento de estas actuaciones, por tratarse de vivienda y no estar comprendida la acción en las excepciones que señala el párrafo 2.º del artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, corresponde al Juzgado Municipal, y b) Que la competencia procesal se determina por el contrato o finalidad para que se arrendó la finca (Sentencias de 1 de noviembre de 1949, 30 de enero de 1953 y 20 de diciembre de 1955), sin que puedan variarse o alterarse las normas contractuales por la sola voluntad de una de las partes y tampoco las legales referentes al procedimiento, por ser éstas de orden público; por lo que, al haberse destinado la finca arrendada para vivienda y haberse dado de alta el arrendatario en la citada profesión colegiada —Análisis Clínicos— con posterioridad al arrendamiento, este alta posterior, no puede afectar en modo alguno a las normas de jurisdicción y competencia, por ser el contrato el elemento objetivo y predominante que determina ésta.

**CONSIDERANDO:** que, en cuanto al segundo motivo alegado, no cabe hacer ninguna consideración jurídica sobre él, por estar resuelto y encajado en el motivo y argumentación anterior.

**CONSIDERANDO:** que, en cuanto al tercer motivo, no cabe estimarle, en razón, a que el Juez «a quo» no ha aplicado en su resolución como doctrina principal la teoría del abuso del derecho, para rechazar la pretensión del demandado de ser competente el Juzgado de primera Instancia y no el Municipal, para conocer este proceso, ya que dicha teoría la ha aplicado subsidiariamente y no como fundamento principal, por lo que, en vista de ello, no cabe entrar por esta Sala, como se pretende, en nueva valoración de la prueba.

**CONSIDERANDO:** que, respecto al cuarto motivo, señala el suplicante que hay infracción del artículo 63, apartado 1.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos porque no se dá en las actoras la necesidad que aducen, y alega sobre este particular, entre otras razones, «que no es necesario buscar una casa por lujo, comodidad o conveniencia donde las interesadas tienen una residencia más que suficiente... y que sus necesidades y obligaciones están ligadas a la magnífica finca de su residencia...», lo que no puede estimarse, porque, como dice bien el juzgador de instancia y esta Sala tiene dicho, las demandantes no pueden ser constreñidas a vivir en una casa de campo sita en un barrio alejado de la población y faltándoles los más elementales adelantos del actual modo de vivir teniendo una casa de su propiedad en Cartagena y por el solo hecho de respetar un contrato de arrendamiento; pues lo contrario sería sentar que el derecho de arrendamiento es antes que el de propiedad, y ésto no puede admitirse, cuando se ha justificado la necesidad de las actoras y que no es puro capricho o conveniencia su actuación o pretensión.

**CONSIDERANDO:** que por lo expuesto, procede desestimar los motivos invocados, pero conviene patentizar al Letrado de la parte suplicante —por lo desmesurado que ha sido su escrito suplicatorio— que, en lo sucesivo, al fundamentar esta clase de recursos, se atenga en sus escritos a lo que previene el

número 2.º del artículo 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o sea brevedad o concisión en las razones y alegaciones que se aduzcan.

*En cuanto a la calificación de la vivienda la Sala mantiene firmemente el respeto a la voluntad contractual que impide pueda transformarse el objeto locado por meros actos de una de las partes, como acontecería si el alta contributiva para el ejercicio profesional, realizada con posterioridad al contrato pudiera influir en su calificación.*

*La sentencia estima la necesidad por carencia de vivienda ya que rechaza pueda estimarse como tal a efectos de impedir la necesidad, el disponer de casa de campo en las inmediaciones de la población. Ante el conflicto de la prórroga legal del derecho de arrendamiento y la necesidad del propietario de la vivienda locada, afirma, con pleno fundamento legal, la primacía de la propiedad.*

*Se recuerda al recurrente la necesaria brevedad o concisión de este recurso.*