

FORUM

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

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

Decano de la Facultad de Derecho de Murcia

«Resolución de contrato por necesidad de vivienda. Selección de vivienda: Posibilidad de denegar simultáneamente la prórroga del arrendamiento de dos viviendas para diversas personas. Confabulación entre arrendador e inquilino para alterar el orden de selección»: Sentencia de 25 de octubre de 1960.

CONSIDERANDO: Que la cuestión discutida en el presente procedimiento queda reducida, en este trámite de suplicación, a determinar si por el actor se hizo o no la oportuna selección de viviendas a tenor de la obligación impuesta por el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, partiendo, como es lógico, de los hechos declarados probados por las sentencias de instancia y apelación, en atención a la estructura procesal del recurso; y así, del estudio detenido de los autos en relación con ambas resoluciones esta Sala ha de hacer constar: que si bien por el Juzgador de instancia se considera cumplido este requisito necesario de la selección de inquilinos, por el requerimiento notarial efectuado simultáneamente a los dos arrendatarios a quienes se trata de denegar la prórroga del arrendamiento, en atención a que la Ley no prohíbe esta simultaneidad, máxime cuando se reclama una de las viviendas para el uso del propio arrendador y la otra por necesitarla su madre —ascendiente directo—, no es menos cierto que, habiéndose denunciado por la contraparte al contestar a la demanda una confabulación entre el actor y la inquilina no demandada, encaminada a burlar la obligación de selección impuesta por la Ley, por este solo hecho el arrendador quedó obligado a desvirtuar esta contraria alegación para lo cual debió probar en su momento procesal oportuno, tanto la existencia de las personas para las que trata de denegar la prórroga legal, como la necesidad auténtica y real que exige la Ley para tal denegación; pero no habiéndolo he-



cho así, aquella inteligencia quedó latente, siendo confirmada por la declaración prestada por dicha arrendataria que fué recogida en la sentencia suplicada, razón por la cual es vista la procedencia de denegar el recurso en cuanto al primero de los motivos invocados.

La LAU no prevé, al regular la selección de inquilinos para la denegación de la prórroga de arrendamiento, el supuesto de una necesidad múltiple y coetánea de viviendas, bien para el propio arrendador y otro pariente de los señalados en el artículo 62, caso 1.º, bien para dos de dichos parientes. Sin embargo, en la práctica, se da con frecuencia el hecho de esta necesidad simultánea de dos viviendas, siendo uno de los casos más corrientes el de doble matrimonio de dos hijos del arrendador, proyectados para fechas aproximadamente coincidentes.

La solución permisiva es sin duda la procedente, en primer lugar porque la reiteración de la necesidad no está tasada, y además, porque es incluso normal que pueda producirse una necesidad múltiple de vivienda, ya que el círculo de beneficiarios para quienes cabe denegar la prórroga arrendaticia es bastante amplio: arrendador, ascendientes o descendientes legítimos o naturales (artículo 62, caso 1.º). A esta enunciación habría que agregar el supuesto del hijo adoptivo que ya ha sido sancionado por sentencia de esta Sala de lo Civil de la Audiencia de Albacete de 19 de febrero de 1959; criterio extensivo que como indicábamos al comentar esta importante sentencia, debería ser aplicado por reciprocidad al caso de necesidad de vivienda del adoptante (Anales Universidad Murcia, XVII, curso 1958-59, pp. 209-211). Tampoco es imposible configurar la necesidad para el cónyuge del arrendador, de una vivienda distinta del domicilio conyugal, en casos excepcionales en que por enfermedad, destino como funcionario del cónyuge, etc., éste necesite dicha vivienda y sea imposible trasladar el domicilio conyugal por otras causas. Habría que considerar, ante el silencio legal, que la necesidad se daba en el propio arrendador, o sea considerar la vivienda como extensión del domicilio conyugal, al menos a estos efectos, ya que en la enumeración de posibles beneficiarios de la vivienda, no figura el cónyuge del arrendador.

Este amplio círculo de personas puede dar lugar, pues, a una múltiple necesidad de vivienda para el arrendador; por lo que así configurada esta posibilidad múltiple, y no habiendo sido tasada su satisfacción, es lógico que sea atendida por el cauce legal de varias denegaciones simultáneas de prórroga arrendaticia.

Cuestión distinta es la influencia de la necesidad múltiple en la selección de inquilinos. Cabe, en efecto, que no se plantee esta cuestión, lo que sucederá cuando el arrendador que poseyese más de una finca arrendada, en virtud de la facultad que le otorga el art. 64, ap. 3, elija libremente aquellas fincas que no consten más que de una sola vivienda, pues entonces no puede actuar el orden de selección previsto para los casos de pluralidad de inquilinos de una misma finca (arg. art. 64, ap. 1).

Por el contrario, si las viviendas elegidas para satisfacer la necesidad múltiple, corresponden todas a una misma finca, la selección de inquilinos estará influida por la simultaneidad. En este supuesto, cabe el requerimiento o notificación de denegación simultáneo a los varios inquilinos afectados, cumpliendo los requisitos legales (art. 65). Esta es la hipótesis de la sentencia comentada, que recogiendo una de las resoluciones de instancia, la del Juzgado Muni-

cial, considera bien hecho este requerimiento simultáneo, si bien, por otros motivos, no accede a la resolución contractual debatida.

En efecto, alegada la confabulación entre arrendador y un inquilino no demandado, para alterar el orden de selección, en perjuicio del inquilino demandado, esta alegación impone al arrendador, según la sentencia comentada, la carga de desvirtuar tal confabulación mediante la prueba de los hechos pertinentes. Es el juego normal de la prueba en relación con los hechos alegados por el arrendador, dada la negación de los mismos por parte del demandado.

«Resolución de contrato por necesidad de vivienda. Contestación del inquilino al requerimiento denegando la prórroga. Cómo deben alegarse las causas de oposición a la denegación»: Sentencia de 6 de octubre de 1960.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al primer motivo del recurso, no cabe admitirle, en razón a que la infracción aducida no existe, ya que el párrafo 3.º del artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos impone de una manera imperativa a todo arrendatario que sea requerido por la propiedad de la finca al desalojo del piso arrendado por necesitarlo para sí o para alguno de sus familiares, cuando no acepte la denegación de la prórroga del contrato que le liga con el propietario, que alegue todas las causas en que funde su oposición, y no habiéndolo hecho el suplicante de una manera taxativa al contestar al requerimiento que se le hizo cuáles eran las causas que tenía para oponerse a dicha denegación, sino que se limitó simplemente a exponer: «que no podía marcharse de la casa», es lógico que el actor entabló la demanda, por esta falta de claridad u omisión del demandado al contestar a dicho requerimiento, dentro del plazo legal y por el beneficio que le concedía el referido artículo 65 de dicha Ley especial.

El inquilino a quien se notifica la denegación de prórroga del arrendamiento por causa de necesidad, en el caso de oponerse deberá exponer las causas en que se funde su oposición ya que si no lo hiciere se permite anticipar al arrendador el ejercicio de la acción y reducir también la indemnización que pudiera corresponderle (art. 65, ap. 3).

En la práctica es corriente alegar causas de oposición genéricas tales como "rechazar la demanda por injusta, impropcedente y temeraria", etc. con lo cual se trata de evitar el perjuicio de la no alegación de las causas de oposición, sin que en realidad se dé cumplido efecto a esta exigencia legal, ya que el arrendador no puede conocer mediante causas tan genéricas cuál sea el contenido de la oposición del inquilino. Por esto merece especial elogio la sentencia comentada que considera como no cumplido el requisito de alegación de las causas de oposición, ante la simple alegación del inquilino de que "no podía marcharse de la casa", accediendo a la reducción del plazo legal que para tal supuesto concede al arrendador el citado artículo 65.

No es sin embargo frecuente que el juzgador considere incumplido el citado requisito de alegación de causas de oposición cuando se utilizan las citadas

fórmulas genéricas de ser la demanda improcedente, temeraria, etc. por lo que el precepto legal que comentamos ha demostrado su completa ineficacia en el propósito de que tanto el inquilino como el arrendador conozcan previamente al juicio en que se ventile la acción resolutoria, las respectivas posiciones, para poder estudiar su fundamento. Este resultado de la práctica es tanto más deplorable cuanto que sitúa a arrendador y arrendatario en planos diametralmente distintos, pues mientras el primero ha de alegar de modo preciso "el nombre de la persona que necesitare la vivienda, causa de necesidad en que se funde y las circunstancias de posposición concurrentes en los demás inquilinos" (art. 65, ap. 1), en cambio el arrendatario puede en la práctica no decir nada ya que a ello equivale exponer como causas de su oposición las repetidas fórmulas usuales. Es más tarde, cuando se ejercita la acción resolutoria, pasado el año de preaviso, cuando el arrendador llega a saber por la contestación a su demanda si el inquilino tenía o no alguna causa fundada para oponerse. Si se tiene en cuenta, por otra parte, la dificultad de "acertar" en el orden de selección de inquilinos, en muchos casos, por desconocimiento de circunstancias de hecho, como número de familiares convivientes, etc., es fácil comprender la frecuencia con que se cultan de mala fe las causas de oposición a la denegación de prórroga para dar lugar a otra notificación de denegación de prórroga tras la rectificación de algún supuesto de hecho y nueva acción resolutoria pasado otro año de preaviso, con la consiguiente prolongación de la prórroga legal arrendaticia, único efecto a veces pretendido, mientras se ventila el segundo juicio.