

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 del arrendamiento por necesidad del arrendador: La falta de recursos económicos del arrendador, para pagar la renta que satisfaga como inquilino, como causa de necesidad: Sentencia de 2 de julio de 1960 en recurso procedente de Ciudad Real.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a la alegada infracción del n.º 3.º, del artículo 63 de la Ley de Arrendamientos, procede su estimación y ésto es así porque, si bien a los efectos de resolución de contrato el matrimonio del hijo del dueño de la finca arrendada es caso de necesidad suficiente para ocupar el piso, siendo indiferente la fecha en que dicho matrimonio se haya contraído, es lo cierto, que tal necesidad nace del hecho de estar constituida una familia sin hogar propio e independiente, lo que no ocurre en el caso de autos, en que el hijo del actor, y para quien se quiere destinar la vivienda, desde antes de contraer matrimonio y del requerimiento hecho al inquilino, vive independientemente en un piso que tiene alquilado en la misma población; y si bien la renta que satisface por esta vivienda es, como dice el juzgador, «cuantiosísima en comparación con la que paga el accionado», éste no es motivo suficiente como para apreciar aquella necesidad tal y como la consignan los preceptos indicados, porque para que la misma surja por razones económicas, es preciso que se hubiera probado suficientemente el no poder pagar el alquiler del piso que a la sazón tiene arrendado, según tiene declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de julio de 1952; por cuya razón y no habiéndose tratado siquiera de acreditar esta necesidad de tipo económico, en cuanto a este motivo del recurso se refiere, sí es vista su procedencia.



Con frecuencia, el arrendador de una vivienda percibe una renta ínfima en relación a la que paga como inquilino en la que habita, siendo ambas viviendas de análogas características, sin que tal situación paradójica encuentre una solución directa en la LAU porque ambos contratos de arrendamiento siguen sus respectivas órbitas sin interferencia alguna. Para que pueda existir una correlación entre ambos contratos es preciso acudir a la noción legal de "necesidad de vivienda para el arrendador», demostrando que éste se encuentra en la imposibilidad de pagar la renta del piso que ocupa, de cuya imposibilidad surge como consecuencia lógica la «necesidad» de ocupar una vivienda propia.

Difícil prueba, en muchos casos, la de esta necesidad, derivada de falta de recursos económicos para pagar una renta que en su día fué contratada. Sin embargo, en otros, resultará de toda evidencia: quiebra del arrendador, menoscabo de su fortuna, sucesión en el arrendamiento por parte de la viuda o hijos, etc. En todo caso se requiere prueba precisa de la imposibilidad de pagar la renta. No es admisible alegar tan sólo la enorme diferencia entre la renta percibida como arrendador y la satisfecha como inquilino. Por esta razón ha rechazado la Audiencia, en la sentencia comentada, la resolución del arrendamiento, pues si bien en términos económicos es perjudicial esa diferencia, como acertadamente razona la sentencia, ano es motivo suficiente como para apreciar aquella necesidad tal y como la consignan los preceptos indicados" (arts. 63 y concordantes). En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la Sentencia, recogida por la Audiencia, de 10 de julio de 1952.

Al margen del Derecho constituido, cabe pensar si sería más justo poner en relación esa doble situación de "arrendador-arrendatario", cuando la renta satisfecha sea superior a la percibida, bastando esa diferencia para la resolución del arrendamiento, si bien con la obligación de ocupar de modo efectivo la vivienda "más barata". Es decir, sin que el arrendador tenga que alegar la falta de recursos económicos para satisfacer su alquiler. La situación legal otorga una preferencia en el disfrute de esa vivienda "más económica" al inquilino, sin tener en cuenta que el arrendador, en la hipótesis que nos ocupa, también lo es, pero en casa "más cara". Claro está que hay un cauce legal reconocido por el Tribunal Supremo y la Sentencia que comentamos, a través del concepto legal de "necesidad". Pero ¿y si esta necesidad no puede demostrarse por tener el arrendador medios económicos para pagar el alquiler más elevado? Aunque carezca de medios económicos, será muy difícil a veces su demostración. Por otra parte el vigente sistema legal de dar la preferencia al inquilino, sobre el arrendador, para el disfrute y ocupación personal de esa vivienda "más económica", salvo imposibilidad de pagar su renta más cara el arrendador, deja en la oscuridad una zona de los intereses en conflicto: las posibilidades económicas del inquilino, que tal vez sean superiores a las del arrendador de la vivienda litigiosa, con lo que la función social, muy estimable, de la ley, queda subvertida y protegido "el inquilino" de mayor capacidad económica. Sería difícil, ciertamente, la apreciación de la mayor capacidad económica entre arrendador e inquilino, pero esas dificultades son análogas a las que encuentra el arrendador, en muchos casos, para demostrar su incapacidad de satisfacer la renta del piso en que habita. Así, ¿sería posible intentar esa prueba por quien tuviese un automóvil, aunque fuese de pequeño coste? Quizá y aún dentro del vigente sistema arrendaticio, podría ser más justo establecer una presunción de necesidad económica del arrendador, salvo que éste contri-

buyese por el impuesto de la renta y aún entonces, si a su vez el inquilino también lo satisfacía. Una reforma más radical y alejada del sistema vigente, permitiría al arrendador reclamar para sí, la vivienda, sin mediar necesidad entendida en el sentido tan estricto que ha ido elaborando la doctrina jurisprudencial.

«Resolución del arrendamiento por necesidad del arrendador: el desahucio de la vivienda que se ocupa es causa suficiente de necesidad para denegar la prórroga del arrendamiento al propio inquilino. Indebida alegación del abuso de derecho: Sentencias de 9 de julio y 26 de octubre de 1960 en recursos procedentes de los Juzgados de Murcia núm. 1 y Almansa.

CONSIDERANDO: que de los tres apartados que hace la parte recurrente del primer motivo que sirve de fundamento al presente recurso, los dos primeros han de ser rechazados por no ser, los vicios procesales que señala materia propia de la que se puede conocer en este especial trámite, según se viene insistiendo por esta Sala en acatamiento a lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley que gobierna las locaciones urbanas y en cuanto al tercero de ellos carece en absoluto de contenido, pues la circunstancia que indica de mediar parentesco entre el actor y el propietario de la vivienda que éste ocupa, de la que al ser desalojado motiva la necesidad en que se encuentra de ocupar la que ahora pretende no puede tener relevancia alguna cuando el juzgador da por sentado que por sentencia firme ha sido desahuciado, que aleja toda idea de fraude o capricho, por lo que no puede decirse seriamente que se hayan infringido por el juzgador los artículos 62 y 63 de la expresada Ley.

CONSIDERANDO: que la arbitraria alegación, como segundo de los motivos de suplicación, de la errónea aplicación del abuso del derecho, cuando por ninguno de los Juzgadores ha sido utilizado el mismo, no sólo determina su inadmisión sino que hace acreedor al recurrente de la imposición de las costas de este recurso, pues de temeraria y maliciosa ha de conceptuarse su interposición. (S. 9 julio 1960 procedente de Murcia, núm. 1).

CONSIDERANDO: Que del estudio detenido de los autos en relación con el escrito de suplicación, esta Sala, a la vista de los hechos declarados probados de manera tan clara como lo hace la sentencia de apelación, ha de hacer constar que en modo alguno fueron infringidos los preceptos de los artículos 62 y 63 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 1.227 del Código Civil alegados por el recurrente, puesto que el juzgador, tras de estimar la legitimación activa de la actora como suficientemente demostrada, aplica con el debido acierto aquellos artículos de la Ley arrendaticia cuya infracción se denuncia, sin que pueda admitirse la confabulación alegada ni menos aún la falsedad del estado de necesidad de la actora, puesto que la sentencia firme que puso fin al arrendamiento que dicha señora tenía concertado en la casa que no era de su propiedad es más que suficiente para declarar probados, como hace la sentencia recurrida, los hechos básicos de la demanda, que en unión de otros —también justificados— constituyen las causas de excepción a la prórroga a que hace referencia la Ley; sin que tampoco pueda aceptarse la infracción del artículo 9.º, también alegada como causa de suplicación, con la indudable finali-

dad de pretender una nueva valoración de la prueba practicada, por no haber hecho aplicación de esta norma el Juez de apelación.

CONSIDERANDO: que apreciándose temeridad en el recurrente, es vista la procedencia de imponerle expresamente las costas de este recurso. (S. 26 octubre 1960 procedente de Almansa).

En ambas sentencias se estima como causa de necesidad del arrendador la sentencia firme resolviendo el arrendamiento de la vivienda que ocupa, ya que la ejecución de dicha sentencia le situará en la carencia de vivienda. Con frecuencia el inquilino demandado por la necesidad del arrendador desahuciado, alega la confabulación entre éste y el propietario de la vivienda que ocupa, como ocurrió en las sentencias que comentamos, alegando en una de ellas el parentesco entre ambos, confabulación que es rechazada por la Audiencia, estimando que la sentencia firme es prueba suficiente de la necesidad, "que aleja toda idea de fraude o capricho". Declaraciones, que hay que estimar acertadas ya que el proceso que da lugar a dicha sentencia, de implicar confabulación, sería advertida por el Jugador, y a través de sus facultades directivas (diligencias para mejor proveer, etc.) podría ser puesta de manifiesto; por ello la sentencia debe ser considerada garantía suficiente de veracidad del proceso.

Cuestión importante en los casos de alegación de necesidad por sentencia resolutoria del arrendamiento de la vivienda que ocupa el arrendador, es la de si es posible simultanear ambos preavisos, el que se recibe como inquilino y el que por su consecuencia hay que formular como arrendador a su inquilino. La solución lógica y usual, admitida por los Tribunales, es la afirmativa, ya que la negativa obligaría al inquilino primeramente demandado a esperar el transcurso del preaviso y del proceso, continuado por todos sus trámites, hasta sentencia firme, para iniciar entonces el preaviso y proceso contra su inquilino. La vigente ley, aclarando este extremo, discutido bajo la anterior (especialmente en el caso de la necesidad por matrimonio), permite expresamente que la necesidad no exista al notificar la denegación de prórroga con tal que exista al año (art. 65, ap. 2). Ahora bien, ¿qué deberá entenderse por necesidad en este caso? ¿La ejecución del desahucio o bastará la existencia de sentencia firme condenando a desalojar la vivienda? En la sentencia comentada, de 26 de octubre, se pretendió por el demandado que la necesidad no existía puesto que el actor aún no había sido lanzado de la vivienda, sin que tal alegación prosperase, como es lógico, ya que sería contradictorio que para satisfacer una necesidad de vivienda, fuese preciso pasar por una etapa de carencia de la misma, cuando puede perfectamente sincronizarse la ejecución de ambas sentencias sin obligar al arrendador-inquilino a verse privado de la vivienda que ocupa, para poder pasar a la otra.

En las sentencias comentadas se rechaza la indebida alegación del abuso de derecho, insistiendo en una acertada dirección que tiende a eliminar dicha alegación cuando no se dan los requisitos legales, es decir, cuando significa tan sólo una infundada esperanza de nueva revisión de los hechos, aunque no haya sido aplicado el abuso de derecho por la sentencia recurrida. Esta infundada alegación del abuso de derecho es sancionada por la Audiencia con la imposición de las costas del recurso por considerar su interposición temeraria y maliciosa.

«Resolución del arrendamiento por necesidad del arrendador: Presunción negativa de necesidad por haberse desalojado en el semestre anterior vivienda de características análogas propiedad del arrendador. Requisitos de dicha presunción negativa de necesidad. Requisitos de las presunciones»: Sentencia de 30 de septiembre de 1960 en recurso procedente del Juzgado de Hellín.

CONSIDERANDO: Que las presunciones legales son deducciones fundadas que hace la ley, sobre la base de un hecho cierto, obteniendo otro hecho que es consecuencia del primero, y que es el que se trata de probar, y, en tal sentido el artículo 1.249 del Código civil, aplicable a toda clase de presunciones, exige que el hecho del que han de deducirse esté completamente acreditado.

CONSIDERANDO: Que el n.º 3 del art. 63 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece una presunción *juris tantum* basada en dos supuestos, uno, el desalojo de vivienda en edificio del arrendador seis meses antes de que éste notifique al arrendatario la negativa de prórroga del contrato, y otro, que esta vivienda sea de características análogas a la que pretende obtener el arrendador, siendo necesario que ambos supuestos estén plenamente acreditados para que sea admisible la presunción legal del artículo 1.249 del Código civil, citado.

CONSIDERANDO: Que el Juzgador «a quo» al aplicar, de oficio, la presunción legal del n.º 3 del artículo 63 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo ha tenido presente el supuesto de hecho cronológico que forma parte de dicha presunción, pero no el de analogía, porque no se ha alegado en el pleito el desalojamiento de vivienda semejante, ni se ha articulado prueba sobre las características de ambas viviendas, y al no tener plenamente acreditados ambos hechos no podía aplicarse la presunción *juris tantum* que establece el citado precepto por lo que al admitirla el Juzgador «a quo», sin tales circunstancias, ha infringido los artículos 1.249 del Código civil, y 63, n.º 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como denuncia el recurrente en los motivos 1.º y 4.º del escrito de suplicación.

CONSIDERANDO: Que la sentencia del Juzgado Municipal, aceptada por el de 1.ª Instancia, pese a la falta de alegación, discusión y prueba sobre la semejanza o desigualdad de las características de las viviendas, declaró que la disfrutada en precario por la interpelante, era mejor que la reclamada al demandado, con lo que desconoció la doctrina legal recogida en las sentencias citadas como infringidas en el 2.º motivo del recurso, que en síntesis afirman que no están autorizados los Tribunales a dictar los fallos fundándolos en hechos que no han sido objeto de alegación ni de prueba en el pleito, y por tanto, no han podido ser discutidos, o rebatidos por la parte adversa.

CONSIDERANDO: Además, que dicha afirmación es impugnada en este recurso, porque está obtenida por vía de presunción judicial tomando como hecho base el de que la actora habitaba la casa mucho tiempo, para concluir como hecho consecuencia, que dicha casa era mejor que la reclamada, y como entre ambos hechos no hay el enlace preciso y directo según las reglas del cri-

terio humano. cabe revisar en suplicación este criterio, por infringir la doctrina legal recogida en las sentencias citadas en el motivo 4.º del recurso, que declaran que procede la casación cuando en la deducción se falta a las reglas del criterio humano.

CONSIDERANDO: Que desestimada la presunción excluyente de la necesidad del arrendador, procede dar lugar al recurso de suplicación, puesto que la sentencia del Juzgado Municipal aceptada por la recurrida, da como probado que la demandante se ve obligada a desalojar la vivienda que habita por ocuparla en precario desde el 13 de octubre de 1958, y este hecho es causa suficiente para estimar acreditada la necesidad de la vivienda que reclama, y, por ello, se debe dar lugar a la resolución solicitada, de conformidad con los artículos 114, causa 11.ª, en relación con el párrafo 1.º del artículo 63 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

CONSIDERANDO: Que al estimar la demanda deben imponerse al demandado las costas causadas en la primera instancia, por imperativo del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que haya méritos para hacer condena expresa de las producidas en apelación ni en este recurso.

La LAU establece una presunción iuris tantum de no necesidad del arrendador (art. 63, ap. 3), pero como analiza acertadamente la sentencia, dicha presunción depende de un doble requisito, cronológico, en cuanto a la fecha del desalojo de la vivienda disponible para el arrendador (el semestre anterior a la notificación de la denegación de prórroga) y de similitud, entre la vivienda desocupada y la reclamada (vivienda de características análogas).

Esta presunción negativa de necesidad, fué apreciada de oficio por el Juzgador "a quo" sin haberse alegado ni articulado prueba sobre el desalojo de vivienda de características análogas, declarando que la vivienda entonces disfrutada en precario por la actora era mejor que la reclamada, deduciendo tal afirmación del hecho base de haberla habitado mucho tiempo. Esta presunción judicial es rechazada por la Audiencia por infringir la regla fundamental del art. 1.249 del Código civil, según la cual, el hecho del que se deduce la presunción ha de estar completamente acreditado, ya que del hecho de haber habitado una vivienda mucho tiempo, no cabía deducir las características de similitud con la reclamada. Faltaba, pues, la prueba de uno de los requisitos para aplicar la presunción negativa de necesidad.

Además, la sentencia comentada denuncia la infracción por la recurrida de la doctrina legal que impide a los Tribunales fundar sus fallos en hechos que no pudieron ser objeto de debate, por no haber sido ni siquiera alegados.