

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1953.—*Inaplicación del artículo 36 de la L. A. U. a los locales de negocio.*

No puede prosperar el motivo en el que se alega la falta de aplicación del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por no haber sido demandada la persona jurídica a quien la demanda hizo aportación, según viene a reconocer ella misma en cierto modo de sus derechos en el local objeto del arrendamiento, y de la que ella forma parte, porque el aludido precepto que exige sea demandado el cesionario juntamente con el cedente se refiere exclusivamente al subarriendo o cesión de vivienda, según sus propios términos, pero no al del local de negocio, y no es posible aplicarlo al caso de autos por analogía, no obstante lo revénido en el artículo 13 de dicha Ley, porque precisamente se trata de dos especies o figuras de arrendamiento: el de vivienda y el de local de negocio, que merecen del legislador un tratamiento distinto, y así lo ha reconocido esta Sala en reiterada jurisprudencia.

SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1953.—*Artículo 131 de la L. A. U.*

La cuestión única que el recurso plantea consiste en decidir si, propuesta al arrendatario el pago de cualquiera de los incrementos o diferencias sobre la renta que autoriza el capítulo IX de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no admitida tal obligación, pueden prosperar las acciones, que el artículo 131 de la propia Ley confiere al arrendador cuando en la demanda se pide una cantidad inferior a la pretendida, siquiera la que es objeto del juicio resulta legalmente procedente.

El principio fundamental de los artículos 129 y 131 no es otro que el de evitar percepciones excesivas por parte de los arrendadores y negativas infundadas por la de los arrendatarios, a cuyo fin previene el primero que para que aquéllos tengan derecho al percibo de los incrementos referidos deberán notificar a los inquilinos o arrendatarios las cantidades que a su juicio deben abonar y la causa de ello, confiriéndolo al 131 a los propietarios, si los inquilinos no admiten la obligación de pago, el derecho de optar entre reclamar las diferencias o resolver el contrato, siempre que la elevación propuesta resultare legítima; de lo cual se infiere que no es da-

ble al arrendador proponer una elevación excesiva, y, ante la oposición al pago del arrendatario, ejercitar cualquiera de las acciones que otorga el artículo 131, rectificando la propuesta a base de pedir una cantidad inferior a la pretendida, al amparo del 129; porque si eso fuera lícito se habría arbitrado un medio para resolver los contratos o sancionar con una forzosa imposición de costas al arrendatario que no se negó nunca al abono de la cantidad que en la demanda se le reclama, razón por la cual el artículo 131 estatuye que se desestimará la demanda tanto por no proceder aumento alguno como cuando éste procediere en cantidad inferior a la pretendida.

SENTENCIA DE 18 DE MAYO DE 1953.—Causa 10 del artículo 149 de la L. A. U.

El recurrente alega la infracción del artículo 149, causa 10, y del 78 en relación con el 90 de la L. A. U., sosteniendo que la Ley exige que el dueño del local reclamado se halla de presente establecido en actividad de comercio en local que ocupe como arrendatario con un año de antelación al requerimiento para desalojarla, manifestando que el dueño en este caso no ocupaba cuando formuló la demanda el local destinado a almacén, pues había sido lanzado del mismo, añadiendo que los almacenes no son viviendas y que el guardar mercancías en un local determinado no implica ejercer actividad de comercio, citando al propio tiempo el artículo 11.281. del Código civil, referente a la interpretación de los contratos; y el 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil; pero las aludidas argumentaciones son completamente sofisticadas, pues mal podría en casos como el presente exigirse la posesión por parte del propietario demandante del local arrendado, puesto que precisamente el hecho de haber sido lanzado judicialmente de éste es lo que puede dar lugar a la necesidad de ocupar el que reclama, y aun cuando es cierto que, conforme al artículo 10 de la Ley, los almacenes tienen consideración legal de vivienda, ello no quiere decir que cuando el propietario que ejerce la profesión de comercio se vea privado de un almacén indispensable para el ejercicio de su comercio no pueda reclamar otro local de circunstancias parecidas en su propia finca, pues el almacén en este caso se relaciona íntimamente con la existencia de su industria o negocio, y, por otra parte, también el propietario puede reclamar la vivienda, por necesitarla para sí, y análogamente, si el local destinado a almacén es necesario para el ejercicio del comercio o industria a que el propietario está dedicado, hay que considerar a éste como establecido en actividad de comercio para ejercitar la acción dimanada de la propia necesidad.

PROCESAL

SENTENCIA DE 25 DE MARZO DE 1953.—Beneficio de pobreza.

Los únicos recursos de que dispone la actora son una pensión de 300 pesetas mensuales, que recibe de la Compañía de Tranvías de Barcelona, reducidas, descontados los impuestos, a 290,50 pesetas, y el 2 por 100 de

un capital aproximado de 20.000 pesetas en libreta de la Caja de Ahorros de Barcelona, interés que asciende a unas 400 pesetas anuales, no debiendo computarse como fuente de ingresos o modo de vivir las 80 acciones de la Sociedad «Hoteles y Deportes de Super Molina, S. A.», por ser improductivas, como reconoce la sentencia recurrida, resultando así una suma total de ingresos anuales de unas 3.886 pesetas, lo que da una renta diaria que no alcanza a 11 pesetas, evidentemente inferior al doble jornal de un bracero, y lo serían los recursos de la actora aunque dichas acciones, en el fueran improductivas y se computaran por su interés normal.

La sentencia recurrida se funda en denegar la «pobreza» en la posesión de las citadas 80 acciones, no obstante considerarlas improductivas, así como al este caso al de quien tuviera ricas alhajas, obras de arte u otros bienes no explotado pudiendo serlo, y bien se ve que una comparación entre terceros o casos tan dispares o heterogéneos no pueden constituir fundamento legal, como tampoco puede aceptarse la apreciación del Tribunal a que al decir que la actora «pudo permitirse el lujo de invertir tan antieconómicamente su capital», pues es notorio que una inversión, aunque los resultados por circunstancias imprevistas la califiquen de desacertada, no es un lujo, ni siquiera una inversión antieconómica, sino un hecho que no ha respondido en la realidad a las previsiones o cálculos del inversor, como puede suceder y sucede a los inversores más prudentes y cuidadosos.

SENTENCIA DE 21 DE ABRIL DE 1953.—*Desahucio por falta de pago.*

La actora, al promover el juicio de desahucio contra los demandados, fundamenta su acción en la falta de pago por parte de éstos de la renta estipulada de la Fábrica de Harinas; uno de los demandados, el señor S., no se persona en el proceso, y la otra demandada, doña R. de L., se opone a la demanda alegando no existe obligación de pago por los arrendatarios en tanto no se dé cumplimiento al artículo 1.554 del Código civil, y señala entre las primeras obligaciones de arrendador la entrega de la cosa arrendada, y como aun los arrendatarios no han sido puestos en posesión de dicha fábrica en la forma estipulada, procede la absolución.

La índole especial y sumaria de los juicios de desahucio, y más cuando se contraen a la falta de pago de la renta, en que la prueba a practicar, conforme el párrafo segundo del artículo 1.579 de la Ley de Enjuiciamiento civil, queda reducida a la de confesión judicial, o el documento o recibo en que conste haberse verificado dicho pago no permiten discutir excepciones, propuestas improcedentemente a todas luces, por lo que, justificada plenamente la existencia del contrato de arrendamiento que consta en la escritura pública de 20 de junio de 1950, reconocida por los contendientes, e igualmente la falta de pago de la merced arrendaticia del Tribunal a que aplicó con rectitud los artículos 1.545 y 1.549 del Código civil sin quebrantar en lo más mínimo los artículos 1.543, 1.555 y 1.554 del Código civil, pues el primero de los tres citados últimamente se contrae a la definición del contrato de arrendamiento sin mediar violación de doctrina legal, ya que las sentencias citadas en el recurso no hacen referencia a casos distin-

tos al presente, donde se ventilaban cuestiones generalmente en juicio ordinario.

SENTENCIA DE 29 DE ABRIL DE 1953.—Prueba de presunciones.

Dentro del principio general de la soberanía del Tribunal de Instancia para apreciar las pruebas, nuestra legislación y constante jurisprudencia, entre otras Sentencias en las de 12 de noviembre de 1904, 9 de enero de 1947, 13 de febrero de 1951 y 10 de junio de 1952, admiten su impugnación cuando se ha incidido en error evidente en la apreciación y construcción, por el Tribunal de la prueba de presunciones al no guardar entre sí el hecho demostrado y el que trata de deducir el enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano que exige el artículo 1.253 del Código civil.

LA REDACCIÓN