

346
E77d
ej. 1

MANUEL RODRIGUEZ NAVARRO
ABOGADO
DEL ILUSTRE COLEGIO DE MADRID

DOCTRINA CIVIL
DEL
TRIBUNAL SUPREMO
SOBRE
ARRENDAMIENTOS URBANOS

Comprende las resoluciones recaídas en materia de Arrendamientos Urbanos,
de Derecho sustantivo y procesal, del Tribunal Supremo y las
de la Dirección General de los Registros
y del Notariado desde julio de 1904
hasta marzo de 1962.

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

SECRETARIA GENERAL
BIBLIOTECA

ID-0029 CORAMEN 1971
2898-2501 V 12012 00000001



AGUILAR
MADRID - 1962

INDICE GENERAL

Artículo Página

Al lector	
Abreviaturas más usadas	
Referencias útiles	
Decreto de 13 de abril de 1956, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos	3

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACION DE LA LEY. CLASES Y CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS QUE REGULA

Jurisprudencia a la Ley de 1956.	
1. Doctrina general: Fin de la Ley de Arrendamientos Urbanos.	1.º 7
Interpretación de la Ley especial arrendaticia	8
Concepto de "negocio"	9
Hay dos contratos de arrendamiento	9
Hay uno solo	10
Hay contrato originario de transacción y derivativo de arrendamiento	11
2. Vivienda o local de negocio:	
Es vivienda, y no local de negocio	13
Es local de negocio, y no vivienda	14
3. Diferencia entre solar y local de negocio	17
Es solar	18
Es local de negocio	22
No es solar	23
Indemnización al arrendatario del solar	23
4. Hay arrendamiento complejo excluido de la Ley de Arrendamientos	24
No lo hay	26
Hay novación	31
No la hay	32
Jurisprudencia a la Ley de 1946.	
1. Ambito de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Clases y características de los contratos que regula	32
a) Doctrina general sobre aplicación de las normas de la Ley especial	32
Interpretación de la Ley	34
Efectos del contrato	34
Diferencia entre perfeccionamiento y consumación del contrato	36
Diferencia entre arrendamiento y Sociedad: Hay arrendamiento	36
Hay concesión administrativa, y no contrato de arrendamiento	38
Diferencia entre el contrato de arrendamiento y el de subarriendo. Hay arrendamiento	39
Hay condominio y arrendamiento	41
Hay transacción, y no contrato de arrendamiento	42

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
Arrendamientos excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos.	2.º	143
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1. Arrendamiento de temporada. Concepto		144
Hay arrendamiento de temporada		145
No lo hay		147
Hay arrendamiento de local de negocio, y no de temporada...		147
Número 2. Es local de negocio, y no casino		148
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Arrendamiento de temporada. Características		149
Es arrendamiento de temporada...		150
Número 2. Es local de negocio, y no casino		151
Arrendamiento de industria o negocio	3.º	153
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1. Diferencia entre arrendamiento de local de negocio y el de industria o negocio		153
Diferencia entre arrendamiento de local de negocio y el de industria de hospedaje		154
Hay concesión administrativa, y no contrato de industria		155
Hay precio de venta de maquinaria, y no arrendamiento de industria o negocio...		155
Hay arrendamiento de cosas, y no de industria o negocio		156
Hay arrendamiento de industria o negocio		156
Hay arrendamiento de local de negocio con enseres		160
Hay arrendamiento de local de negocio, y no de industria o negocio...		161
Número 3. Diferencia entre aparcería y arrendamiento		165
Circunstancias para que el local de espectáculos se sujete a la Ley especial		165
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Doctrina general: Diferencia entre arrendamiento de industria o negocio y de local de negocio		166
Diferencia entre los supuestos de los artículos 4.º y 5.º (1946) de la Ley de Arrendamientos Urbanos		171
Diferencia entre "fábrica" y "negocio"		172
Hay subarriendo, y no arrendamiento de industria		173
Hay arrendamiento de cosas pertenecientes a distintos propietarios, sin solidaridad entre estos		173
Es arrendamiento de empresa industrial o negocio regido por la legislación común		174
Es arrendamiento de local de negocio regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos		228
Número 3. Arrendamiento de locales de espectáculos: Se rige por la Ley común		248
Se rige por la Ley especial		259
Procede aplicar el beneficio de prórroga obligatoria prevenido en el artículo 6.º (1946) de la Ley especial. Interpretación de la frase "duración del contrato"		264
No procede		268
Negativa de prórroga por necesidad del arrendador en local de cinematógrafo		269
Ejercicio de pequeña industria doméstica en la vivienda. Los locales ocupados por el Estado, Iglesia Católica y Corporaciones de Derecho público se reputarán viviendas	4.º	271
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1. Es pequeña industria doméstica de hospedaje		271
Número 2. El precepto se refiere solamente a los locales ocupados por título legal		272
No es dependencia del Ayuntamiento		272
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Es pequeña industria doméstica		273
No lo es		275

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Local de negocio con vivienda para el arrendatario. Local destinado a escritorio, oficinas, depósito o almacenes como asimilado al de negocio	5.º	276
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
El precepto no "equipara", sino que "asimila" los almacenes a locales de negocio		276
Es local de negocio		276
Es almacén		277
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. El precepto—artículo 9.º (1946)—no distingue entre que se haya expedido o no cédula de habitabilidad		277
Número 2. La Ley de 1946 asimilaba el almacén a la vivienda, por cuyas normas se regía		277
Era almacén		279
Era local de negocio... ..		280

CAPITULO II

NATURALEZA DE LOS DERECHOS QUE CONCEDE ESTA LEY

Derechos de arrendador o arrendatario renunciables e irrenunciables	6.º	281
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Declaración general		281
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Conceptos generales		282
Diferencia entre renuncia y transacción		285
Derechos renunciables		286
Derechos irrenunciables		292
No hay renuncia		293
Renuncia tácita		295
La hay		295
No la hay		297
Es inaplicable el artículo 11 (1946)		297
Derechos de los extranjeros en materia de arrendamientos Urbanos	7.º	298
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Diferencia con la Ley anterior		298
Beneficios a arrendatario alemán		299
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Norma general		299
Aplicaciones de la norma		300
Aplicación del criterio de analogía	8.º	301
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Alcance		301
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Criterio de analogía en la interpretación de la Ley especial.		302
Procede aplicarlo... ..		304
No procede		304
Aplicación de la doctrina del abuso del derecho	9.º	307
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Elementos esenciales... ..		307
No es estimable, por el juzgador, de oficio		308
Es de estimar abuso del derecho		309
No es de estimar		309

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Elementos esenciales.....		313
No es de estimar		314

CAPITULO III

DEL SUBARRIENDO

SECCION PRIMERA

Subarriendo de viviendas

Requisitos del subarriendo legal	10	316
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Caracteres del subarriendo		316
Confirmación de la doctrina.....		320
Prueba del subarriendo		322
Acción que corresponde al subarrendador		324
Acción que incumbe al subarrendatario		324
Diferencia entre subarriendo y arrendamiento de servicios.		326
Diferencia entre subarriendo y el contrato de guardería		327
Subarriendo o préstamo		327
Hay subarriendo inconsciente en:		
Vivienda		328
Local de negocio		331
No lo hay		346
Procedencia del aumento del 50 por 100 del precio del arriendo.		348
Derechos según la legislación anterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos.....		349
Subarriendo total o parcial	11	350
Precio del subarriendo	12	351
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
El precepto no se refiere a los locales de negocio		351
Aumento o reducción de renta. Revisión de esta	13	351
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
La revisión de renta exige que el contrato de subarriendo se halle vigente		352
Participación del arrendador en la renta del subarriendo	14	353
Acción del arrendador para el cobro de la renta del subarriendo.	15 y 16	353
Acción del subarrendatario de la segunda vivienda subarrendada para exigir que este contrato se extienda a su nombre	17	353
Subarriendos permitidos	18	354
No podrá el subarriendo de vivienda transformarse en local de negocio	19	355
El subarrendatario no puede, a su vez, subarrendar	20	355
Los preceptos de esta sección no son aplicables a la industria doméstica de hospedaje	21	355

SECCION SEGUNDA

Subarriendo de locales de negocio

Características del subarriendo de locales de negocio	22	355
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Es nulo—por acto contra Ley—el subarriendo que no se ajusta a la norma		355

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Es arrendamiento, y no subarriendo		856
Existencia del subarriendo.....		356
Hay consentimiento expreso para subarrendar		358
No lo hay		353

CAPITULO IV

CESION DE VIVIENDA Y TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO

SECCION PRIMERA

Cesión de vivienda

Prohibición de la cesión o traspaso de vivienda	23	360
Cesión de vivienda en favor de determinados parientes del arrendatario	24	360
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Requisitos		360
En favor de otras personas: Cesión ilegal		361
Cesión legal		362
Acción del arrendador contra el cedente ilegal; debiendo demandar, además, al cesionario.....	25	363
Ambito del artículo 36 (1946).....		363
Es aplicable el precepto a los escritorios, oficinas o almacenes.		364
Ha caducado la acción		365
Subrogación del cesionario en la cesión consentida	26	365
Cesión en el subarriendo	27	366
No suspensión de la acción de resolución del contrato por cesión.	28	366

SECCION SEGUNDA

Traspaso de local de negocio

Concepto del traspaso de local de negocio	29	366
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Inexistencia del traspaso por quien, anteriormente, tenía resuelto el contrato		366
No pueden adquirirse por usucapión los derechos emanados del contrato de arrendamiento.....		367
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Arrendatario que es condueño		368
Jurisprudencia al Decreto de 29 de diciembre de 1931.....		368
Los locales destinados a escritorios, oficinas, depósitos y almacenes no tendrán derecho de traspaso	30	369
Negocios jurídicos que no se consideran traspaso	31	369
Jurisprudencia a la Ley de 1956		370
Jurisprudencia a la Ley de 1946		370
Requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso	32	372
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Notificación al arrendador mal hecha		373

	<u>Articulo</u>	<u>Página</u>
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
1. Doctrina general. Requisitos. Fundamento		373
Requisito 1.º Establecimiento con un año de antelación ...		373
Interpretación de la frase "legalmente establecido".....		375
Requisito 2.º		376
Su alcance cuando se refiere al arrendador		378
Requisito 3.º		378
En la adjudicación en subasta judicial		380
En la adjudicación para pago de deudas		382
Requisito 4.º Notificación fehaciente al arrendador		383
Es obligatoria la notificación de la adjudicación en subasta al dueño del local		388
Hubo notificación correcta en el traspaso de local sin existencias ni mercaderías		389
Confirmación de la doctrina		390
Cuándo comenzó el ejercicio del derecho de traspaso según la Ley especial		394
Quién puede ejercitar la acción por traspaso ilegal. Herederos. Condueños		394
Se contrajo la obligación de traspasar		395
Diferencia entre traspaso y cesión de activo y pasivo de un negocio.....		396
Diferencia entre existencia de traspaso y contrato de suministro		396
Diferencia entre traspaso y venta		400
Diferencia entre traspaso y subarriendo		401
Diferencia entre traspaso y arrendamiento de empresa.....		403
Traspaso inexistente, simulado		404
Traspaso legal condicionado		405
No hay traspaso		405
Traspaso legal		408
Traspaso ilegal		413
Requisitos para el traspaso legal en la legislación anterior a la Ley de 1946		435
Requisito 6.º Riesgos de la cosa objeto del traspaso		440
2. Cesión de local de negocio. Concepto de la cesión o traspaso de local de negocio. Presunción de cesión		442
Diferencia entre cesión y subarriendo		445
El plazo de caducidad del artículo 36 (1946) de la Ley no es aplicable al local de negocio. La cesión de este es traspaso ilegal		446
Cuándo comienza el plazo de caducidad		448
Hay cesión ilegal de local de negocio		449
Jurisprudencia a los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936		461
Notificación al arrendador en caso de ejecución judicial administrativa	33	469
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
No hay embargo de derecho de traspaso		469
Facultad en el arrendatario para volver a traspasar	34	470
Derecho de tanteo en el arrendador. Plazo	35	470
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
El derecho de tanteo se ejercitó en tiempo		470
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Requisitos de la notificación. Forma fehaciente		471
El ejercicio del derecho de tanteo por el propietario y la participación en el precio del traspaso son incompatibles.		475
Notificada al propietario la decisión de traspasar, no puede el arrendatario desistir por su única voluntad de aquella.		477
Al arrendatario tan solo le obligan las condiciones impuestas por la Ley		479

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
No alcanza al propietario que ejercita el derecho de tanteo la obligación de dedicar el local a "negocio de la misma clase"		479
¿Condominio en la propiedad de casas por pisos a efectos de retracto de comuneros?		481
Concertar traspaso dentro del plazo de 30 días del ejercicio del derecho de tanteo constituye cesión ilegal		482
Embargo del derecho de traspaso del local de negocio resuelto ya el contrato de arrendamiento		482
Derecho de retracto en el arrendador	36	484
Derecho de tanteo y retracto en los coarrendadores	37	485
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
La acción de retracto incumbe a la comunidad de arrendadores		485
Propietario que adquiere el local de negocio sin existencias	38	485
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Diferencia entre el precepto de la anterior Ley—artículo 52—y el de la actual—artículo 38		485
Participación del arrendador en el precio del traspaso	39 y 40	487
Obligación de consignar por separado el precio del local y el de las mercaderías o existencias	41	487
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Interpretación del precepto		487
La entrega del local se subordina al otorgamiento de la escritura de traspaso		490
Jurisprudencia a la Ley de 1946		490
Cada traspaso de local de negocio da derecho al arrendador al aumento legal de la renta	42	492

CAPITULO V

DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

Arrendamiento de viviendas amuebladas. Regulación legal	43 a 46	492
---	---------	-----

CAPITULO VI

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DEL INQUILINO Y DEL ARRENDATARIO DE LOCAL DE NEGOCIO

Derecho de tanteo y retracto de inquilinos o arrendatarios	47	495
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1		495
Hay contrato de compraventa, y no ejercicio del derecho de retracto		499
No procede en cesión de finca en pago de crédito hipotecario; ni por permuta		500
Tiene derecho de retracto el inquilino ocupante		500
No el arrendatario que ha subarrendado		501
No hubo agrupación de pisos		502
No procede el retracto en venta de solar		503
Procede el retracto		503
Número 2. Es finca independiente		504
No lo es		505

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Hay arrendatario único		506
No procede		506
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1.		
A) Doctrina general. Fin de la Ley especial		507
Las normas del derecho de retracto deben interpretarse y aplicarse con criterio extensivo		507
Acciones que corresponden al arrendatario		507
El derecho de retracto corresponde al arrendatario ocupante		508
En la oferta de venta al inquilino no existe en este derecho de tanteo, que presupone la existencia de un convenio condicionado a la potestad del inquilino a anteponerse en su perfección		512
La ineficacia de la primera transmisión lleva como consecuencia la de las posteriores		512
Requisitos de la notificación		513
No corresponde a los inquilinos ejercitar conjuntamente la acción de retracto en caso de venta de la finca entera.		515
No procede el retracto de toda la finca por el que es arrendatario de una parte		515
Procede en la venta con condición resolutoria		516
Procede en arrendamiento de solar con vivienda		517
Procede en la venta agrupada de pisos por un solo precio.		518
No hubo agrupación de pisos		518
Procede en la venta de la nuda propiedad reservándose el usufructo		521
No procede en contrato de renta vitalicia		523
Ni el contrato de permuta		523
Inexistente la transmisión, no procede el retracto		526
B) Confirmación de la doctrina		526
El término para impugnar el arrendatario la venta por simulada es de caducidad, y no de prescripción		529
No se extiende al subarrendatario		530
Conocimiento de las condiciones de la venta		531
Precio a reembolsar		532
C) Procede el retracto		532
No procede		541
Ha caducado la acción de retracto		546
Número 2. Interpretación del precepto.		546
Inquilino único: Procede el retracto		547
No procede habiendo el arrendatario único subarrendado varias viviendas. O existiendo varias viviendas		548
No constituyendo el local vendido finca independiente. O no siendo arrendatario único		549
Número 3. División de la cosa común por pisos. No procedía el retracto antes de la modificación de 1952.		
Obligación de notificar, en forma fehaciente, del adquirente al inquilino o arrendatario	48	551
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Obligación de notificar al inquilino		551
No hubo notificación en forma		552
El plazo, no mediando notificación fehaciente, se cuenta desde que el retrayente tuvo conocimiento de las condiciones de la venta		553
No hubo agrupación de pisos para burlar los derechos del inquilino		554
Procede el retracto		554
No procede en permuta		554
Ha caducado la acción		555
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Precio que se debe reembolsar: El que conste en la escritura pública de compraventa		555

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
O el fijado mediante dictamen pericial		561
Momento de la consignación: En el acto de conciliación o al interponerse la demanda.....		565
Número 2. Plazo de caducidad del retracto: Desde la notificación notarial a los arrendatarios, aunque se anote la transmisión en el Registro de la Propiedad		566
Conocimiento suficiente de las condiciones de la venta ...		571
Procede el retracto		576
No procede		578
Está caducada la acción		579
Aplicación y efectos del Decreto de 28 de noviembre de 1952.		580
Caducidad de la notificación	49	588
Preferencia del retracto arrendaticio, excepto del de condueños.	50	588
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Concepto del condueño		588
Carece del derecho de retracto el que no es comunero en parte alguna de la finca vendida		589
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Concepto del condueño		590
Tiene preferencia el derecho del condueño de la cosa arrendada y vendida		593
Prohibiciones de enajenar al retrayente	51	593
Prohibiciones de enajenar al adquirente, por actos <i>inter vivos</i> , de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos	52	594
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Alcance de la prohibición		594
No habiendo transcurrido cuatro años de la fecha de la venta del piso, queda esta afecta de la prohibición que establece el precepto		594
Acción en el inquilino o arrendatario para impugnar la transmisión efectuada	53	596
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Se refiere solo a viviendas, y no a local de negocio		596
Diferencia entre la Ley vigente y la anterior en los efectos de la impugnación		598
Párrafo 2.º La capitalización deberá realizarse sobre la renta legal. Y en esta se halla comprendido el arbitrio de alcantarillado		598
El precio se ha de determinar, en caso de que el dominio se halle gravado con cargas, y no libre, necesariamente, cualesquiera que sean los pactos sobre su cancelación, sumando a la parte recibida en numerario por tal concepto el importe de las cargas de que responde la finca frente a tercero		601
En el párrafo 2.º no se comprenden las limitaciones de disposición del dominio impuestas por razones de interés social, como es el desarrollo urbanístico de las poblaciones.		602
Procede la impugnación		603
No procede		603
Número 3. En el caso de prosperar la impugnación, la sanción, a diferencia de la Ley anterior, no es la nulidad de la transmisión, sino la de no poder el adquirente negar la prórroga del contrato al amparo de la causa 1.ª del artículo 62		605
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Ambito del artículo 67 (1946)		605
Requisitos de la acción		606
Capitalización. Forma		608
La acción es ejercitable cuando el propietario proceda a la agrupación de dos o más locales y realice la venta conjunta por un precio global		610

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Procede la subrogación		657
No hubo novación		657
Número 3. Fue correcta la notificación de subrogación		657
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Requisito de convivencia: No se da en local destinado exclu- sivamente a despacho de Abogado		658
No procede en el meramente convivente sin parentesco al- guno con la inquilina		661
Este precepto es inaplicable a los locales de negocio, regula- dos en el artículo 73 (1946)		662
Jurisprudencia al Decreto-Ley de 30 de diciembre de 1944		663
Subrogación legal del heredero o socio del arrendatario fallecido, en el arrendamiento de local de negocio	60	664
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1. Interpretación y alcance del precepto		664
Número 3. Interpretación		667
No hay derecho a subrogarse		670
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Este derecho concedido excepcionalmente para el caso de que durante la vigencia del contrato falleciera el arrendata- rio primitivo, original o contratante, ha de aplicarse estricta- mente, sin extenderlo a la del heredero o socio advenido, deri- vado y no contratante.		670
Y en el momento del fallecimiento del causante, arrendata- rio, ocupa por subrogación el puesto que este tenía en la relación arrendaticia de la que adviene arrendatario deri- vativo, por el mero hecho de aquel óbito, el heredero único, si uno solo es el llamado a la sucesión, o el plural, en neces- ario conjunto de todos, si son varios los designados here- deros, en cuyo caso, la relación con sujeto único queda convertida en relación con arrendatario múltiple el cons- tituido por la comunidad hereditaria incidental, necesaria, impuesta provisional y transitoria durante el tiempo indis- pensable para la práctica de la partición del patrimonio relictó en la forma en que se realice		675
Pudiendo los herederos renunciar su derecho en favor de uno solo de ellos		679
Sin que esta subrogación restrinja ni limite el derecho del subrogado al mismo negocio que el causante ejercía		679
El precepto es inaplicable al caso de disolución o extinción de una Sociedad mercantil		679
No es aplicable a Sociedad irregular		681
Procede la subrogación		682
No procede		685
Jurisprudencia al Decreto de 29 de diciembre de 1931		687
Prórroga y subarriendo	61	688

CAPITULO VIII

EXCEPCIONES A LA PRORROGA

SECCION PRIMERA

Disposición general

Causas de excepción a la prórroga legal	62	689
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Caso 1.º Necesidad del arrendador o de determinados parientes: El cónyuge se considera comprendido en la enumeración ...		690

No hay precepto que obligue al arrendador a dejar transcurrir el plazo de preaviso para ejercitar la acción	690
Concurre en la vivienda.....	691
Concurre en local de negocio.....	695
Caso 3.º Desocupación de la vivienda durante más de seis meses en un año o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, salvo justa causa. Razón de la disposición legal.	695
Diferencia entre "desocupación" y "cierre"	696
El cierre se refiere a los locales de negocio, y no a los almacenes, asimilados a aquellos, pero no identificados...	698
Hay desocupación de vivienda	700
No lo hay	701
Hay no uso de local de negocio	701
No lo hay	707
Hay justa causa para el cierre	708
No la hay	712
Caso 5.º Disponer el inquilino en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda de vivienda análoga a la arrendada.	713
La disposición es aplicable a los almacenes	713
No procede la excepción a la prórroga	714
Jurisprudencia a la Ley de 1946.	
Párrafo inicial: Plazo de iniciación del procedimiento	714
Caso 1.º Necesidad del dueño:	
A) Doctrina general. Acción ejercitada por condueño	715
Casos en que concurre la presunción de necesidad en el propietario	717
a) En vivienda: En qué momento debe exponer el propietario las causas de necesidad para ocupar la vivienda	717
b) Procede estimar la necesidad en vivienda.....	719
B) Local de negocio: Requisitos para el ejercicio de la acción.....	726
Concepto de necesidad	729
Procede resolver el contrato por estimarse la necesidad.	734
No procede	738
C) Necesidad de ocupar el local en el subarrendador	747
Número 2.º Proyectar el derribo de la finca para construir una nueva	747
Requisitos. Indemnización	748
Contra quién deberá ejercitarse la acción, vendida la finca demolida.....	749
Derecho del arrendatario en la legislación anterior a la Ley especial	750
Número 5.º Cuando se entiende dispone el propietario de vivienda en los seis meses anteriores a la notificación	758
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos	758

SECCION SEGUNDA

De la causa primera de excepción a la prórroga

SUBSECCION PRIMERA: VIVIENDAS

Casos en que se presume la necesidad de la ocupación por el dueño	63	773
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1. Procede estimar la necesidad		774
No procede		775
Número 2-4.º Procede estimar la necesidad		776
Número 3.		777

Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Párrafo inicial: La apreciación de la necesidad queda en cada caso al criterio de los Tribunales, no siendo la enumeración del precepto limitativa		777
Cabe apreciar la necesidad de la ocupación parcial por uno de los condueños		778
El precepto no es aplicable a los arrendatarios de temporada.		779
Número 2-1.º Procede apreciar la necesidad		779
Número 2-2.º Procede apreciarla		781
Número 2-3.º Procede apreciarla		782
No resulta probada la necesidad		785
Número 2-4.º Procede apreciar la necesidad		786
Orden de prelación de viviendas para ejercitar la acción de denegación de prórroga del contrato por necesidad del dueño	64	787
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Doctrina general: Precisa seguir el orden de prelación del precepto para ejercitar con éxito la acción		787
La antigüedad entra en juego en función de la igualdad del número de hijos, pero no cuando exista desigualdad de estos.		788
No es necesario guardar orden de prelación existiendo un solo inquilino		789
Número 3.		789
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Es preceptivo guardar el orden de prelación del artículo 79 (1946)		790
Las condiciones del hogar, respecto a la selección, se refieren al inquilino, no a sus servidores		790
Facultad de determinar el inquilino contra quién debe dirigirse la demanda previa a la acción de negativa de prórroga del contrato		791
Prelación de inquilinos contra quienes haya de ejercitarse la acción		792
No entra en la sección el almacén que carece de condiciones de habitabilidad		796
No es local de negocio, y procede que el pedido entre en la selección		797
Alcanzando la selección de viviendas a los almacenes		797
No precisa guardar el orden de prelación tratándose del único piso propiedad del arrendador		798
Orden de prelación		798
Número 3. Facultad de elegir, en el propietario de varias fincas, entre cualquiera de ellas		801
Requerimiento preceptivo del arrendador al inquilino	65	802
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Circunstancias que ha de contener el requerimiento		802
Notificación correcta a la esposa arrendataria, aun sin la asistencia del marido		803
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Tratándose del propietario de un piso basta con notificar al inquilino la causa de denegación de prórroga y ofrecerle la indemnización		803
Plazo de preaviso al inquilino. Requisitos. Alcance de la disposición transitoria 10 (1946)		804
Ofrecimiento de indemnización		806
Es correcta la notificación... ..		808
No lo es		810
Cuantía de la indemnización	66	816
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
La indemnización ofrecida es correcta conteniendo "el abono de la indemnización legal pertinente"		816

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Plazo de desalojo	67	816
No ocupación de la finca desalojada o arriendo de ella, antes del plazo legal. Sanción	68	817
Jurisprudencia a la Ley de 1946. Interpretación del término "ocupado".....		817
Ejercicio del derecho de denegación de prórroga por propietario de una sola vivienda	69	818
Jurisprudencia a la Ley de 1946. Propietario de una sola vivienda.....		818
Es inaplicable el precepto, afirmado que es propietario de dos casas		819
SUBSECCION SEGUNDA: LOCALES DE NEGOCIO		
Necesidad en el dueño del local de negocio arrendado	70	819
Jurisprudencia a la Ley de 1956. El precepto no exige la condición de comerciante, sino la clase de actividad ejercitada		819
No es de apreciar la necesidad		820
Jurisprudencia a la Ley de 1946. Número 1. Concorre la necesidad		820
No se acredita		823
Número 2. El requerimiento realizado mediante acto de conciliación es correcto		824
Número 3. El título por el que ha de estar establecido con un año de antelación es, precisamente, el de arrendamiento		825
Se halla establecido con un año de antelación		825
No lo está		826
Número 4. Las indemnizaciones fijadas por la Junta de Estimación tienen el carácter de <i>ex lege</i>		827
Siendo requisito indispensable para la procedencia de la acción		828
Recursos contra los acuerdos de la Junta de Estimación... No se ha cumplido con el requisito de ofrecimiento de indemnización en forma		828
Jurisprudencia a los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936		829
		830
El mero deseo o la conveniencia de ampliar el negocio no es causa bastante para denegar la prórroga del contrato	71	832
Jurisprudencia a la Ley de 1956. No es mera comodidad del arrendador		832
Jurisprudencia a la Ley de 1946. Hay necesidad en el dueño		833
No la hay		834
Preferencia en caso de haber varios locales de negocio. El más moderno	72	834
Acuerdo sobre el importe de la indemnización. Plazo	73	834
Jurisprudencia a la Ley de 1946. Número 1. Plazo en el que debe abonarse la indemnización		835
Número 3. Elementos a tener en cuenta por la Junta de Estimación para fijar la indemnización		835
Número 4.		836
Indemnización existiendo subarrendatario	74	837
Ocupación del local o prohibición de arrendarlo de nuevo en el plazo legal. Sanción de infracción	75	837
Jurisprudencia a la Ley de 1956. Alcance del precepto.....		838

INDICE GENERAL

XXVII

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
No comienzo de las obras de demolición en el plazo legal. Sanción	80	864
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Plazo de prescripción... ..		864
Comienzo del plazo		864
Prórroga pactada del plazo		865
Sanción del precepto		866
Se comenzó a derribar en plazo		866
No se infringe el precepto		867
Constancia de la extensión superficial del local arrendado y domicilio para oír, el arrendatario, notificaciones	81	867
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Extensión superficial computable		867
La no decisión por el arrendatario de la opción dentro del plazo concedido al efecto, convierte, por su voluntad, la excepción de prórroga en causa de resolución del contrato de arrendamiento		868
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Interpretación de la frase "antes de que desalojen la finca"		868
El inquilino o arrendatario que no opta, en el plazo concedido al efecto, entre ocupar local en el nuevo inmueble o ser indemnizado, pierde su derecho de opción, convirtiéndose, por su voluntad, la excepción a la prórroga en causa de resolución del contrato		870
Se señaló el domicilio del arrendatario para oír notificaciones.		871
Finalidad del Decreto de 3 de septiembre de 1952		872
Criterio de la Dirección General de los Registros. Derecho de retorno del inquilino o arrendatario		878
Notificación notarial del ofrecimiento de locales en la finca reconstruida	82	879
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Se cumplió con el requisito de ofrecer vivienda o local en forma legal		879
Número 2. El plazo previsto en el artículo 106 (1946) para la ocupación es de caducidad		880
Extensión de los nuevos locales. Analogía de posición	83	881
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Obligaciones del arrendador respecto a extensión superficial, instalaciones y servicios del nuevo local		881
Analogía de posición		882
Renta exigible en los nuevos locales	84 y 85	882
Variación de situación de local de negocio en la finca reconstruida	86	883
Incumplimiento del compromiso contraído ante el Gobernador civil. Sanción	87	883
Incumplimiento de la reserva de locales en la finca reconstruida. Sanción	88	883
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
El precepto del artículo 113 (1946) es igualmente aplicable al incumplimiento parcial		884
Caducidad de las acciones de los artículos anteriores	89	885
Renta de los locales que queden libres al arrendador	90	886
Derribo de edificaciones provisionales	91	886
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Doctrina general: Lo que indudablemente determina el concepto de edificación provisional es la estructura del edi-		

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
ficio en relación con el destino o con la configuración exterior que lo haga inadecuado para el lugar donde está emplazado...		886
La Ley no define exhaustivamente lo que ha de entenderse por edificaciones provisionales, sino que defiende al prudente arbitrio de los Tribunales la delimitación del concepto a virtud de un juicio de valor o sobre valores fácticos...		887
Es edificación provisional ...		888
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Concepto de edificaciones provisionales...		889
La calificación de edificación provisional es concepto jurídico, y no de hecho ...		890
Requisitos de la acción ...		890
Es construcción provisional ...		893
No lo es ...		894
Obras de elevación de edificio para aumentar el número de viviendas que lo hagan temporalmente inhabitable ...	92	895
Lo dispuesto desde el artículo 78 es aplicable al Estado, Iglesia Católica u otras Corporaciones de Derecho público ...	93	896
Subsistencia de las obligaciones del arrendador, aunque cambie la persona del titular ...	94	896
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		

CAPITULO IX

DE LA RENTA, SU REVISIÓN Y DE LA FIANZA

SECCION PRIMERA

Renta de las viviendas y locales de negocio en general

SUBSECCION PRIMERA: RENTA BASE		
Renta legal: Conceptos que la integran ...	95	899
Jurisprudencia a la Ley de 1956 ...		899
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Concepto de renta legal...		900
La cláusula de "pago en moneda de oro o plata", en su significado de cláusula valor, no está prohibida en el artículo 118 (1946) ...		902
Alcance del término "construcción" ...		904
Interpretación de la Ley ...		908
Alcance de la locución "prueba escrita" ...		909
Alcance de la sentencia recaída en juicio de revisión de renta.		910
Impugnación de diferencias ...		911
Procede la revisión de la renta ...		911
No procede ...		912
Eficacia de las declaraciones de renta, a efectos fiscales, en los plazos ordenados, en cuanto a la no elevación de rentas.		915
Aumento del 40 por 100 en local de negocio ...		916
Caducidad de la acción revisora. Interrupción ...		916
Orden de la prueba de la renta aplicable para determinar los porcentajes de incremento en el artículo 119 (1943)...		920
Pacto nulo en cuanto a elevación de renta ...		921
Renta abonada por voluntad expresa o tácita en locales anteriores al 18 de julio de 1936. Alcance del artículo 120 (1946).		922
Renta de locales posteriores a 1936 y anteriores a 2 de enero de 1942. Alcance del artículo 121 (1946).		927
Renta de los inmuebles posteriores a 2 de enero de 1942...		929

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Renta legal de las viviendas y locales de negocio que se arrienden con posterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley ...	96 y 97	930
SUBSECCION SEGUNDA: ELEVACION Y REDUCCION DE LA RENTA BASE		
Causas de elevación de la renta base	98	931
Jurisprudencia a la Ley de 1956. Se comprende en el precepto el arbitrio municipal sobre solares edificados		932
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Repercusión de incrementos de Contribución		932
Excepto cuando se pacte la renuncia a repercutirlos		934
Prórroga quinquenal de las rentas	100	935
Procedimiento para ejercitar la facultad de elevación de la renta.	101	935
Jurisprudencia a la Ley de 1956. La notificación del aumento de renta y su causa es requisito esencial... .. .		936
No equivale a la notificación la consignación en juicio de desahucio		936
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 2-1.º El artículo 129 (1946) no obliga al arrendador a manifestar al inquilino la cantidad concreta que va a ser objeto de repercusión mensual, sino la que a su juicio debe pagar y la causa de ello		936
Diferencia de ámbito de los artículos 130 y 133 (1946). Alcanza a los incrementos por calefacción en viviendas bonificables		937
Es inaplicable en aumento de renta libremente pactado		940
Repercusión de diferencias por elevación de Contribuciones. En proporción a la renta de cada inquilino		940
La Ley no distingue entre vivienda o local de negocio, y es aplicable a los aumentos posteriores a su entrada en vigor.		942
Repercusión del aumento que origina la aplicación de la Ley de Régimen Local de 1945		043
Procedimiento en la repercusión de aumentos por diferencias de Contribución o por cualquier elevación de renta. Previa notificación escrita al arrendatario		944
Aplicable para determinación del porcentaje a favor del arrendatario en el subarriendo		947
Diferencia entre la acción por falta de pago y la resolución del contrato por negativa injustificada del inquilino a la elevación de la renta		947
No se practicó la previa notificación		949
Número 2-2.º No se rechazaron expresamente los incrementos en el plazo de 30 días		949
La notificación del incremento no está bien hecha		950
Número 2-3.º Hay aceptación tácita del incremento		951
Número 2-4.º:		
A) Computación del plazo. Desde el momento del pago del recibo		952
B) Acción revisora de la cantidad propuesta por el arrendador. Requisitos		953
Está caducada la acción		954
No hay tácita aceptación del incremento por el inquilino. No ha transcurrido el plazo de tres meses a partir de la notificación		956
Otros casos		957
Otros casos		960
Número 2-5.º Notificación al arrendatario como requisito previo al ejercicio de la acción		961
En el supuesto del artículo 131 (1946), el arrendador no ha de esperar a que transcurra el plazo de 30 días para ejercitar su acción		961

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Precisa la prueba de la cantidad objeto del incremento ...		962
La declaración de resolución del contrato no exige la estimación de la legitimidad del incremento como requisito previo, sino que basta que sea reconocido como presupuesto de la acción ...		962
Es de aplicar el precepto ...		963
No lo es ...		963
Procede la resolución del contrato ...		964
No procede ...		965
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de 1946.		
Facultad en el Juez de apreciar el exceso en la renta ...		965
Aumentos por coste de servicios y suministros. Repercusión ...	102	968
Renta declarada a efectos fiscales inferior a la percibida del inquilino o arrendatario. Reducción ...	103	969
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Renuncia por el arrendatario a la acción de reducción de renta ...		969
La renta susceptible de revisión es la estipulada para los locales ...		970
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Acción del inquilino o arrendatario para revisar los incrementos de renta no declarados por el arrendador en los plazos fijados por las Leyes fiscales. Requisitos ...		971
La responsabilidad alcanza a los arrendadores sucesivos, siempre que el derecho se encuentre en condiciones de viabilidad. El precepto es aplicable a los arrendamientos de renta libre y a los de renta limitada ...		978
Sin que su aplicación precise la incoación de procedimiento judicial ...		981
Las declaraciones de rentas a la Hacienda hechas en el trimestre natural al en que se lleve a efecto el aumento de aquella libera al arrendador de la sanción del artículo 133 (1946), y, asimismo, las hechas en moratorias concedidas a tal efecto ...		982
Concepto del "trimestre" a efectos del plazo de las Leyes fiscales ...		983
La comprobación verificada por la Hacienda equivale a la declaración del arrendador hecha en tiempo ...		985
La irretroactividad de la revisión solo alcanza a la fecha de manifestar el arrendatario, en forma fehaciente, al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho que le otorga el artículo 133 (1946), o a la interpelación judicial ...		986
Derecho que no es susceptible de renuncia expresa ni tácita. Diferencia de ámbito de los artículos 133 y 130 (1946) ...		988
Diferencia de ámbito de los artículos 133 y 120 (1946) ...		990
B) Procede aplicar el precepto y la revisión de renta ...		992
No procede ...		998
E) Es inaplicable el precepto ...		1002
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de 1946 ...		1003

SECCION SEGUNDA

Renta en casos especiales

Renta en locales de espectáculos...	104	1007
-------------------------------------	-----	------

SECCION TERCERA

Fianza

Fianza en el contrato de arriendo ...	105	1007
---------------------------------------	-----	------

SECCION CUARTA
Caducidad de acciones

Caducidad de las acciones de este titulo	106	1003
--	-----	------

CAPITULO X

OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA

Reparaciones necesarias para la conservación del local	107	1010
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Obras a cargo del arrendador		1010
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Obras que incumbe realizar al dueño		1013
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de 1946		1017
Participación económica del inquilino o arrendatario en las obras de reparación	108 y 109	1018
Jurisprudencia a la Ley de 1956		1018
Obras ordenadas por autoridad competente	110	1020
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Número 1. Reparaciones ordenadas por autoridad competente ...		1020
Número 2. Reparaciones urgentes encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave		1021
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Número 1. Obras ordenadas por autoridad competente		1022
Número 2. Obras realizadas por el inquilino o arrendatario ...		1025
Obras que obliguen a desalojar el inmueble		1028
Obras originadas en daño doloso o negligencia del inquilino o arrendatario	111	1029
Obras de mejora	112	1029
Distribución del aumento de renta por obras	113	1032

CAPITULO XI

**CAUSAS DE RESOLUCION Y SUSPENSION DE LOS CONTRATOS
A QUE SE REFIERE ESTA LEY**

SECCION PRIMERA

Causas de resolución del arrendamiento

Causas de resolución del contrato de arrendamiento	114	1034
Párrafo inicial:		
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Las causas enumeradas son de caracter limitativo y de derecho necesario		1036
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Las causas enumeradas son limitativas, y no pueden ampliarse por analogía		1038
Causa 1. ^a Falta de pago de la renta	114-1. ^a	1041
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Diferencia entre la acción otorgada en el artículo 149-1. ^a (1946) y la concedida en el 131 (1946)		1041
Procede la resolución del contrato		1042

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
No procede		1045
Nullidad de consignación de rentas superiores a 12.000 pesetas anuales en viviendas		1048
Causa 2. ^a Subarriendo o tenencia ilegal de huéspedes	114-2. ^a	1049
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Doctrina general: Concepto del subarriendo		1049
Basta la presunción del subarriendo		1051
Sin que el simple transcurso del tiempo, y aunque la causa de resolución haya cesado, impida instarlo		1051
Diferencia entre subarriendo, cesión y traspaso		1052
Hay subarriendo, y no traspaso		1055
Alcance de la autorización para subarrendar		1056
Concurre la causa de resolución del contrato		1058
No concurre		1067
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Doctrina general: Para apreciar la causa basta la presunción del subarriendo		1076
Prueba del subarriendo		1077
Alcanza al subarriendo parcial		1078
Diferencia entre arriendo y subarriendo		1079
Diferencia entre subarriendo, cesión y traspaso		1080
Alcance de la autorización para subarrendar		1081
Es indispensable el permiso escrito		1081
Hay subarriendo incontestado		1083
No lo hay		1103
Causa 5. ^a Cesión de vivienda o traspaso de local de negocio no realizados en forma legal	114-5. ^a	1114
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
A) Doctrina general: Concepto		1114
Diferencia entre subarriendo, cesión y traspaso		1115
Presunción de cesión		1116
Está prescrita la acción		1116
No lo está		1117
B) Concurre la causa de resolución: en cesión		1117
En traspaso		1123
C) No concurre		1134
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
A) Doctrina general		1147
No concurre consentimiento tácito		1148
Diferencia entre subarriendo y cesión		1150
Diferencia entre venta y traspaso de local de negocio		1151
Traspaso, y no subarriendo		1151
Está prescrita la acción		1152
No lo está		1152
No precisa dirigir la acción contra el tercer ocupante		1152
B) Hay cesión de vivienda incontestada o traspaso ilegal de local de negocio		1153
C) No la hay		1194
Jurisprudencia al Decreto de 21 de enero de 1936.		
Alcance de su artículo 9.º		1210
Procede la resolución del contrato		1211
No procede		1216
Causa 6. ^a Transformación del destino del local arrendado	114-6. ^a	1218
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
A) Doctrina general		1218
B) Concurre la causa de resolución		1218
C) No concurre		1221
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
A) Doctrina general		1222
B) Hay transformación de vivienda en local de negocio		1223
C) Hay transformación de local de negocio en vivienda		1226
D) No hay transformación de vivienda en local de negocio		1230

E) No hay transformación de local de negocio en vivienda	1231
F) Procede la resolución del contrato	1234
No procede	1241
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de 1946	1250
Causa 7.ª Daños dolosos. Obras inconscientes que modifican la configuración del local. Obras que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción	114-7.ª 1252.
Jurisprudencia a la Ley de 1956.	
1. Doctrina general: Las causas de este número pueden coexistir	1252
Concepto de "configuración"	1252
Concepto de "obra"	1254
2. Daños dolosos causados por el inquilino o arrendatario. Concepto	1256
No se producen	1257
3. Obras que modifiquen la configuración del local:	
A) Alcance del consentimiento del arrendador para obras de adaptación o acondicionamiento del local	1258
B) Hay autorización expresa para la ejecución de las obras. Hay autorización tácita	1260
No hay autorización expresa ni tácita	1264
No hay autorización expresa ni tácita	1266
No hay autorización tácita	1269
Está prescrita la acción	1272
No lo está... ..	1272
C) Son obras que modifican la configuración del local	1273
D) Son obras que no la modifican	1286
4. Obras que debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción: No la debilitan	1297
Jurisprudencia a la Ley de 1946.	
Los casos que comprende esta causa pueden coexistir	1297
1. Daños dolosos:	
A) Concepto	1297
Existen daños dolosos... ..	1298
No existen	1298
2. Obras que modifican la configuración del local	1302
A) Doctrina general... ..	1302
Concepto de la configuración	1303
Es indiferente que la modificación sea total o parcial	1304
Plazo de prescripción de la acción: 15 años	1305
B) Consentimiento del dueño o arrendador: Alcance. Forma expresa o tácita	1306
Cuándo es admisible el consentimiento tácito	1307
Son obras de instalación	1314
No lo son	1317
Existe consentimiento del dueño	1320
No existe	1327
Hay consentimiento tácito	1330
No lo hay	1331
C) Son obras que modifican la configuración del local... ..	1333
No la modifican	1370
3. Obras que debilitan la resistencia de los materiales empleados en la construcción	1377
A) Los debilitan	1377
B) No los debilitan	1381
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de 1946.	
Al Decreto de 29 de diciembre de 1931	1382
Al Decreto de 21 de enero de 1936. Artículo 5.º	1384
Causa 8.ª Ejercicio de actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres	114-8.ª 1386
Jurisprudencia a la Ley de 1956.	
1. Doctrina general	1386
Diferencia con la Ley de 1946	1387
2. Aplicaciones de la doctrina:	
A) Es notoriamente peligrosa	1391

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
B) Es notoriamente incómoda o insalubre		1393
No lo es		1396
C) Hubo actividades inmorales		1396
D) No se cometieron actos inmorales... ..		1397
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
1. Doctrina general		1399
Concepto de "peligro"		1404
2. Hay actividad peligrosa		1407
No la hay		1408
3. Está probada la incomodidad... ..		1410
No lo está		1411
4. Hay actividad inmoral		1412
No la hay		1416
Jurisprudencia al Decreto de 29 de diciembre de 1931		1417
Causa 9.ª La expropiación forzosa del inmueble dispuesta por		
autoridad competente, por resolución, sin ulterior recurso	114-9.ª	1417
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Procede la resolución del contrato		1417
No hubo expropiación		1420
Causa 10. Declaración de ruina de la finca por resolución firme		
en expediente contradictorio	114-10	1422
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
1. Doctrina general. Concepto de "ruina"		1422
Alcance de la competencia de la jurisdicción ordinaria		1423
2. Concorre esta causa de resolución		1424
No concurre		1426
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
1. Doctrina general		1427
Interpretación de la frase "resolución que no dé lugar a ulterior		
recurso"		1434
Concepto de "ruina"		1435
2. Procede la resolución del contrato		1436
Causa 11. Por no cumplirse los requisitos o reunirse las circunstancias		
para la prórroga o concurrir causas de denegación de estas del artículo 62	114-11	1441
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Concorre la causa de resolución		1441
No concurre		1443
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
1. Resolución del contrato por necesidad del dueño:		
Procede		1444
No procede		1445
2. Proyectar el derribo de una finca para edificar una nueva.		
Requisitos		1445
Autorización condicionada del Gobernador civil		1454
Requisitos de la notificación a inquilinos y arrendatarios... ..		1455
Obligaciones del inquilino y arrendatario		1458
Reserva de locales en la nueva finca		1459
Convenio entre arrendador y arrendatario		1460
Determinación de la renta en el nuevo local		1462
Procede la resolución del contrato		1463
No procede		1466
3. Resolución del contrato por "no uso" del local. Excluida,		
como causa de resolución, de la Ley de 1946		1467
Jurisprudencia a la legislación anterior a la Ley de 1946		1471
Causas de resolución del contrato de arrendamiento por el inquilino		
o arrendatario	115	1481
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Causa 1.ª No hay perturbación de derecho		1481
Hay perturbación de hecho		1482

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Causas de resolución del contrato por el inquilino o arrendatario		1483
La enumeración de causas es limitativa		1483
No hubo perturbación de hecho		1484
Suspensión de los efectos del contrato de arrendamiento:		
Obras de reconstrucción. Derecho al local resultante		1484
Opción del inquilino o arrendatario	116	1486
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Indemnización al arrendatario		1486
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Apartado e) Falta de prestación del servicio de calefacción		1487

SECCION SEGUNDA

Causas de resolución del subarriendo

Causas de resolución del contrato de subarriendo	117	1488
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Precisa subsistencia del contrato de arriendo		1489
A) Causa 5.ª Expiración de plazo. Procede el desahucio		1489
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Párrafo inicial: Personalidad con que se otorga el contrato de subarriendo		1491
Para el subarrendador. Causa 2.ª Subarriendo o cesión realizados por el subarrendatario. Prueba del subarriendo		1495

SECCION TERCERA

causa de resolución común al arrendamiento y al subarriendo

Causa de resolución común al arriendo y al subarriendo: Pérdida o destrucción de la cosa arrendada	118	1503
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Resolución por pérdida o destrucción de la cosa arrendada.		1503
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Concepto de "sinistro"		1504
Incumbe la prueba del costo de las obras al actor		1507
Concepto del "valor de las obras"		1508
Hay pérdida de la cosa arrendada		1511
No la hay		1522

SECCION CUARTA

Causa de suspensión de los contratos

Causa de suspensión de los contratos: Obras ordenadas por autoridad competente	119	1525
--	-----	------

CAPITULO XII

JURISDICCION, COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y RECURSOS

SECCION PRIMERA

Jurisdicción y competencia

Jurisdicción y competencia	120 y 121	1527
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Determinación de la competencia objetiva		1527

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
Competencia de los Jueces municipales y comarcales	122	1528
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Excepción 1. ^a Ejercicio de profesión colegiada por la que satisfaga contribución		1528
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Concepto de jurisdicción: Cuestión de competencia por razón de la materia y por razón del territorio		1529
Diferencia entre cuestión de jurisdicción y de legislación aplicable		1532
Competencia del Juez municipal o comarcal		1533
Competencia del Juez de primera instancia		1542
Sumisión expresa		1542
Competencia del Juzgado de primera instancia	123	1543

SECCION SEGUNDA

Procedimiento de primera instancia

Procedimiento por falta de pago de la renta	124	1543
Procedimiento por ejercicio de acción distinta ante el Juez municipal o comarcal	125	1544
Sustanciación de los litigios ante el Juzgado de primera instancia.	126	1544
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
1. Capacidad procesal. Presunción general		1545
2. Quién puede demandar		1546
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
1. Acciones que se ejercitan		1549
2. Presentación de documentos		1554
3. Prueba en segunda instancia		1556
4. Carga de la prueba		1557
5. Suspensión del procedimiento por instrucción de sumario por delito. Cuándo procede		1559
6. Nulidad de actuaciones		1560
7. Ambito del juicio de desahucio		1561
8. Extensión del juicio de desahucio. Cuestiones que pueden discutirse. Cuestiones excluidas		1570
9. No hay abuso de jurisdicción		1573
10. Alcance de la Orden de 25 de noviembre de 1939 sobre desahucio por falta de pago		1574
11. Transformación del recurso		1575
12. Resolución de cuestiones incidentales		1575
Acumulación de acciones	127	1576
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
No procede la acumulación		1576
Procede		1577
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Acumulación de acciones		1577
Reconvención	128	1579
Intervención del subarrendatario o cesionario en el proceso	129	1580
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Intervención de tercero: En subarriendo		1580
En cesión		1581
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Intervención de tercero		1582
Citación a subarrendatario. No precisa		1583

SECCION TERCERA

Recursos

Recursos contra sentencias de Jueces municipales o comarcales.	130	1589
Recursos contra sentencias de Jueces de primera instancia	131	1589
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Recursos de apelación. Su extensión		1590
Recurso de suplicación: Tramitación	132 y 133	1591
Recurso en interés de la Ley	134	1592
Recursos contra las sentencias de las Audiencias Territoriales:		
Injusticia notoria	135	1592
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Recurso de súplica		1593
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Procede el recurso de injusticia notoria, y no el de casación...		1593
No precede injusticia notoria		1594
Recurso de injusticia notoria: Causas	136	1594
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Párrafo inicial: Formalización. Requisitos		1595
No se cumplen los requisitos de formalización		1597
No puede fundarse en infracciones de disposiciones administrativas ni fiscales		1598
Concepto de cuestión nueva		1599
Es cuestión nueva		1600
Causa 1. ^a Incompetencia de jurisdicción: Procede estimarla	136-1. ^a	1601
No procede		1601
Causa 2. ^a Quebrantamiento de forma esencial	136-2. ^a	1603
1. Ambito del recurso		1603
2. Hay quebrantamiento de forma		1605
3. No lo hay		1606
4. Excepciones		1614
Falta de personalidad		1614
Falta de acción		1619
Litis pendencia		1620
Causa 3. ^a Infracción de precepto y de doctrina legal	136-3. ^a	1621
1. Ambito de la causa		1621
Hay cosa juzgada		1627
No la hay		1628
Apreciación de pruebas		1632
2. No procede el recurso		1634
3. Congruencia en la sentencia: Doctrina general		1636
A) Sentencia absolutoria		1638
B) Es sentencia congruente		1640
C) Es sentencia incongruente		1646
Causa 4. ^a Manifiesto error de hecho en la apreciación de las pruebas	136-4. ^a	1647
1. Doctrina general: Concepto del error de hecho		1647
2. Apreciación de pruebas		1654
3. Aplicaciones de la doctrina:		
A) Existe error de hecho		1657
B) No existe error de hecho		1659
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Párrafo inicial y ultimo del precepto	136	1695
Recurso de injusticia notoria:		
A) Requisitos		1695
B) Injusticia notoria en el fondo o en la forma		1700

	<i>Artículo</i>	<i>Página</i>
C) Ambito del recurso de casación y del de injusticia notoria		1705
D) Cuestión nueva. Concepto		1706
Es cuestión nueva		1707
Causa 1.ª Incompetencia de jurisdicción. No es de acoger de oficio, no alegada en forma	136-1.ª	1712
Hay incompetencia de jurisdicción		1713
No la hay		1714
Causa 2.ª Quebrantamiento de forma	136-2.ª	1716
1. Doctrina general: Fundamento. Requisitos. Consecuencias ..		1716
Necesidad de firma de Letrado para recurrir		1719
No hay indefensión, a salvo la defensa del derecho material.		1720
2. Excepciones:		
Falta de personalidad		1723
Falta de legitimación pasiva		1727
Falta de acción		1727
<i>Litis pendencia</i>		1728
Falta de reclamación previa en la vía gubernativa		1731
3. Procede el recurso por quebrantamiento de forma		1731
4. Procede injusticia notoria, y no quebrantamiento de forma.		1737
5. No procede el recurso por quebrantamiento de forma		1737
Causa 3.ª Infracción de preceptos y de doctrina legal	136-3.ª	1781
1. Conceptos generales: Concepto del error de derecho		1781
Infracción de preceptos procesales por la causa 2.ª		1782
Errores de prueba por la causa 4.ª		1784
<i>Reformatio in pejus</i>		1785
3. Prueba de presunciones		1794
4. Cosa juzgada. Requisitos		1796
Procede estimarla		1798
No procede		1800
5. Congruencia		1806
A) Doctrina general. Concepto		1806
Sentencia absolutoria y congruencia		1813
B) Es congruente la sentencia		1817
C) Es incongruente		1840
Causa 4.ª Manifiesto error en la apreciación de las pruebas ..	136-4.ª	1845
A) Concepto del error		1845
Valoración jurídica de la prueba, al amparo de la causa 3.ª ..		1850
Debe ampararse en la causa 3.ª, y no en la 4.ª		1859
B) Apreciación de las pruebas		1868
C) Hay error en la apreciación de la prueba y procede el recurso.		1873
D) No existe error en la apreciación de la prueba		1879
Depósito para recurrir	137	1953
Admisión del recurso	138	1954
Instrucción del recurso y su impugnación	139 a 141	1955

SECCION CUARTA

Ejecución de sentencias

Ejecución de sentencias	142 a 144	1955
-------------------------------	-----------	------

SECCION QUINTA

Disposiciones comunes y generales

Representación y defensa	145	1957
Cuantía litigiosa Determinación	146	1958
Reglas de tramitación de los procesos	147	1958
Pago o consignación de rentas para recurrir	148	1959

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
Imposición de costas...	149	1996
Carácter subsidiario de la Ley de Enjuiciamiento Civil ...	150	2010
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
Recurso de audiencia en justicia ...		2010
Recurso extraordinario de revisión: Procede ...		2011
No procede ...		2013
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Recurso extraordinario de revisión: Procede...		2015
No procede ...		2016
Recurso de audiencia en justicia...		2020
Procesos que se rigen por la Ley especial o por las Leyes Procesales comunes ...	151	2022
Jurisprudencia a la Ley de 1956.		
La interpretación del precepto no puede ser extensiva ...		2022
Procede seguirse el juicio declarativo, y no el de la Ley especial...		2024
Procede seguirse el trámite de la Ley especial ...		2030
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Procede seguirse el juicio declarativo, y no el de la Ley especial.		2024
Debe seguirse el establecido por las Leyes Procesales comunes.		2038
Jurisprudencia a la Ley de 1946.		
Interpretación restrictiva del precepto ...		2044
Aplicación en Tánger de estas disposiciones especiales ...		2049

SECCION SEXTA

De la Junta de Estimación

Junta de Estimación. Funcionamiento ...	152	2049
---	-----	------

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

A) Disposiciones generales:		
Disposición transitoria 1. ^a ...		2051
Disposición transitoria 2. ^a ...		2065
B) Disposición referente al arrendamiento de locales para casinos y círculos de recreo:		
Disposición transitoria 3. ^a ...		2086
C) Disposiciones referentes al subarriendo:		
Disposición transitoria 4. ^a ...		2087
Disposición transitoria 5. ^a ...		2121
D) Disposiciones referentes a la cesión de vivienda, traspaso de local de negocio y arrendamiento de viviendas amuebladas:		
Disposición Transitoria 6. ^a ...		2122
Disposición transitoria 7. ^a ...		2122
E) Disposiciones referentes al tiempo de duración de los contratos y a las excepciones de prórroga:		
Disposición transitoria 8. ^a ...		2127
Disposición transitoria 9. ^a ...		2127
Disposición transitoria 10 ...		2137
F) Disposiciones referentes a la renta, su revisión y a la fianza:		
Disposición transitoria 11 ...		2139
Disposición transitoria 12 ...		2139
Disposición transitoria 13 ...		2139
Disposición transitoria 14 ...		2142
G) Disposición referente a las causas de resolución de los contratos:		
Disposición transitoria 15 ...		2143

	<u>Artículo</u>	<u>Página</u>
DISPOSICIONES ADICIONALES		
Disposición adicional 1. ^a		2157
Disposición adicional 2. ^a		2161
Disposiciones adicionales 3. ^a y 4. ^a		2162
Disposiciones adicionales 5. ^a a 9. ^a		2163
DISPOSICIONES FINALES		
Disposiciones finales 1. ^a y 2. ^a		2163
APENDICE I		
Sentencias agregadas, posteriores a la composición del tomo, ordenadas por artículos de la Ley		2169
INDICES		
Indice cronológico de sentencias		2235
Indice alfabético de materias		2273