

IV. SENTENCIAS DE SUPLICACION

1. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Madrid

A cargo de Manuel TRENZADO RUIZ
Doctor en Derecho

I. Derecho civil

1. ABUSO DE DERECHO: INAPLICACIÓN: *Es notoriamente desacertada la creencia del recurrente, de que la no aplicación por un juzgador de la llamada teoría del abuso de derecho, signifique su errónea aplicación.* (Sentencia de 5 de mayo de 1966; no ha lugar.)

2. ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: *Cuando existe un contrato válido, que como tal obliga a las partes a su cumplimiento, y una de ellas acude a los Tribunales denunciando su incumplimiento por parte de la otra y propone la prueba encaminada a demostrar los hechos precisos que así lo acreditan, no abusa de su derecho, no actúa con la malicia que ese abuso exige, sino todo lo contrario, ejercita un derecho, y ante la autoridad competente solicita la eficacia de tal ejercicio.* (Sentencia de 2 de abril de 1966; no ha lugar.)

3. SUBARRIENDO: NATURALEZA: *El subarriendo es una figura, aunque análoga al arrendamiento, distinta de él y yuxtapuesta en el mismo, es decir, un arriendo dentro de otro. Por consiguiente, el arrendador que autoriza la subrogación sólo tiene derecho a percibir la participación que la ley autoriza, pero respecto al subarriendo, como esta relación jurídica vincula únicamente al inquilino subarrendador con el subarrendatario, el propietario queda fuera de ella; son aquellas dos partes las que pueden compelerse al cumplimiento de las recíprocas obligaciones derivadas de la sublocación.* (Sentencia de 11 de mayo de 1966; no ha lugar.)

4. SUBARRIENDO: EXISTENCIA: *En manera alguna puede transformarse el subarriendo en arrendamiento por el solo hecho del fallecimiento del arrendatario, ya que no existe norma legal que autorice tal modificación de la relación arrendaticia, sin el consentimiento expreso de la propiedad; y ni el pago de la renta directa al arrendador, ni la tardanza de la propiedad para ejercitar su acción produce aquel efecto, ya que el pago de la renta en tal supuesto sólo produce la contraprestación económica al disfrute de la vivienda, pero es incapaz de crear figuras jurídicas, no consentidas por ambas partes.* (Sentencia de 20 de junio de 1966; no ha lugar.)

5. HOSPEDAJE: AUTORIZACIÓN: *La arrendadora, por actos propios y positivos no sólo otorgó la autorización, sino que consintió, con actos y prestaciones en su beneficio, la existencia de hospedados para obtener un lucro,*

sin que alcance trascendencia el que no aparezca que la autorización se diera por escrito, porque al corroborar la realidad de su consentimiento con la efectiva y continuada percepción del aumento de renta, purificó a la autorización concedida del posible defecto legal de la falta formal que padecía de no constar por escrito. (Sentencia de 25 de mayo de 1966; no ha lugar.)

6. HOSPEDAJE: EXISTENCIA: *La tenencia, por el inquilino en su casa, de un matrimonio, que no consta haya introducido muebles en la habitación que ocupan, debe ser conceptuado como de hospedaje de dos personas, y para lo que están expresamente autorizados los inquilinos. (Sentencia de 9 de mayo de 1966; ha lugar.)*

7. CESIÓN: INEXISTENCIA: FALTA DE NOTIFICACIÓN: *La L.A.U. exige la notificación fehaciente al arrendador, de la existencia de la cesión, queriendo con ello expresar, que una mera ocupación subrepticia de la vivienda, aunque dure años, no supone nunca cesión, cuando la propiedad ignora la pretendida cesión. (Sentencia de 27 de abril de 1966; no ha lugar.)*

8. CESIÓN: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: *A partir de la entrada en vigor de la Orden Ministerial, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», de que se deriva la cesión, se entiende consumada la ocupación y es la fecha que ha de servir de base para la iniciación del plazo de caducidad. (Sentencia de 30 de abril de 1966; ha lugar.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Hay necesidad, pues el piso que ocupa el actor y su familia, no tiene más que dos pequeñas habitaciones y la familia se compone del matrimonio y dos niños de distinto sexo, de dieciséis y catorce años, respectivamente, por lo que la higiene y la moral abogan de consuno que tal convivencia y hacinamiento, son indeseables. (Sentencia de 9 de abril de 1966; ha lugar.)*

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Hay necesidad, pues la actora es empleada de un centro oficial, y por carecer de vivienda en Madrid, ha de residir en el pueblo de Móstoles, desde donde ha de trasladarse diariamente para acudir a la oficina. (Sentencia de 5 de mayo de 1966; no ha lugar.)*

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Cuando por razones de edad u otras se considera en la precisión de cesar en la actividad de servicio doméstico y, consiguientemente, en la de abandonar la vivienda que por razón de ella ocupa, surge la imperiosa e indiscutible necesidad de habitar en la propia vivienda; y no puede en forma alguna exigirse, ni que continúe forzosamente en su trabajo de servicio doméstico, lo que tampoco dependería de su voluntad sino que lo consintiesen y admitiesen aquellos a quienes sirve u otros con quienes ha de convivir obligadamente, ni que haya de cesar con antelación en tales servicios y convivencia, sin vivienda en que acogerse, teniendo una de su propiedad. (Sentencia de 26 de mayo de 1966; no ha lugar.)*

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Quien por*

razón de su jubilación tiene que desalojar la vivienda que ocupa por razón de su cargo, tiene necesidad indudable para ocupar la propia arrendada; la mayor o menor tolerancia del nuevo titular y la mayor o menor permanencia en aquella vivienda no puede ser estimada como justificación de no serle necesaria ocupar la propia, ya que por su propia naturaleza los actos tolerados, pueden hacer cambiar la situación por la mera voluntad de poner fin al acto tolerado. (Sentencia de 21 de mayo de 1966; no ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: *La necesidad tiene que existir en el momento del requerimiento para la negativa de la prórroga forzosa, pero tiene que persistir en todo momento, ya que es la razón que justifica la acción, y si aquélla falta en cualquier momento, el mantener el ejercicio de la acción, se encontraría comprendido en el artículo 9 de la L. A. U., pues el causar un perjuicio al demandado sin causa que lo justifique, es un manifiesto abuso de derecho. (Sentencia de 2 de junio de 1966; no ha lugar.)*

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: FORMALIDADES: *Basta que se haga referencia en el requerimiento al propósito y voluntad de vivir independientemente para que se entienda notificado el fundamento y causa de la aducida necesidad.*

ABUSO DE DERECHO: INEXISTENCIA: *El que acciona denegando la prórroga del arrendamiento para que sea realidad la humana y corriente aspiración de vivir en hogar propio e independiente, que no se tiene, no se conduce y obra en fraude de la ley, para ampararse en una aparente protección de ésta, perjudicar el interés de otro, sino que hace correcta aplicación de preceptos de derecho objetivo que la facultan para accionar y obtener la efectividad de los subjetivos que le pertenecen. (Sentencia de 12 de mayo de 1966; no ha lugar.)*

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: FORMALIDADES: *No sólo se requiere la celebración del matrimonio, sino también el que se deba residir en la localidad en que esté situada la finca, por lo que al no expresarse este último requisito en la formal notificación que se hace al inquilino, ello supone una incompleta información sobre dicha causa y por consiguiente, un defecto del que adolece el mencionado preaviso notarial.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: FORMALIDADES: *Aun cuando no hubiese necesidad de practicar ninguna prelación entre los dos únicos inquilinos, a los efectos de la L. A. U., puesto que ambos se encontraban en igual situación, de todos modos era imprescindible haber hecho constar en el acta notarial de requerimiento, la indicada razón por virtud de la cual no era necesario practicar la referida prelación, pero lo que no procede es silenciar en el expresado requerimiento el particular relativo a esa circunstancia, cuando precisamente se exige en la propia L. A. U. (Sentencia de 18 de junio de 1966; no ha lugar.)*

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: INEXISTENCIA: *La no ocupación debe ser total y permanente, sin que medien repetidas y periódicas*

interrupciones de su no uso, máxime cuando existe también una causa válida de esa parcial desocupación de la vivienda, como es la natural y lógica de atender a imprescindibles obligaciones morales de tipo familiar durante el día. La indicada forma que se hace de su uso, significa que se utiliza para la satisfacción de las necesidades de la vida doméstica diaria y de conformidad con las circunstancias actuales que la misma reviste. (Sentencia de 5 de julio de 1966; no ha lugar.)

17. OBRAS: CLASIFICACIÓN: AUMENTO DE RENTA: *Ni la pintura de la casa, ni el solado de habitaciones, en mal estado, pueden estimarse como obra de mejora, sino de mera reparación, por lo que ninguna de ellas puede producir al realizarse, un aumento justo de la renta; sin embargo, si tiene el carácter de obra de mejora la instalación de una ducha, y por ende, puede producir un aumento justo de la renta. (Sentencia de 5 de mayo de 1966; ha lugar.)*

18. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: *La facultad que tenía conforme a la ley el arrendatario, no era otra más que la de reponer la puerta afectada por el fuego tal como estaba antes de ocurrir el mismo, pero no en cambio, al amparo de este acontecimiento, proceder sin autorización de la propiedad, a modificar su estructura anterior, cualquiera que sea su extensión y amplitud. (Sentencia de 6 de mayo de 1966; no ha lugar.)*

II. Derecho procesal

1. JURISDICCIÓN: COMPETENCIA: *Son de competencia del Instituto Nacional de la Vivienda las relaciones entre la Comisaría de Urbanismo y los beneficiarios o arrendatarios, incluso los ocupantes autónomos sin título, pero no las situaciones que se producen entre los expresados beneficiarios y terceros. (Sentencia de 24 de junio de 1966; no ha lugar.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS: *En este recurso, como en el de casación por infracción de ley, al que es análogo, dentro de sus peculiares características, no tienen cabida las cuestiones nuevas, y son motivo bastante para la no admisión o desestimación del recurso. (Sentencia de 12 de abril de 1966; no ha lugar.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: COSTAS: EXISTENCIA DE TEMERIDAD: *Siendo notoriamente temeraria la conducta del recurrente por haber dado lugar a la sustanciación de este recurso, sin tener en cuenta que lo apoyaba en motivos rechazables sin duda alguna, tenemos que condenarle al pago de las costas causadas en su tramitación. (Sentencia de 21 de abril de 1966; no ha lugar.)*