

II. 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. LOCAL DE NEGOCIO: ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: EXISTENCIA: *Para que haya arrendamiento de industria o negocio es presupuesto indispensable que por el arrendador se ceda no sólo un local o unos bienes, sino una explotación industrial o mercantil en actividad o susceptible de ponerse en inmediato movimiento formada por un conjunto o unidad patrimonial con vida propia.* (Sentencia de 28 de octubre de 1967; no ha lugar.)

2. TITULARIDAD DEL ARRENDAMIENTO: PRUEBA: *El hecho de ocupar el piso y pagar la renta, no son por sí solos determinativos de la titularidad de un arrendamiento porque pueden concurrir en personas que no tengan la condición de arrendatarios, y sólo pueden estimarse como elementos de prueba, sometidos como las demás pruebas aportadas a los autos, a la ponderada estimativa del Juzgador.* (Sentencia de 28 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

3. SUBARRIENDO: INEXISTENCIA: *La circunstancia de haberse destinado una parte del local arrendado a colegio de niñas, al frente del que figura una de las hijas de la primitiva arrendataria, por su condición de maestra nacional y la que convivió en unión de sus hermanas, con aquélla hasta su fallecimiento, y continuando después las tres hermanas en idéntica situación y condiciones, descarta toda posibilidad de la existencia de subarriendo, toda vez que aunque la subrogación arrendaticia la ostente solamente una de las hermanas, no hay que olvidar que con ella quienes conviven son dos hermanas suyas y que ya en tiempos de su madre igualmente convivían todas juntas en el mencionado piso, situación que por tanto ha perdurado sin interrupción y se encuentra debidamente consolidada a tales efectos por virtud del transcurso del tiempo.* (Sentencia de 17 de octubre de 1967; ha lugar.)

4. SUBROGACIÓN «MORTIS CAUSA»: REQUERIMIENTO: FORMALIDADES: *Tal requerimiento a quien ha de hacerse es a los ocupantes de la vivienda que conviviesen con el titular inquilino con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento.* (Sentencia de 27 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Considerándose como hecho probado que la actora, inquilina de un piso de trescientos metros cuadrados aproximadamente, padeciendo de úlcera crónica en la pier-*

na izquierda y afecciones articulares de tipo reumático, no se encuentra en condiciones físicas para poder desempeñar las normales atenciones domésticas que requiere el piso donde habita como se puso de manifiesto en la diligencia de reconocimiento judicial, añadida la falta de servicio doméstico y si con arreglo a la más reciente doctrina científica y jurisprudencial ha de entenderse por necesario, no lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino lo preciso y opuesto a lo superfluo y «necesario» para conseguir un fin lícito y útil y por ende, lo equidistante entre lo obligado en sentido estricto y lo que es una mera conveniencia, ya habiendo de considerarse, a la vista de los apuntados hechos, la necesidad invocada muy superior a la simple conveniencia, se habrá de considerar que concurre la necesidad que se postula de pensar a habitar la actora el piso mucho más reducido de su propiedad. (Sentencia de 3 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *La persona que carece de domicilio propio y vive recogida en uno ajeno, le basta con acreditar este hecho para tener probado el concepto jurídico de necesidad, ya que es derecho de toda persona tener un domicilio independiente y a nadie se puede obligar a convivir con extraños contra su voluntad. (Sentencia de 17 de octubre de 1967; ha lugar.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: REQUERIMIENTO VÁLIDO: *Es cierto que en el requerimiento no se expresó literalmente que necesitaba el piso para sí, sino que decía que compró el piso para sí; pero que su finalidad era aquella resulta de los demás extremos del repetido requerimiento: dice que es su único piso, que actualmente prestaba servicios asalariados, deniega la prórroga y especialmente hace la cita del artículo 62, núm. 1.º de la L. A. U. que se refiere precisamente a denegaciones de prórroga por necesidad de habitar el piso de su propiedad, siendo bastante lo dicho para apreciar que esa fue la verdadera voluntad de la parte, aunque en el requerimiento no se expresará acertadamente. (Sentencia de 28 de septiembre de 1967; no ha lugar.)*

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: EXISTENCIA: *Lo que importa a efectos de esta causa de resolución, es que en los locales litigiosos y durante el mencionado periodo de tiempo no se haya ejercido actividad alguna por permanecer sin su normal utilización. (Sentencia de 13 de noviembre de 1967; no ha lugar.)*

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: INEXISTENCIA: *Para que no proceda la resolución del contrato de arrendamiento lo que la L. A. U. exige, es la presencia física y habitual del inquilino en la vivienda arrendada, de modo que en ella desarrolle todas las actividades propias de la vida de hogar y suponga esa utilización la constante y permanente satisfacción de las cotidianas necesidades de la vida doméstica y sólo cuando exista justa causa autoriza al inquilino a la desocupación de la vivienda por tiempo superior a seis meses.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: EXISTENCIA: *Las actividades realizadas por la inquilina se reducen a que ésta hizo acto de presencia en el piso en algunas ocasiones, a que pagaba el alquiler, contratase suministro de gas butano, abonase el importe del consumo de energía eléctrica y realizase obras de saneamiento y acondicionamiento, pintura y asistencia a las juntas de inquilinos, ninguna de las cuales puede suponer la justa causa que la Ley exige para justificar la desocupación; al contrario, evidencian terminantemente el abandono del piso por la sola conveniencia de la inquilina, que así queda desasistida de toda razón y derecho para continuar en él.* (Sentencia de 10 de noviembre de 1967; ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: JUSTA CAUSA: *Concurrente la realidad de la enfermedad, la necesidad de asistencia y la gravedad de aquélla, resulta que todo ello es ajeno a la voluntad de la demanda, sin que quepa a la recurrente señalar a la otra el camino que debió seguir para residenciarse en su curación, ya que ello es materia reservada a su médico y no fue objeto de la litis.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1967; no ha lugar.)

11. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: ALTERACIÓN DE CONFIGURACIÓN: *En la vivienda lo que era cocina, fue transformada en habitación izquierda de la misma, y una puerta fue transformada en ventana, obras ambas que, evidentemente, alteraron la configuración de la vivienda alquilada.* (Sentencia de 14 de noviembre de 1967; no ha lugar.)

II.—Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIDADES: *Es necesario consignar con claridad y precisión el concepto de las infracciones legales, las doctrinas jurisprudenciales infringidas y en qué conceptos.* (Sentencia de 23 de octubre de 1967; no ha lugar.)