

III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

1. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Madrid

A cargo de Manuel TRENZADO RUIZ

I. Derecho civil

1. ARRENDAMIENTO: NATURALEZA DEL CONTRATO: *Cuando en compensación de determinados servicios se permite el uso de una vivienda, ello no constituye un contrato de subarriendo, sino de arrendamiento de servicios* (Sentencia de 5 de marzo de 1963; no ha lugar.)

2. TITULAR ARRENDADOR: COMPRA CON PRECIO NO PAGADO TOTALMENTE: *X es titular arrendador, toda vez que al comprar la casa arrendada, se subrogó en los derechos del anterior propietario, sin que pueda sostenerse que por no haber pagado aún la totalidad del precio que se convino aplazar, estén menoscabados sus derechos de dominio sobre la finca, los cuales, a o más, están sujetos a una exclusión resolutoria y mientras ésta no se cumpla el comprador es un verdadero propietario con todos los derechos inherentes al dominio.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1962; ha lugar.)

3. DISTINCIÓN ENTRE FRAUDE DE LEY Y ABUSO DE DERECHO: *El negocio realizado en fraude de ley debe distinguirse del operado con abuso de derecho, porque el que usa abusivamente de su derecho no va contra la letra ni el espíritu de disposición legal alguna, sino que va contra las que debió haber previsto y establecido el legislador en tales casos, a fin de evitar ese uso abusivo.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NÚMERO DE PERSONAS A EFECTOS DE PRELACIÓN: *La madre política debe incluirse en la computación del número de familiares.* (Sentencia de 6 de febrero de 1963; ha lugar.)

4. ARRENDAMIENTO COMPARTIDO: NECESIDAD DE PRUEBA: *El Juez de instancia estimó que no se trataba de un subarriendo, sino de un arrendamiento compartido, pero de ser así, tendrá que existir alguna prueba escrita de ello.* (Sentencia de 12 de diciembre de 1962; ha lugar.)

5. DISTINCIÓN ENTRE SUBARRIENDO Y HOSPEDAJE: *El subarriendo comprende el uso de la vivienda o piso por precio cierto y el hospedaje lo define el Diccionario y la doctrina jurídica como la prestación de habitación y servicios, pudiendo estar o no incluida la manutención.* (Sentencia de 5 de octubre de 1962; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN: CONVIVENCIA: REQUISITOS: *De los términos «haber convivido» y «habitualmente», que la L. A. U. emplea, claramente se infiere que es necesario que se viva junto o con el titular arrendatario, es decir, en la*

propia vivienda y precisamente el que pretenda subrogarse y no otra persona distinta de él, pues la Ley refiere el derecho precisamente al pariente determinado y no a otra persona de su familia y que esa convivencia sea habitual, aunque no es preciso que lo sea día por día, ni excluya la posibilidad de ausencias más o menos prolongadas por razones justificadas o de trabajo, pero sí que éstas sean la excepción, pues no puede calificarse de «habitual», cuando lo normal sea vivir fuera y lo excepcional hacerlo bajo el mismo techo que el titular arrendatario fallecido. (Sentencia de 11 de marzo de 1963; ha lugar.)

7. SUBROGACIÓN: NOTIFICACIÓN: REQUISITOS: *La L. A. U. no exige que la notificación a los propietarios sobre cesión de derechos arrendatarios vaya firmada por el cesionario, o que si se precisa, no para que tenga validez, sino para que tenga lugar la cesión, es que dicho cesionario esté conforme y la acepte tal como es, con sus derechos y sus obligaciones para con la propiedad. (Sentencia de 12 de febrero de 1963; no ha lugar.)*

8. SUBROGACIÓN: PERSONAS CON DERECHO A ELLA: *Ninguno de los preceptos de la L. A. U., tanto de la actual como de la anterior, establecen la distinción, con respecto a la subrogación arrendaticia «mortis causa», de titular o de cesionario del arrendamiento, sino que por el contrario, admite sin distinguir entre uno y otro de ellos, bastando con que ostente la condición de inquilino.*

CESIÓN: EFECTOS: *En virtud de la cesión de la vivienda, el cesionario sustituye al cedente en todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento y entre ellos como es natural, se encuentra el de la subrogación «mortis causa». (Sentencia de 23 de noviembre de 1962; no ha lugar.)*

9. SUBROGACIÓN: PERSONAS EXCLUIDAS: *Los descendientes por afinidad están excluidos del derecho de subrogación en el contrato de arrendamiento. (Sentencia de 23 de noviembre de 1962; no ha lugar.)*

10. SUBROGACIÓN: AUTORIZACIÓN TÁCITA: *El libramiento de recibos a nombre del arrendatario implica el reconocimiento válido y eficaz de la condición de arrendatario del mismo y en suma implicaría el consentimiento para la eficacia de la subrogación. (Sentencia de 8 de octubre de 1962; no ha lugar.)*

11. SUBROGACIÓN: FINALIDAD DE LA NOTIFICACIÓN: *La notificación fehaciente al arrendador tiene como fundamento garantizar los derechos del propietario arrendador frente a las distintas personas que pueden invocar a su favor la citada subrogación y no en sentido absolutamente formal, al efecto de invalidar la situación jurídica de subrogación que haya sido reconocida tácitamente por el propio arrendador. (Sentencia de 24 de septiembre de 1962; no ha lugar.)*

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: *Desde el momento en que el órgano competente de la jurisdicción laboral decretó el despido del*

actor del cargo de portero, surgió para éste la necesidad de vivienda, puesto que dicho despido llevaba consigo la privación de la que por el cargo de portero ocupaba. (Sentencia de 15 de enero de 1963; no ha lugar.)

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CAUSA: PROPIA NECESIDAD: PRUEBA: *La certificación del Registro civil expresiva del matrimonio celebrado por el hijo del actor propietario justifica el estado de verdadera necesidad, junto con el requisito de tener que residir en esta capital y no contar con otra vivienda.* (Sentencia de 22 de septiembre de 1962; ha lugar.)

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CAUSA: PROPIA NECESIDAD: PRUEBA: *El estado de necesidad depende de múltiples circunstancias y su apreciación es completamente del arbitrio del juzgador, pues se trata de un concepto jurídico que puede admitir diversas interpretaciones.* (Sentencia de 10 de octubre de 1962; ha lugar.)

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CAUSA: PROPIA NECESIDAD: PRUEBA: *La demandante tiene el proyecto de dejar de prestar servicios domésticos, cuando consiga la vivienda, y por tanto sólo tiene que probar que efectivamente presta dichos servicios, ya que la necesidad de ocupar el piso se convierte en indispensable al dejar de percibir habitación como pago de sus servicios, pero no se le puede exigir que deje de prestarlos antes de conseguir su piso, ya que a nadie se le puede imponer obligatoriamente la convivencia con terceras personas ni se le puede imponer un medio de vida o profesión no deseada.* (Sentencia de 15 de noviembre de 1962; ha lugar.)

16. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CAUSA: NECESIDAD: PRUEBA: *El concepto de necesidad ha de determinarse y apreciarse por el juzgador, atendiendo a las circunstancias peculiares de cada caso.* (Sentencia de 11 de diciembre de 1962; no ha lugar.)

17. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD: CARÁCTER: *La necesidad no puede ni debe confundirse con la mera conveniencia, sino que ha de revelarse por hechos que indiscutiblemente evidencien que quien pretende para sí la vivienda discutida no disponga de piso que resuelva su forma de vivir, de acuerdo con su estado, familia, profesión, etc.* (Sentencia de 26 de diciembre de 1962; no ha lugar.)

18. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: *Entre las necesidades del propietario y del inquilino se califica de más atendible la del primero.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; no ha lugar.)

19. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: ERROR EN EL REQUERIMIENTO: EFECTOS: *El error mecanográfico sufrido en la copia del requerimiento entregada a la interesada decía «designación de prórroga» en vez de «denegación de prórroga» que es como consta en la escritura matriz, y ello es inoperante una vez que se conoce o es factible de conocer tal equivocación y más, cuando el derecho patrio ha destacado el elemento subjetivo en la apreciación del*

error, así como en los efectos que produce o puede producir. (Sentencia de 22 de octubre 1962; no ha lugar.)

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: «DEBER DE RESIDIR»: INTERPRETACIÓN: *«El deber de residir» en términos generales, se interpreta, por los órganos jurisdiccionales competentes, con un sentido amplio, hasta el punto de bastar con demostrar el venir residiendo habitualmente en el lugar, sin que sea necesario justificar, el ejercicio en él de ninguna actividad.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: RESIDENCIA HABITUAL: *La habitualidad en la residencia se demuestra por el hecho de figurar en dos empadronamientos consecutivos.* (Sentencia de 10 de enero de 1963; ha lugar.)

21. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: *Si no se da la presencia física del inquilino, de sus familiares, o de los que contractual o legalmente traigan causa del mismo, no existe ocupación a efectos de la L. A. U., y sin que pueda, por consiguiente, bastar el uso por la servidumbre; además porque, en estos casos, la presencia de una sirvienta en la vivienda no suele tener otro alcance que el de constituir un medio para eludir la causa resolutoria nacida precisamente como consecuencia de la omisión del uso del inquilino.* (Sentencia de 3 de enero de 1963; no ha lugar.)

22. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: INEXISTENCIA: *La evidente profesión de artista de la arrendataria, al celebrar el contrato, lleva implícito el conocimiento y aquiescencia por parte del arrendador a las indudables consecuencias de dicha profesión, que lleva consigo giras artísticas más o menos prolongadas, durante cuya ausencia sigue, como único hogar de la artista, el que por medio de su servidumbre doméstica continúa ocupando.* (Sentencia de 21 de marzo de 1963; no ha lugar.)

23. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: REQUISITOS: *No existe falta de notificación fehaciente, ya que fue hecha en acto de conciliación y por lo tanto bajo fe pública del Secretario del Juzgado, y por lo tanto hace fe como documento público, que es lo exigido por la L. A. U.* (Sentencia de 6 de marzo de 1963; no ha lugar.)

24. RENTA: NOVACIÓN: *Para la reducción de la renta y tratándose de un derecho renunciabile del arrendatario, basta para que tal derecho se entienda ejercitado, con que aquél lo ponga en conocimiento del arrendador de modo fehaciente o mediante interpelación formal, extrajudicial o judicialmente, tal como requerimiento notarial, acto de conciliación o emplazamiento judicial, pues no es necesario acudir a juicio para ejercer en forma eficaz esta facultad legal novatoria rentística, ya que produce sus efectos la misma desde que surge o se manifiesta ostensiblemente la voluntad del arrendatario en tal sentido, como sucede cuando se lleva a cabo por medio del correspondiente requerimiento notarial.* (Sentencia de 7 de marzo de 1963; ha lugar.)

25. RENTA: Las elevaciones de impuestos del Estado, Provincia o Municipio, recaen sobre el inquilino y no pueden incluirse en la renta declarada a efectos fiscales. (Sentencia de 3 de octubre de 1962; no ha lugar.)

26. RENTA: PLAZO DE CADUCIDAD DE ACCIONES: *Tan pronto como el arrendador se dirige al inquilino exigiéndole el pago de las rentas con las diferencias o elevaciones, en que se trata de aumentar, aunque dicho inquilino haya dejado impagado el recibo girado a tal efecto, comienza a discurrir el plazo de tres meses en que tiene vida la acción revisoria.* (Sentencia de 3 de octubre de 1962; no ha lugar.)

27. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS: AUTORIZACIÓN TÁCITA: *Si el arrendador no hizo oposición alguna, ni realizó otro acto por simple que fuera que revelar su disconformidad, es porque en aquel entonces estaba de acuerdo con la autorización de su hijo y con las obras efectuadas, lo que en definitiva viene a ser el otorgamiento de su autorización.* (Sentencia de 15 de octubre de 1962; ha lugar.)

28. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA: INEXISTENCIA DE CONSENTIMIENTO: *El conocimiento de la transformación de la vivienda en local de negocio que tenga el arrendador por el hecho de colocar el inquilino en el balcón o en la puerta de la vivienda un rótulo de la pequeña industria que ejerce, no le podrá perjudicar ya que el artículo 4.º de la L. A. U. autoriza a los inquilinos para instalar, en parte de la vivienda, una pequeña industria doméstica aunque sea objeto de tributación.* (Sentencia de 30 de enero de 1963; ha lugar.)

29. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDA: INEXISTENCIA: *El hecho de estimar autorizada la existencia de un cierto número de gallinas no transforma el arrendamiento de vivienda a de local de negocio.* (Sentencia de 30 de marzo de 1963; no ha lugar.)

30. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: CONCEPTO DE NOTORIA INCOMODIDAD: *Las actividades incómodas de un modo notorio son las que son incómodas para toda clase de personas, pero es evidente que también la cuantía de la incomodidad tiene que ser muy grave para poder justificar la sanción de la resolución de contrato y en este sentido es acertada la equiparación entre los términos «notorias» e «insufribles» referentes a las actividades incómodas.* (Sentencia de 4 de febrero de 1963; no ha lugar.)

II. Derecho procesal

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *El recurso de suplicación únicamente procede contra los errores «In iudicando» no contra los vicios «In procedendo».* (Sentencia de 25 de septiembre de 1962; no ha lugar.)

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIDADES: *Si el recurso de suplicación hubiere sido admitido, sin haberse acreditado por el recurrente, estar al corriente en el pago de las rentas, el Tribunal debe subsanar tal defecto, no reniéndole por admitido y declarando su nulidad, así como también debe declarar firme la Resolución contra la que se recurre.* (Sentencia de 5 de octubre de 1952; no ha lugar.)

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN: *No basta con enumerar la infracción, sino que es preciso demostrar la equivocación del juzgador al aplicar la norma impugnada y, por otra parte, la afirmación genérica de haberse infringido preceptos legales o jurisprudenciales sin más concreción que la cita de las sentencias y sin especificar la causa a que pertenece del precepto legal a cuyo amparo se acusa la infracción, es insuficiente para la estimación del recurso.* (Sentencia de 11 de diciembre de 1962; no ha lugar.)

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN: *El rango de doctrina legal está reservado para las resoluciones del Tribunal Supremo, por lo cual, sólo en decisiones de este Alto Tribunal pueden ser fundados los recursos de suplicación.* (Sentencia de 18 de diciembre de 1962; no ha lugar.)

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: LEGITIMACIÓN: *No incumbe a la parte actora, una vez que acreditó su carácter de arrendadora en el contrato de inquilinato, tener que probar su actual condición de propietaria de la vivienda, porque por virtud de tal carácter que allí ostentó, es suficiente para poder entablar legítimamente el recurso de suplicación.* (Sentencia de 18 de septiembre de 1962; no ha lugar.)

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS: *La desocupación de la vivienda durante más de seis meses en el transcurso de un año, constituye un hecho de la apreciación exclusiva del juzgador de instancia, y que no es factible de impugnación en el recurso de suplicación.* (Sentencia de 21 de septiembre de 1962; no ha lugar.)

7. PRUEBA TESTIFICAL: *Para considerar testificables unas declaraciones, tienen que haber sido depuestas en un proceso conforme a las normas que para tal prueba determina la L. E. C.* (Sentencia de 27 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

8. PRUEBA: APORTACIÓN: *El no aportar los documentos que acrediten la propiedad del inmueble no constituye defecto de propiedad, sino que afecta al derecho y acción con que se litiga y constituye cuestión de fondo.* (Sentencia de 20 de noviembre de 1962; no ha lugar.)

9. COSTAS: INDICIOS DE TEMERIDAD: *Son tan evidentes los preceptos legales que prohíben contrariar mediante el recurso de suplicación las valoraciones de pruebas que se contengan en las sentencias impugnadas, cuando en las mismas no se haga aplicación del abuso de derecho, y son tantas*

las decisiones judiciales que de manera unánime, han hecho aplicación de este criterio, que al tratar de contrariarlo, significa siempre un proceder temerario c efectos de condena en costas. (Sentencia de 13 de febrero de 1963; no ha lugar.)

10. COSTAS: INDICIOS DE TEMERIDAD: *Todo hace suponer que se entabló el recurso de suplicación para prolongar el disfrute de una vivienda sin título legal a'guno, lo que evidencia la mala fe del recurrente, merecedora de las costas del recurso.* (Sentencia de 19 de febrero de 1963; no ha lugar.)

11. COSTAS: INDICIOS DE TEMERIDAD: *Es notoriamente temeraria la conducta del recurrente por haber dado lugar a la tramitación de este recurso, apoyado solamente en fundamentos claramente desestimables.* (Sentencia de 15 de marzo de 1963; no ha lugar.)