

III SENTENCIAS DE SUPLICACION

I. Sentencias de Suplicacion de la Audiencia Territorial de Madrid

A cargo de Manuel TRENZADO RUIZ
Doctor en Derecho

I. Derecho Civil

1. VIVIENDA; CARÁCTER: *La atribución a la vivienda del carácter de chabola, es un concepto subjetivo.* (Sentencia de 18 de octubre de 1966; no ha lugar.)

2. CONTENIDO DEL CONTRATO: SU OBLIGATORIEDAD: *Es indudable que una de las obligaciones, y fundamental, que al inquilino o arrendatario corresponde en la relación contractual locativa, es la de pagar la renta o merced arrendaticia; sin embargo, mientras el contrato esté vigente, puede exigir al arrendador el cumplimiento de sus obligaciones, lo mismo que éste puede reclamarle las rentas o ejercitar la acción de desahucio por falta de pago, sin que pueda obstar el descubierto en las rentas en los arrendamientos sometidos a la Ley especial.* (Sentencia de 14 de octubre de 1966; no ha lugar.)

3. ABUSO DE DERECHO: EXISTENCIA: *La exigencia de derechos que en la realidad no existen, es una de las formas más claras de abuso de derecho.* (Sentencia de 26 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

4. SUBARRIENDO: FALTA DE AUTORIZACIÓN: *Nada afecta la alegación de que desde hace diez años viene cediendo a diversas personas la vivienda, teniendo en conocimiento el propietario, ya que aquí se trata de un caso concreto, y para el cual no se ha obtenido autorización del propietario; y en cuanto a este caso concreto ha habido con ello subarriendo.* (Sentencia de 26 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

5. SUBARRIENDO: EXISTENCIA: *El retorno de la hija del inquilino, al domicilio paterno, una vez separada de su marido, no puede estimarse por sí sola, como constitutiva de subarriendo, sino obligado recurso de la hija casada que separada del esposo, busca el natural amparo en el domicilio de su padre.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

6. SUBROGACIÓN: EXISTENCIA: *La situación arrendaticia se consolidó, dada la conducta que durante siete años observó la propiedad del inmueble, que con sus actos exteriorizó, sin dejar la menor duda, su voluntad de aceptar la subrogación pretendida.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: *En caso de conflicto, la función social de la propiedad debe servir con preferencia para satisfacer las necesidades del titular del dominio, obligado a habitar en vivienda ajena cuando tiene la propia de su hijo.* (Sentencia de 22 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Hay necesidad ya que los hijos del actor estudien una carrera, no puede considerarse de caprichosa o superflua, sino un legítimo derecho de ellos y, a la vez, un deber del padre, conforme al Código Civil, el educar a sus hijos e instruirles con arreglo a su fortuna, como también es claro el derecho a elegir el lugar donde hayan de cursar sus estudios cuando no existen centros docentes de la especialidad elegida en el lugar de su residencia, y es lógico y perfectamente justificado que se elija aquel lugar en que disponga de vivienda, más aún en épocas como la actual, en que es notorio las dificultades que ofrece el problema de la vivienda. Y no es posible tomar en consideración los razonamientos respecto a que los estudios suponen una etapa transitoria en la vida de los hijos de familia, pues ningún precepto del Ordenamiento especial regulador de los contratos de locación de fincas urbanas exige que la necesidad haya de mantenerse durante toda la vida o un dilatado periodo de tiempo.* (Sentencia de 11 de octubre de 1966; ha lugar.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *El actor, con destino en Guadalajara, pasó a otra situación administrativa por cumplimiento de la edad reglamentaria, con cese en aquel cargo, fijando su residencia en Madrid. En ese su anterior destino, la residencia en Guadalajara era obligada, fuese voluntaria o forzosa, mas al cesar en él, tenía que elegir necesariamente residencia, y así lo hizo en Madrid, siendo ello acreditativo de necesidad.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; no ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: EXISTENCIA: *En la L. A. U. cuando se trata de viviendas habla de ocupación y no de cierre como en los locales de negocio, y es evidente que la vida cotidiana y normal de ocupación del piso por un inquilino no se ha realizado por el recurrente en el plazo de los seis meses que dice el precepto legal, aunque alguna vez lo haya visitado o realizado limpieza, etc., pero siempre de manera transitoria y esporádica, no como permanencia en el mismo a los efectos de su ocupación, realizando en él la vida normal familiar.* (Sentencia de 5 de octubre de 1966; no ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: EXISTENCIA: *Al establecerse las dos concretas condiciones de que la desocupación dure más de seis meses y ello ocurra en el curso de un año, sin decir que la suma del tiempo de aquéllos haya de computarse en lapso único e ininterrumpido, hay que interpretar que éste se completa por desocupaciones discontinuas, ya que de otro modo bastaría con que el inquilino cortara el curso de los seis meses cuando fueran a cumplirse, ocupando la vivienda algún o algunos*

días para que tuviera que volver a contarse el tiempo del término legal de desocupación, con lo que este medio, y con su repetición, se haría imposible la aplicación del precepto comentado, burlándose la razón y el propósito que le inspiraron. (Sentencia de 7 de octubre de 1966; no ha lugar.)

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: EXISTENCIA: *La vivienda estuvo ocupada por el demandado hasta que cesó en ella como hogar suyo y sólo continuó allí ejerciendo sus actividades profesionales, no puede estimarse la desocupación, pues en realidad no ha estado la misma sin ocupar, sino tan sólo ha habido una modificación en cuanto al modo de su utilización, lo que en su caso podrá originar otra distinta causa resolutoria, pero nunca la desocupación, que exige una total desocupación durante el lapso de tiempo señalado.*

VIVIENDA: CARÁCTER: *La vivienda no pierde el carácter de tal por la circunstancia de que su inquilino la dedique con exclusividad al ejercicio de sus actividades profesionales.*

VIVIENDA: CARÁCTER: *No hay impedimento legal para hacer compatible en la vivienda que ocupa de su propiedad su morada particular y el ejercicio de sus actividades profesionales, porque lo dispuesto en los textos legales que regulan las viviendas de renta limitada, de tener que dedicarlas exclusivamente a domicilio permanente, sin que bajo ningún pretexto pueda dárseles un uso distinto, no significa la exclusividad de una dedicación completa a morada particular de sus ocupantes, sino que siendo ésta la finalidad primordial y que ha de cumplirse inexcusablemente, ello, sin embargo, no es obstáculo para que se pueda simultanear tal uso con el desempeño de las actividades de trabajo, negocio o profesión de sus respectivos moradores. (Sentencia de 11 de octubre de 1966; ha lugar.)*

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN PREVIA: IMPROCEDENCIA: *No han de seleccionarse las viviendas que no constituyen medio adecuado a las necesidades del que las pretende. (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; no ha lugar.)*

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN: CARÁCTER DE INQUILINO: *El Banco de España se halla comprendido en el radio de aplicación del artículo 66 de la L. A. U. (Sentencia de 3 de octubre de 1966; ha lugar.)*

15. RENTA: *Sigue vigente para el arrendador la obligación, que se negó a cumplir, de extender en los recibos de renta, en capítulo aparte, el importe de los suministros y servicios, que por ahora, en las viviendas no suntuarias, no ha sido absorbido como renta legal. (Sentencia de 6 de octubre de 1966; ha lugar.)*

II. Derecho Procesal

1. **COMPETENCIA:** *La competencia de los órganos jurisdiccionales no se define por la acción que el actor pudo utilizar, sino por la que real y efectivamente ejercita.* (Sentencia de 4 de octubre de 1966; no ha lugar.)

2. **RECURSOS: REQUISITOS: CONSIGNACIÓN:** *Teniendo en cuenta que el recurrente consignó en 29 de abril las rentas de marzo y abril, al formularse en 13 de mayo el recurso de apelación no acreditó haber satisfecho la renta de dicho mes, que, con arreglo al contrato, debía pagar adelantada, en los tres primeros días del mismo, es obvio que el recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado inferior no debió ser admitido y, en consecuencia, ha de declararse firme esa resolución y nulas todas las actuaciones posteriores.* (Sentencia de 23 de septiembre de 1966; no ha lugar.)