

### III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

#### 1. Sentencias de Suplicación de la Audiencia de Madrid

A cargo de Manuel TRENZADO RU

##### 1. Derecho civil.

1. **AMBITO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** *La planta baja dedicada a negocio y el piso y otras dependencias comprendidas en el contrato no implica diversidad de contratos diferenciados y distintos, sino que constituyen uno sólo, conforme pregona la circunstancia de dependencia de la vivienda, del local de la planta baja, en que se desarrolla el negocio, sin que el hecho de que se asigne en el contrato, de la cantidad global del precio, parte a la planta baja y parte a la vivienda suponga esa diversidad* (Sentencia de 7 de mayo de 1962; no ha lugar).

2. **RENUNCIA DE DERECHO: REPRESENTACIÓN:** *Como el marido obró, en la renuncia al derecho de negativa de prórroga, como representante de su mujer y esta dio su consentimiento tácito de un modo indudable con la aceptación del aumento de precio pactado por el marido, es evidente que está obligada por la renuncia de éste* (Sentencia de 4 de julio de 1962; no ha lugar).

3. **DISTINCIÓN ENTRE LOS CONTRATOS DE SUBARRIENDO Y HOSPEDAJE:** *El subarrendatario usa de la cosa según su destino, mediante el pago de la renta convenida, beneficiándose o sufriendo para él las ventajas o perjuicios que de aquel uso o disfrute se derivan por su trabajo o por aleatorias contingencias, por el contrario el huésped se limita a utilizar para su alojamiento o vivienda, parte de la cosa objeto del arrendamiento, utilizando para ello enseres o servicios del verdadero poseedor, mediante el abono a éste de una cantidad convenida en función del espacio ocupado y de los servicios que la otra parte le presta* (Sentencia de 30 de junio de 1962; no ha lugar).

4. **SUBARRIENDO: AUTORIZACIÓN TÁCITA:** *Cuando el inquilino inició su contrato de arriendo de la casa, ya existían tales subarriendos, por lo que éstos, fueron condiciones contractuales impuestas por la propiedad, por lo que no se trata de subarriendos inconsentidos, sino autorizados* (Sentencia de 3 de julio de 1962; no ha lugar).

5. **SUBARRIENDO: AUTORIZACIÓN TÁCITA:** *El hecho de cobrar la propiedad un suplemento de alquiler por el referido concepto, demotaba el conocimiento del subarriendo y hace presumir su conformidad con las personas que, como subarrendatarios, se encuentran en el piso* (Sentencia de 19 de mayo de 1962; no ha lugar).

6. **CESIÓN DE VIVIENDA: NOTIFICACIÓN:** *No se exige la formal notificación de la cesión y subsiguiente ocupación de la vivienda cedida, ni la conclu-*

*yente prueba del conocimiento de ese hecho por el arrendador, pero sí se requiere que la ocupación sea ostensible y manifiesta para que se pueda lícitamente presumir que llegaría a conocerse por cualquier persona medianamente inteligente* (Sentencia de 22 de junio de 1962; no ha lugar).

7. CESIÓN DE VIVIENDA: NECESIDAD DE LA NOTIFICACIÓN: *De haber existido tal cesión, ésta sería de naturaleza clandestina, y siendo desconocida para la propiedad no podría perjudicarle, pues es principio general que las cesiones deben ser notificadas, y la caducidad se produce por la ocupación de la vivienda por el concesionario, es decir, que no basta la mera ocupación por ese tiempo, sino que el ocupante tiene que ostentar, además, ese carácter de cesionario de una manera visible y no oculta* (Sentencia de 8 de junio de 1962; no ha lugar).

8. CESIÓN: COMIENZO DEL PLAZO DE CADUCIDAD: *El plazo de caducidad se opera desde la misma fecha de la cesión en favor del actual o actuales ocupantes* (Sentencia de 11 de mayo de 1962; no ha lugar).

9. RETRACTO: NOTIFICACIÓN: *La notificación de la enajenación, se estima bien hecha, pues se realizó entregando copia literal de la escritura de enajenación* (Sentencia de 14 de mayo de 1962; no ha lugar).

10. SUBROGACIÓN: PERSONAS CON DERECHO A ELLA: *Los sobrinos no se encuentran en ninguna de las relaciones de parentesco que enumera el artículo 59 de la LAU* (Sentencia de 17 de abril de 1962; no ha lugar).

11. DENEGACIÓN DE PRORROGA: CAUSA: PROPIA NECESIDAD: *Al tratar la actora de querer vivir en su piso adquirido, trata con ello de satisfacer la necesidad de establecer con independencia su vida, creando un hogar propio, afán que no puede negarse a los célibes, y sin que este deseo implique caprichosa conveniencia* (Sentencia de 10 de mayo de 1962; no ha lugar).

12. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CAUSA: PROPIA NECESIDAD: *Si el arrendador debe residir en la población, es dueño de la vivienda litigiosa y convive en otra con un cuñado, hay que entender sin la menor duda que necesita aquella para sí* (Sentencia de 14 de mayo de 1962; no ha lugar).

13. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CAUSA: DESOCUPACIÓN: *No está justificada la desocupación por el hecho de que la demandada, por motivos de enfermedad, viva en el domicilio de sus hijos por conveniencia propia* (Sentencia de 12 de junio de 1962; no ha lugar).

14. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUISITO: JUSTIFICACIÓN NECESARIA: *No es suficiente la afirmación pura y simple de la existencia de necesidad, sino que ha de dejarse constancia de las circunstancias, razones o hechos que constituyen la causa del nacimiento de la misma, para que los inquilinos puedan defenderse si la causa alegada no es cierta o no es suficiente para determinar la necesidad de ocupación de la vivienda por el arrendador o sus más próximos parientes.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: REQUISITOS: *La acción que tiende a la resolución del contrato por causas que no se hicieron constar en el requerimiento, está condenada al fracaso por defectos substanciales* (Sentencia de 30 de abril de 1962; ha lugar).

15. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: REQUISITOS: *Ni la LAU ni la LEC obligan a consignar en el requerimiento, cuando se haya por medio de acto de conciliación, ningún precepto legal y ello es lógico, por su propia naturaleza que hace innecesaria la asistencia técnica para evacuar tal diligencia* (Sentencia de 14 de mayo de 1962; no ha lugar).

16. RENTA: AUMENTO: *Los aumentos de rentas prevenidos en los Decretos de 30 de noviembre de 1956 y 22 de julio de 1958, sólo son aplicables a los contratos vigentes en el momento de su publicación pero no a los posteriores* (Sentencia de 4 de julio de 1962; no ha lugar).

NOTA: El Decreto de 17 de noviembre de 1960 se refiere al sometimiento al régimen común de la LAU de las edificaciones amarradas por la llamada Ley Salmón de 25 de junio de 1935; y su artículo 4.º establece que en el momento de cesar la exención, los arrendadores tendrán derecho a exigir a los arrendatarios las elevaciones de rentas autorizadas en los Decretos de 30 de noviembre de 1956 y 22 de julio de 1958 «según la fecha de celebración del contrato de arrendamiento», y a esta frase se refiere el pronunciamiento de esta Sentencia.

17. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS: CONSENTIMIENTO: *El conocimiento nopo ede substituir a la autorización exigida por la ley para la realización de obras* (Sentencia de 18 de abril de 1962; no ha lugar).

18. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS: CONFIGURACIÓN: *La construcción de un tabique por el que se divide en dos una habitación, supone un cambio esencial en la configuración de la dependencia arrendada* (Sentencia de 6 de abril de 1962; no ha lugar).

19. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS: CONFIGURACIÓN: *Hay que tener en cuenta que la «configuración» hace referencia a la ordenación de las partes en el todo, por lo que hay que referirla a la interna distribución de partes de una cosa y entender que la configuración de ella se modifica cuando tales partes se aumentan, disminuyen, alteran o suprimen, variando para ello los elementos que integran la edificación, cuando de viviendas o locales se trate* (Sentencia de 28 de junio de 1962; no ha lugar).

20. REQUERIMIENTO PREVIO DEL DECRETO DE 22 DE JULIO DE 1958: *No es necesario probar en el Acto de Conciliación documentalmente y de modo fehaciente, la necesidad de la ocupación, sino que es bastante para ello con que se concrete y determine la causa de la misma en el indicado requerimiento.*

CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE OPCIÓN DE COMPRA: *Al dejar transcurrir el plazo legal para ello concedido de treinta días hábiles siguientes al Acto de Conciliación ha caducado tal derecho, de forma que hace imposible su tardío ejercicio* (Sentencia de 21 de mayo de 1962; no ha lugar).

21. DÍA FINAL DE UN PLAZO: VIGENCIA DE LA LEY SALMÓN: *Si los beneficios de la Ley Salmón, concedidos a la casa de que se trata, terminan el 26 de noviembre de 1961 y en ese mismo día aparece presentada la demanda, es incuestionable que la casa en cuestión estaba hasta las doce de la noche de ese mismo día sometida a los preceptos de la Ley y que por tanto al presentarse la demanda no se habían aún extinguido sus beneficios* (Sentencia de 26 de mayo de 1962; no ha lugar).

## 2. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACION: NATURALEZA: ROGACIÓN: *Como por la parte, no se combate expresamente el aspecto del fallo atacado, ni se cita precepto alguno, ni doctrina jurisprudencial, que resulte infringida por tal condena, es visto que no puede ser revisada en este recurso, por que está fuera del control de este Tribunal, por falta de rogación* (Sentencia de 4 de mayo de 1962; ha lugar).

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN: *El recurso no fue bien admitido pues se omitió el requisito justificativo del abono de las rentas, aunque la parte intentó subsanarlo por escrito de fecha posterior* (Sentencia de 9 de julio de 1962; nulidad de actuaciones).

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN: *Días después del fenecimiento del plazo para recurrir, se llevó a cabo la exigencia de la consignación de rentas, lo que no supone su cumplimiento* (Sentencia de 30 de mayo de 1962; nulidad de actuaciones).

4. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN: *En el escrito se impugnan las sentencias del juez Municipal y del de Primera Instancia, siendo así que la suplicación, por la indole del recurso y la revocación, sólo puede referirse a la última sentencia* (Sentencia de 7 de junio de 1962; no ha lugar).

5. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FORMALIZACIÓN: *No basta con invocar declaraciones de doctrina hechas con carácter de generalidad por nuestro más Alto Tribunal de Justicia, sino que es necesario que las mismas sean de perfecta aplicación al caso que se debate* (Sentencia de 12 de mayo de 1962; no ha lugar).

6. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: LEGITIMACIÓN: *La legitimación activa es primordial requisito que ha de existir en el momento de plantearse la litis, sin que quepa la legal posibilidad de su subsanación posterior* (Sentencia de 4 de abril de 1962; no ha lugar).

7. RECURSO DE SUPPLICACION: MOTIVOS: *La omisión de los nombres, apellidos y circunstancias de cada una de las personas que en los aludidos conceptos de convivientes y subarrendatarios, ocuparon u ocupan la vivienda, no es motivo de recurso* (Sentencia de 8 de junio de 1962; no ha lugar).

8. RECURSOS DE SUPPLICACIÓN: EFECTOS: *Al no haberse apreciado temeridad por el juez, procede no hacer expresa condena de las costas del recurso de apelación, estimándose este motivo del recurso, lo cual dará lugar únicamente a la modificación del «fallo» recurrido en el indicado sentido, quedando subsistente en cuanto a lo demás, porque tal infracción de carácter adjetivo no es motivo suficiente para dejar sin efecto la sentencia del Juzgado* (Sentencia de 5 de julio de 1962; no ha lugar).

9. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: CONDENA EN COSTAS: *Del hecho de haber aducido ocho motivos para fundamentar el recurso, basados todos ellos en un sólo hecho, se desprende una temeridad en la parte recurrente que debe ser sancionada con la imposición de costas* (Sentencia de 7 de mayo de 1962; no ha lugar).

10. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INCONGRUENCIA: *La incongruencia no puede generarse entre los supuestos de hecho que sirven de base a los considerandos y aquellos que las partes afirman en sus respectivos escritos.*

RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *En este trámite esencialmente sumario y revisorio, sólo pueden alegarse como motivos del recurso infracciones de preceptos sustantivos, por lo que no hay posibilidad de traer a debate cuestiones adjetivas o de procedimiento que no afectan a la verdadera esencia de las pretensiones de las partes y que durante el trámite del proceso o al final del mismo fueron resueltas para poder entrar a conocer sobre el fondo de la cuestión, con la excepción de algún precepto como el artículo 359 de la LEC, que aunque está inserto en un ordenamiento rituario, hace relación al fondo por ser determinante de la adecuación y eficacia del pronunciamiento que la definitiva resolución ha de contener* (Sentencia de 2 de junio de 1962; no ha lugar).