

III SENTENCIAS DE SUPLICACION

1. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Madrid

A cargo de Manuel TRENZADO RUIL

I. DERECHO CIVIL

1. RENTA: INTERPRETACIÓN DE ARTÍCULO 103 DE LA LAU: *El plazo de dos años que establece el artículo 103 de la LAU no supone prórroga del contrato, pues ello equivaldría a establecer una prórroga del contrato por una causa más de las autorizadas.* (Sentencia de 13 de junio de 1962; no ha lugar.)

2. RENTA: ACCIÓN REVISORA: COMIENZO DE CADUCIDAD: ARTÍCULOS 101 Y 106 DE LA LAU: *El plazo de caducidad de la acción revisora de renta comienza al notificarse la sentencia firme de desahucio y no en la fecha de efectuar el pago o consignación de las respectivas rentas para evitar el desahucio.* (Sentencia de 18 de junio de 1962; no ha lugar.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: POSIBILIDAD: *La anterior sentencia fue contra el anterior propietario, el cual indudablemente no tenía derecho a negar la prórroga forzosa, por haber prosperado la acción de impugnación de la transmisión entablada por el inquilino, pero enajenada la vivienda y no habiendo ejercitado contra esta transmisión ninguno de los derechos que la Ley concede al inquilino, es evidente, que el nuevo propietario no se encuentra ligado por la prohibición de la sentencia, en la que no fue parte, que tiene un marcado carácter penal y de la cual no tuvo medio de enterarse antes de hacer la compra, pues tal prohibición no se anota en ningún registro público a que tuviera acceso el adquirente.* (Sentencia de 7 de mayo de 1962; no ha lugar.)

4. DENEGACIÓN DE PRORROGA: SELECCIÓN DE VIVIENDA: *La previa selección ordenada por el artículo 64 de la LAU, sólo es aplicable a las casas en que existen varios pisos alquilados.* (Sentencia de 13 de abril de 1962; no ha lugar.)

NOTA —*En el caso de autos, el actor era propietario de varias viviendas, pero a la que se refiere esta sentencia era única e independiente y con unas características propias de superficie, habitaciones y disfrute de patio que las diferencia de las demás. El propietario era portero de otra finca, pero dejó de serlo y necesitaba una vivienda. En los seis meses anteriores había cedido en arrendamiento otra vivienda de su propiedad, pero de características distintas. Y antes del requerimiento, no hizo la selección, porque no había varios pisos alquilados, extremo éste al que se refiere el pronunciamiento de esta Sentencia, rechazando las invocaciones del recurrente.*

5. SUBROGACIÓN: CONVIVENCIA: *Convivencia habitual no es igual ni equiparable a permanencia ininterrumpida, ya que se convive en donde se tiene el domicilio a efectos legales y donde se está, siempre que por razón de trabajo o profesión no haya de ausentarse, toda vez que entonces tales ausencias son justificadas por el ejercicio del cargo o destino que se desempeña.*

SUBROGACIÓN: CONVIVENCIA: PERMANENCIA: *La convivencia requerida por la ley ha de tener cierta permanencia o continuidad, y si bien es admisible, que el hecho de pernoctar o ausentarse durante algún tiempo, accidentalmente fuera de la vivienda, no rompe o acaba con la referida convivencia, si en cambio la intensidad o frecuencia de esas ausencias o separaciones, con visos de permanencia o estabilidad, puede producir la exclusión o desaparición del citado vínculo de vida en comun, ya que para valorar la habitualidad se impone computar el espacio de tiempo que se haya o no observado tal convivencia y la frecuencia o repetición de las indicadas interrupciones.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: EXCEPCIÓN: CONTRAEXCEPCIÓN: JUSTA CAUSA: *Las excepciones a la denegación de prórroga del arrendamiento por no uso u ocupación, únicamente están justificadas en los casos muy especiales de que el ocupante se viese obligado a tener que abandonar la vivienda por motivos de imperiosa y extrema necesidad, pero no aquellas que sean exclusivamente de mera conveniencia o interés particular. (Sentencia de 2 de mayo de 1962; no ha lugar.)*

6. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: CAUSA ACTUAL: *Como las obras se realizaron en una fecha en que aún no era arrendatario el actual inquilino, ello supone que no sea posible que una causa anterior al establecimiento de la relación contractual, pueda originar la resolución de ésta. (Sentencia de 5 de junio de 1962; no ha lugar.)*

II. DERECHO PROCESAL

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: NATURALEZA: *En este procedimiento no puede ejercitarse un derecho de retracto, ya que los Jueces Municipales no tienen competencia para conocer de él en primera instancia. (Sentencia de 16 de abril de 1962; no ha lugar.)*

2. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: FACULTADES DEL TRIBUNAL: *El Tribunal que conoce de la suplicación puede precisar los hechos, implícitamente recogidos por el juzgador, máxime si, al hacerlo, se limita a traer a los autos constancia textual de una diligencia practicada. (Sentencia de 14 de mayo de 1962; no ha lugar.)*