

III. SENTENCIAS DE SUPLICACION

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

A cargo de Manuel TRENZADO RUIZ

I. Derecho Civil.

1. SUBARRIENDO : EXISTENCIA : *El propietario del inmueble conocía la existencia del subarriendo y si bien es cierto que no dio autorización por escrito, también lo es, que su conducta, al no haberse opuesto antes, significaba que, al menos tácitamente, consentía el subarriendo.* (Sentencia de 1 de julio de 1965. No ha lugar.)

2. SUBARRIENDO : INEXISTENCIA : *Del hecho de que estén conviviendo con el demandado dos personas unidas por muy próximo parentesco, no se puede deducir, sino una convivencia familiar que en ningún caso puede calificarse como subarriendo parcial al no haberse probado la existencia de merced o precio.* (Sentencia de 22 de junio de 1965. No ha lugar.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA : PROPIA NECESIDAD : CONCEPTO. *La necesidad no debe confundirse con la simple conveniencia y ha de revelarse por hechos que indiscutiblemente demuestren que el dueño no tenga ni disponga de piso que resuelva su medio de vivir, de forma que queden cubiertas sus necesidades humanas más perentorias, como son, entre otras, la natural independencia en el desarrollo de su vida normal y para el ejercicio de su profesión.* (Sentencia de 30 de septiembre de 1965. Ha lugar.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA : DESOCUPACIÓN : INEXISTENCIA DE JUSTA CAUSA : *El conservar de forma indefinida la vivienda, solamente para el disfrute de las vacaciones veraniegas, es situación que no puede estar amparada en la justa causa, que de un modo excepcional, admite la LAU para situaciones pasajeras y circunstanciales y que respondan a una imperiosa y extrema necesidad.* (Sentencia de 25 de septiembre de 1965. No ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA : DESOCUPACIÓN : INEXISTENCIA DE JUSTA CAUSA : *El abandono de la vivienda por razones de comodidad o simple conveniencia del inquilino no es la justa causa a que se refiere la LAU.* (Sentencia de 29 de septiembre de 1965. No ha lugar.)

6. RENTA : AUMENTO : *Realizada y usada la facultad que el arrendador tiene para elevar la renta y producida la negativa del inquilino o arrendatario, aquella facultad tiene, por imperativo legal, que someterse a la limitación o restricción especialmente impuesta por la caducidad de la acción, fijada por la LAU.* (Sentencia de 1 de julio de 1965. No ha lugar.)

7. **RENTA: IMPOSIBILIDAD DE REVISIÓN:** *El locatario que se halle declarado en situación de desahucio por falta de pago de la renta, en virtud de decisión judicial, continuando en el disfrute del arrendamiento, siendo susceptible éste de rehabilitación, carece de la facultad de instar la revisión de renta, puesto que los arrendatarios pueden ejercitar los derechos de tales, mientras no aparezcan extinguidos.* (Sentencia de 25 de septiembre de 1965. No ha lugar.)

8. **OBRAS: AUTORIZACIÓN:** *Quien no tiene poderes de administración, ni para otorgar contratos, ni recibos, no puede autorizar obras en la vivienda arrendada.* (Sentencia de 14 de junio de 1965. No ha lugar.)

9. **OBRAS: EFECTOS:** *No es posible ejercitar la acción de resolución por ejecución de obras, si la cantidad precisa para la restitución de las cosas a su anterior situación se entregase o pusiese a disposición del arrendador, que no es lo mismo que hacer un ofrecimiento de costear las obras.* (Sentencia de 1 de julio de 1965. No ha lugar.)

10. **RESOLUCIÓN DE CONTRATO: REALIZACIÓN DE OBRAS INCONSENTIDAS:** *El inquilino ha realizado obras que alteran la configuración del local arrendado, y, aunque benefician a la propiedad, constituyen un abuso por parte del mismo, ya que no puede, en predio ajeno, ejecutar obras que entrañan usar del poder dominical del inmueble, atribuido exclusivamente al dueño.* (Sentencia de 22 de junio de 1965. No ha lugar.)

II. Derecho Procesal.

1. **RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS:** *La doctrina del abuso del Derecho, sólo puede invocarse y construirse sobre ella un motivo de suplicación, cuando la sentencia impugnada haya acogido en sentido positivo dicha doctrina, estimando que en el caso se ha incurrido en tal abuso, no cuando en ella se desecha la existencia o simplemente se omite hacer declaración acerca de él.* (Sentencia de 24 de septiembre de 1965. No ha lugar.)

2. **RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS:** *La inatacabilidad de lo declarado probado en la Sentencia de Apelación, afecta sólo a los hechos, pero nunca a un concepto jurídico, como lo es definir la titularidad.* (Sentencia de 23 de junio de 1965. No ha lugar.)

3. **PRUEBA: PRESUNCION:** *Si bien es cierto, que la sustitución del arrendatario por un tercero en el goce o uso de la cosa arrendada, sin cumplir al efecto, los requisitos establecidos legalmente para su validez, es acontecimiento suficiente para deducir que se ha verificado la cesión a éste del derecho de arrendatario, no lo es menos, que ello no habrá de tener lugar, si hubiere hechos de certeza indudable, que lleven a una conclusión diferente, por haber un enlace preciso y directo entre aquellos y estos según las reglas del criterio humano.* (Sentencia de 11 de junio de 1965. No ha lugar.)