

III SENTENCIAS DE SUPPLICACION

1. Sentencias de Suplicación de la Audiencia Territorial de Madrid

A cargo de Manuel TRENZADO RUIZ
Doctor en Derecho

I. Derecho civil

1. ABUSO DE DERECHO: EXISTENCIA: *Si después del requerimiento de denegación de prórroga por propia necesidad, quedó en el inmueble un piso vacío, que fue ofrecido al demandado a cambio de que éste entregara el suyo para la hija de la actora, y así lo aceptó aquél, incluso ofreciendo la renta que venía satisfaciendo por el mejor suyo, y si la actora, haciendo caso omiso de dicho ofrecimiento y aceptación por el demandado, realiza en él varias obras necesarias y dispone del mismo, arrendando parte a un tercero y se queda ella con parte, dedicándole a depósito de muebles y enseres suyos, es evidente que en el ejercicio de su derecho no se ha acomodado la actora a las reglas de la buena fe, como se dice en la nueva redacción del artículo 9.º de la LAU y hay un manifiesto abuso o ejercicio anormal de un derecho (Sentencia de 29 de octubre de 1965; ha lugar).*

2. SUBROGACIÓN: *No supone infracción de ley que el arrendador no hiciese el requerimiento a los ocupantes, puesto que la ley previene un requerimiento en forma facultativa para el arrendador, que podrá efectuar si lo estima necesario, sin que tenga, por ello, carácter imperativo (S. de 22 de enero de 1966; no ha lugar).*

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: *Al darse por probado que la demandante se encuentra obligada a desalojar la vivienda en que habita, por quedar la finca en donde se encuentra sometida al Registro Público de Solares de edificación forzosa, no cabe dudar que la necesidad existía en la fecha del requerimiento, lo propio que al cumplirse el año del mismo, por lo que seguía válido tal requerimiento, sin que obste a ello que no tuviese lugar hasta el momento de la presentación de la demanda el acto material del desalojo (S. de 15 de noviembre de 1965; no ha lugar).*

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: *Al utilizar el inquilino el piso, únicamente como estudio u oficina para el ejercicio de su profesión, demostró con sus actos que no lo necesitaba para el destino de vivienda del mismo y su familia, específica y en forma terminante pactado en el contrato de arrendamiento, y por consiguiente esa falta de necesidad justifica la negación de prórroga que autoriza la LAU (S. de 30 de noviembre de 1965; ha lugar).*

5. RENTA: AUMENTO: TIEMPO HÁBIL: *Al decir la LAU que el arrendador puede ejercitar la facultad de la elevación de la renta en cualquier tiempo,*

no significa, ni puede interpretarse que equivale a autorizar la posibilidad de ejercitar ese derecho indefinidamente y aun después de haber caducado la acción anteriormente ejercitada, sino a que puede ejercitarse, existente el derecho a la elevación, mientras éste no se extinga por prescripción, pero una vez reclamado ese derecho por el oportuno requerimiento al arrendatario y ejercida la acción, y declarada ésta caducada, no cabe reiterar la reclamación e insistir en el ejercicio de la misma, pues caducada la acción, lo que hay que tener por firme y definitiva es la negativa del arrendatario a la elevación pretendida, y lo que hay que considerar perdido es el derecho a reclamar la elevación y no el de pedir una u otra cantidad por razón de ella.

RENTA: AUMENTO: *El derecho del arrendador a la repercusión contributiva por cese de la exención tributaria se rige y ha de arreglarse a lo establecido para la efectividad de toda elevación de renta de contratos de arrendamiento en la LAU (S. de 11 de noviembre de 1965; no ha lugar).*

II. Derecho procesal

1. **COSA JUZGADA:** *En los casos de necesidad, como ésta es variable con el tiempo, no puede hablarse de cosa juzgada, más que cuando se dan exactamente los mismos supuestos de hecho. (S. de 7 de junio de 1965; no ha lugar).*

2. **COSTAS: TEMERIDAD: APRECIACIÓN DE SU EXISTENCIA:** *La estimación de la concurrencia de temeridad o mala fe es de la libre y prudente apreciación del Juzgador, que según su propio criterio califica su incidencia o no en el caso, según lo que repunte justo, criterio que no puede ser sustituido por el del recurrente en suplicación (S. de 11 de noviembre de 1965; no ha lugar).*