

## II. SENTENCIAS DE SUPLICACION

### 1. Selección de 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: INEXISTENCIA: *Del mero ejercicio de un derecho reconocido en la Ley, y más aún si lo es en forma excepcional, no puede nunca derivarse un abuso de derecho, cuando son evidentes los beneficios que su ejercicio proporciona a su dueño, y lo que distingue el abuso del derecho es el ejercicio de un derecho legal sin beneficio propio y por el mero deseo de causar daño a tercero.* (S. 10 enero 1968; no ha lugar.)

2. RENUNCIA DE DERECHOS: EFECTOS: *La renuncia de los derechos de arrendatario no puede llevar consigo, precedentemente, la pérdida de los nacidos con base en ellos, si constituyeren obligación para el arrendador de respetarlos.* (S. 28 febrero 1968; no ha lugar.)

3. SUBARRIENDO: INEXISTENCIA: *Sanos criterios de lógica y principios de razón están indicando que una estancia en el piso que aparece basada en la hospitalidad y el afecto, y que además fue de corta duración, no debe ni puede, por carecer de elementos para afirmarlo, considerarse constitutiva de subarriendo ni de cesión.* (S. 26 diciembre 1967; no ha lugar.)

4. SUBROGACIÓN: REQUISITOS: *El término "convivir", según define el Diccionario de la Lengua Española, es "vivir en compañía de otro u otros, cohabitar bajo el mismo techo", cuya amplia acepción la restringe el artículo 58 de la LAU, al exigir que sea "habitualmente", circunscribiéndolo, a efectos del beneficio subrogatorio, al sucesor que haya utilizado la vivienda del causante como morada principal y propia, excluyendo las convivencias ocasionales o circunstanciales como no idóneas para engrandar aquel derecho.* (S. 19 diciembre 1967; no ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *No hay duda de que teniendo que dejar el matrimonio la vivienda que habitan y que sólo disfrutaban en consideración a las funciones de portera de la esposa, es patente la necesidad que tienen ambos de ocupar la suya propia.* (S. 1 febrero 1968; no ha lugar.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *Los hombres carentes de domicilio, que vivan aislados en el aspecto familiar,*

pueden, en cualquier momento en que lo deseen, dejar su alojamiento en domicilio ajeno para constituir uno propio. (S. 18 diciembre 1967; no ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: EXISTENCIA: *El hecho de vivir en casa ajena pudiendo tenerla propia se considera muy razonablemente como causa de necesidad, sin que puedan servir para enervarla ninguna de las circunstancias alegadas por la contraparte, porque el que la convivencia familiar lo sea desde hace mucho tiempo, incluso anterior a la fecha del actual arrendamiento y que el estado de salud de la actora no sea el más aconsejable para vivir independiente, son irrelevantes para descartar la necesidad de ocupar la vivienda litigiosa, cuando se niega a seguir compartiendo la que habita con sus familiares.* (S. 20 diciembre 1967; no ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN: FORMALIDADES: *El Acta notarial de requerimiento hace constar la existencia de las buhardillas, no las oculta, porque en realidad, no pueden ser objeto de la selección, ya que no es vivienda adecuada a la necesidad de la demandante; y así como se establece la diferencia, en cuanto a la selección, entre pisos exteriores e interiores, con mayor razón tampoco se estima seleccionable la buhardilla, que por su inferior categoría y ausencia de circunstancias habitables, comparada con un piso exterior, es evidente la razón de que no sea tenida en cuenta en la selección de viviendas con que cuenta la edificación.* (S. 22 diciembre 1967; no ha lugar.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: FORMALIDADES: *La consignación del nombre de ambos cónyuges en el contrato de arrendamiento no les atribuye la titularidad del mismo, separada e independientemente, sino una única titularidad que si normalmente la ostenta el marido como jefe y administrador de la sociedad conyugal, nada impide que se quiera personificar en ambos cónyuges indistintamente, por lo que el requerimiento hecho a la esposa que es la que ha venido ostentando frente al arrendador, con consentimiento del marido, la titularidad del arrendamiento, es válido y eficaz.* (S. 19 diciembre 1967; no ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: JUSTA CAUSA: EXISTENCIA: *La ausencia fue motivada por necesidades laborales no surgidas de propia voluntad o deseo, sino de exigencias de aquella índole, y tanto es así, que lejos de prohibirse o impedirse su emigración por tal motivo, más bien se facilitó y encauzó a través del Instituto Español de Emigración, que tramitó la correspondiente con destino a Bélgica; y así, controlados y protegidos, todos los años, en los períodos de vacaciones que disfrutaban regresan a España al domicilio arrendado, las atenciones del cual puntualmente cumplen, hechos todos que ponen de manifiesto, con la falta de voluntaria y exclusiva conveniencia, la concurrencia de justa causa, a la que indudablemente abona la humana orientación de protectores Organismos oficiales.*

contraria a la que representaría la privación del domicilio que se vieron obligados a abandonar y en el que se demuestra tiene efecto el disfrute del compensatorio descanso a la par que representa la continuada ligazón con la Patria y la posibilidad de futura estabilidad en ella. (S. 15 enero 1968; ha lugar.)

11. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: OCUPACIÓN SIMULTÁNEA: INTERPRETACIÓN: *La L. A. U. se refiere al hecho material de ocupación o uso de dos viviendas, precisamente por la palabra ocupar que en ella se emplea, distinta de la titularidad jurídica que se puede ostentar sobre una de ellas.* (Sentencia 19 enero 1968; no ha lugar.)

12. RENTA: REVISIÓN: IMPOSIBILIDAD: EFECTOS "LEY CASTELLANA": *Si por los beneficios que otorga la llamada "Ley Castellana", el edificio construido no precisa de declaración de rentas percibidas ni de imposición fiscal expresa porque ha de contribuir necesariamente por lo que pagaba el solar donde se edificó, tal beneficio fiscal instituido exclusivamente en favor del propietario a él sólo aprovecha y no a los arrendatarios de viviendas quienes por tener condicionadas sus pretensiones de revisión a la existencia de una previa declaración o imposición fiscal, si la una y otra falta por estimar el fisco innecesaria la segunda, la carencia de ellas no puede ser suplida atribuyendo al edificio la imposición tributaria que tenía el solar y la única consecuencia es que en tanto dicha situación subsista no pueden los inquilinos promover con éxito la revisión de sus rentas, por faltar los presupuestos fácticos que posibilitan la revisión.* (S. 23 febrero 1968; ha lugar.)

13. RENTA: REVISIÓN: DETERMINACIÓN: *El Tribunal Supremo en sentencias dictadas exclusivamente en interés de la ley a virtud de recurso del Ministerio Fiscal, sienta como premisa que el art. 103 de la L. A. U., comprende tanto las rentas declaradas a Hacienda por los arrendadores como las rentas que fija la Hacienda como base del tributo en los casos de inexistencia de declaración, y solamente cuando faltan ambos datos, es cuando los Tribunales no pueden suplir tal carencia por procedimientos analógicos por ser misión impropia de ellos, pero en el caso de autos si no hay renta declarada, hay en cambio renta fijada a efectos del tributo y no se abrogan los Tribunales ninguna función extraña a su misión, al tomar esa renta fijada por Hacienda como módulo de comparación con la que paga el inquilino para reducir ésta a la cuantía de aquélla tal como establece el artículo 103 de la L. A. U.* (S. 19 enero 1968; ha lugar.)

14. RENTA: REPERCUSIÓN: *Si el impuesto municipal de construcciones abusivas es repercutible, siempre lo será, pero nada impide al propietario renunciar a su repercusión y aún cuando perdiera el derecho a reclamar los vencidos, lo que sólo puede pasar por renuncia o prescripción, siempre podrá reclamar los corrientes.* (S. 9 diciembre 1967; ha lugar.)

15. RENTA: REPERCUSIÓN: IMPROCEDENCIA: *El Decreto de 26 de julio de 1956 no puede referirse al servicio de portería, ya regulado por una concreta y determinada Orden, dado su carácter esencial de prestación indivisible, y por tanto improrratableable, ya que se usa por igual por todos y cada uno de los inquilinos, ya que su labor esencial es velar por la buena marcha y limpieza de los elementos comunes del inmueble, como son el portal, escalera, pasillos, calefacción, ascensor, etc. (S. 6 diciembre 1967; no ha lugar.)*

NOTA.—La Orden de referencia es la de 25 de octubre de 1947, no derogada por el Decreto ni por la Disposición Final 2.<sup>a</sup> de la L. A. U. El Decreto dispone que los aumentos de coste de los servicios se repercutirían sobre los arrendatarios proporcionalmente a la utilización de los mismos, y cuando no se pudiera determinar, la repercusión se hará proporcionalmente a las rentas.

16. OBRAS: EJECUCIÓN: *Ninguno de los preceptos contenidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos precisa o concreta nada relacionado con el lugar o sitio en que hayan de ser instalados los contadores de agua acordados o exigidos como obra de mejora por las partes contratantes de un convenio de inquilinato, circunstancia que al no poder ser suplida por las disposiciones generales de la legislación común por ser extraña a su ámbito, puede y debe resolverse por el juzgador "a quo" de acuerdo con los elementos de prueba y de juicio que consten en las actuaciones correspondientes. (S. 18 enero 1968; no ha lugar.)*

## II. Derecho procesal

1. RECURSOS: CONSIGNACIÓN DE RENTAS: OBLIGATORIEDAD: *La obligatoriedad de pago o consignación que impone la L. A. U. para la admisión de recursos, no sólo afecta al arrendatario, inquilino y subarrendatario, sino también al tercero, que de cualquier forma intervenga en el proceso para hacer valer su derecho frente al del contrario, puesto ya que de otro modo quedaría incumplida la finalidad de evitar que durante la sustanciación de los recursos deje el arrendador de percibir los correspondientes alquileres. (S. 22 febrero 1968; no ha lugar.)*