

II. SENTENCIAS DE SUPLICACION

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

A cargo de Manuel TRENZADO RUIZ.

I. Derecho civil.

1. ABUSO DE DERECHO: CONTENIDO: *La doctrina del abuso del Derecho está elaborada sobre la base del ejercicio de un derecho con la intención de dañar o en la utilización del mismo de un modo anormal o contrario a la convivencia, por lo que en la petición de resolución de contrato, por la realización de obras no consentidas, no se vislumbra designio de lesionar intereses extraños, sino el uso de un medio legal para reclamar un derecho que le está atribuido.* (Sentencia de 15 de octubre de 1964; no ha lugar.)

2. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: CONCEPTO: *Hay necesidad cuando el arrendador pretende poner fin a una situación de convivencia con personas extrañas en vivienda ajena y en la que ocupa una sola habitación que ha de servirle de morada en unión de su esposa y dos hijas, pues es muy explicable y humano el logro de una mejor comodidad así como el obtener, con un hogar, la sagrada independencia familiar.* (Sentencia de 26 de noviembre de 1964; no ha lugar.)

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: MATRIMONIO: *Para que pueda estimarse la necesidad de ocupar un piso fundada en un futuro matrimonio del dueño de la vivienda, se precisa acreditar de una manera evidente el propósito firme, formal y serio de contraerlo; mediante prueba inequívoca.* (Sentencia de 8 de octubre de 1964; no ha lugar.)

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: *Constituir un hogar propio es afán que no puede negarse a los celibes.* (Sentencia de 1 de diciembre de 1964; no ha lugar.)

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN: *La donación de una vivienda de un inmueble en el que se tienen varias arrendadas, presupone la precisa selección que se establece para la denegación de prórroga del arrendamiento.* (Sentencia de 5 de octubre de 1964; no ha lugar.)

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: *Cualquier variación que pueda ocurrir en las circunstancias, con posterioridad al requerimiento, no puede afectar a la selección efectuada, si éste se hizo de acuerdo con la Ley y se guardaron los requisitos que se requieren para su validez.* (Sentencia de 25 de noviembre de 1964; ha lugar.)

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: SELECCIÓN: *A efectos de la selección, la antigüedad como inquilino del piso hay que contarla desde el momento en que en realidad se tiene ese carácter, aunque se haya adquirido tal condición en virtud de subrogación.* (Sentencia de 25 de noviembre de 1964; ha lugar.)

8. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: REQUISITOS: *Aunque en el requerimiento de denegación de prórroga no se exprese los nombres de los hijos, cuya edad determina la necesidad de ocupación, si éstos se indicaron en la demanda, aquél se considera bien formulado.* (Sentencia de 4 de julio de 1964; no ha lugar.)

9. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: REQUERIMIENTO: EFICACIA: *La infracción de los requisitos del previo requerimiento a la denegación de prórroga, no da base para negar la necesidad de la ocupación.* (Sentencia de 8 de octubre de 1964; no ha lugar.)

10. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: PRUEBA: *Del hecho de pagar el mínimo consumo de luz, de la falta de mobiliario y elementos de la vivienda para un uso corriente de la misma y del hecho de ocupar otra distinta, deriva como inmediato y lógico corolario que no se ocupa ni habita la misma.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1964; no ha lugar.)

11. RENTA: REDUCCIÓN: *No es posible al locatario pedir la reducción de la renta so pretexto de no ser la pagada por él la misma declarada a la Hacienda, pues se trata de finca exenta y no es posible pedir la reducción de lo que no existe en el orden fiscal.* (Sentencia de 2 de diciembre de 1964; no ha lugar.)

12. RENTA: REDUCCIÓN: *Aunque el arrendador declare a la Hacienda, en el plazo que media entre la presentación de la demanda y la citación y emplazamiento, la renta que en realidad perciba, no podrá evitar que prospere la reducción de renta solicitada por el arrendatario en su demanda, si en el momento de su presentación la renta declarada al Fisco fuera inferior a la, en realidad, satisfecha por él, pues en caso contrario, padría darse lugar no sólo a burlar el espíritu de la norma legal, sino también a su inaplicación.* (Sentencia de 11 de noviembre de 1964; ha lugar.)

13. CONTENIDO DEL CONTRATO: *El hecho de que el arrendador no cobre el agua desde que fue requerido para la instalación de contadores, sólo acredita la renuncia voluntaria al ejercicio de un derecho, pero no puede suponer el relevo de la obligación que tiene de instalar dichos contadores, pues ello exigiría el acuerdo de todos los interesados.* (Sentencia de 19 de diciembre de 1964; no ha lugar.)

NOTA: El art. 2.º del Decreto de 26 de julio de 1956 en relación con los arts. 98 y 102 de la L.A.U. impone a los propietarios de inmuebles la obligación de instalar contadores divisorios del consumo de agua.

14. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: *Los motivos resolutorios del contrato de arrendamiento se hallan limitados exclusivamente a los que determina el art. 114 de la L. A. U. (Sentencia de 22 de diciembre de 1964; no ha lugar.)*

II. Derecho procesal.

1. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: INTERPOSICIÓN: FORMALIDADES: *Se ha interpuesto y formulado este recurso por escrito, como preceptúa la L.A.U., sin que afecte para ello el que se hiciese en un sólo escrito o en dos, como aquí ha sucedido, pues aun cuando sea lo más corriente hacerlo en un sólo escrito, nada impide que se haga por separado en dos distintos; y también se ha interpuesto y formulado el recurso ante el propio Juzgado de Primera Instancia que dictó el fallo, puesto que aunque uno de tales escritos aparecía dirigida a la Excm. Audiencia Territorial, la verdad es que ambos han sido presentados a la vez en el correspondiente Juzgado, por lo cual no se ha infringido la regulación legal. (Sentencia de 21 de noviembre de 1964; no ha lugar.)*

2. CONSIGNACIÓN DE RENTA PARA RECURRIR: *Debe de consignarse la renta que haya de satisfacerse al comienzo del litigio, y como el arrendador había dejado de pasar los recibos durante algún tiempo, ha de estimarse que la renta a consignar es la que resulte del último recibo cobrado. (Sentencia de 17 de noviembre de 1964; no ha lugar.)*

3. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS: DOCTRINA LEGAL: *La doctrina legal ha sido creada por el Tribunal Supremo por medio de sus resoluciones interpretativas de las leyes, pero las resoluciones de las Audiencias no constituyen doctrina legal. (Sentencia de 30 de diciembre de 1964; no ha lugar.)*

4. LITISCONSORCIO: *Procede la constitución de un litisconsorcio pasivo necesario, en el caso de que por consecuencia de una sentencia judicial, que puede implicar una novación subjetiva del contrato, se atribuya la condición de arrendatario a persona distinta de aquella que «de facto» o con titularidad de menor preferencia lo fuere, y que por afectarle, indudablemente, no puede resolver el Tribunal sin oírle, pues lo contrario significaría infringir el principio procesal de que nadie puede ser condenado sin ser oído. (Sentencia de 27 de noviembre de 1964; ha lugar.)*

5. LITISCONSORCIO: *No es preciso que sean demandado todos los herederos del arrendatario fallecido, sino tan sólo aquellos que pretenden la subrogación en el arrendamiento, por haberlo manifestado así el arrendador. (Sentencia de 5 de octubre de 1964; no ha lugar.)*

6. EXCEPCIONES: COSA JUZGADA: *Los Considerandos por no formar*

parte del fallo, no pueden tomarse como motivo para proclamar la excepción de cosa juzgada, y si en ellos hay algún error de redacción o de concepto es intrascendente a estos efectos, pues lo único que tiene valor es el fallo. (Sentencia de 29 de diciembre de 1964; no ha lugar.)

7. EXCEPCIONES: PRESCRIPCIÓN: CARGA DE SU PRUEBA: *Quien invoca la prescripción, como instituto jurídico extintor de obligaciones, ha de probar la fecha a partir de la cual se ha de iniciar el cómputo del término. (Sentencia de 15 de octubre de 1964; no ha lugar.)*