

# FORUM

## ARRENDAMIENTOS URBANOS (Recurso de suplicación de la Audiencia de Albacete)

«Subarriendo y abuso de derecho»: Sentencia de 4 de noviembre de 1958.

En la ciudad de Albacete a cuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y ocho.—La Sala de lo Civil de esta Audiencia en el recurso de suplicación interpuesto por....., contra la Sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Juez de Primera Instancia del Distrito número Dos de Cartagena, con fecha catorce de julio próximo pasado en apelación de juicio de cognición sobre resolución de contrato de arrendamiento urbano promovido ante el Juzgado Municipal de igual distrito por aquéllos, contra....., y,

CONSIDERANDO: que los hechos estimados probados en la Sentencia recurrida expresamente aceptados por el recurrente y que al no haber sido impugnados deben ser respetados por esta Sala son los contenidos en el cuarto Resultando de la Sentencia dictada por el Sr. Juez Municipal núm. Dos de Cartagena con fecha 11 de abril de 1958 consistentes en: Que los actores son propietarios de la casa..... de la calle de..... cuyo piso segundo viene ocupando en concepto de inquilino el demandado D..... Que dicho demandado dirigió en 8 de enero pasado una comunicación al Sr. Presidente de la Cámara de la Propiedad de Cartagena participándole haber tomado como convivientes a los restantes demandados D....., que vivieron en la casa de autos en compañía de la familia del inquilino durante cuatro o cinco días.

CONSIDERANDO: Que establecido en el artículo 9.º de la vigente Ley Arrendaticia Urbana la posibilidad de que los Jueces y Tribunales desestimen las pretensiones que ante ellos se formulen por demandante o demandado con manifiesto abuso de derecho y habiendo desestimado por tal razón la pretensión resolutoria del contrato, formulada por la parte actora, primero ante el Juzgado Municipal de Cartagena, y después en apelación, ante el de Primera Instancia de la misma población, no puede ser suficiente para el éxito del recurso de suplicación ahora interpuesto, para tratar de demostrar a la Sala



que el inquilino demandado ha incurrido en la causa de resolución del n.º 2 del artículo 114 del subarriendo inconscntido pues de lo que se trata es de determinar si existe el derecho a desahuciar por tal causa el ejercicio de la acción resolutoria y puede estimarse abusivo hasta el punto de hacer posible su desestimación de acuerdo con el art. 9.º antes mencionado.

**CONSIDERANDO:** Que esto sentado, la Sala no vacila en declarar y ratificando los pronunciamientos de las sentencias de instancia sobre la teoría del abuso del derecho que correctamente recogen las orientaciones de la doctrina en tal materia ya que la pretensión resolutoria de la parte actora al amparo de una legalidad externa y de un aparente ejercicio de su derecho traspasa en realidad los linderos impuestos por la equidad y la buena fe, ya que el inquilino arrendatario se apresuró a poner en conocimiento del arrendador el subarriendo por él realizado, al mismo tiempo que recababa el oportuno consentimiento y esta conducta reveladora de una indiscutible buena fe ratificada además por el despido de los subarrendatarios a los cuatro o cinco días al no haber recibido contestación a su consulta, no guarda concomitancia alguna con la figura del subarriendo clandestino de mala fe y merece protección de los Tribunales, solución ésta no solamente jurídica sino también moral.

**CONSIDERANDO:** Que por lo expuesto procede confirmar la Sentencia recurrida sin necesidad de examinar los motivos de impugnación relativos a los razonamientos del primer Considerando de la misma respecto a la falta de consentimiento en el contrato de hospedaje, contrato éste que en el caso de autos aparece claramente probado por la propia manifestación del inquilino en el tan mencionado documento pero cuya existencia resulta intrascendente para la desestimación del recurso.

**CONSIDERANDO:** Que no es de apreciar temeridad ni mala fe en el recurrente a efectos de pronunciamientos expresos sobre costas.

**FALLAMOS:** Que desestimado el recurso de suplicación.....