

## II. SENTENCIAS DE LAS SALAS PRIMERA Y QUINTA DEL TRIBUNAL SUPREMO

### 1. Sentencias de la Sala Primera

SENTENCIA 27 FEBRERO 1950

#### Contratos mixtos.

*La posibilidad de fusión de formas contractuales separadas es posible, quedando confundidas en un solo contrato (mixto).*

ANTECEDENTES.—La cuestión sometida a casación y que fué resuelta favorablemente surge como consecuencia de un contrato otorgado el año 1929, en cuyo encabezamiento se titulaba de arriendo con opción de compra de unas canteras con sus hornos, depósitos, cobertizos y demás construcciones o instalaciones, por plazo de cinco años prorrogables hasta cuarenta y cinco años más y en cuya cláusula 13 se decía: "Para mientras esté en vigor el presente arriendo, don J. B. y M. concede a don E. M., y a quien su derecho tuviere, la opción de compra de las dos porciones de terreno objeto de este contrato, por el precio de 40,000 pesetas. Don E. M. podrá en cualquier momento hacer uso de la opción de compra que se le concede y sólo deberá avisar al Sr. B. con un mes de anticipación, como *mínimum*..." Finalmente, en el contrato se dijo que los otorgantes interesaban "la inscripción de este contrato de arrendamiento", como, efectivamente, se hizo.

La demanda se presenta por la Sociedad Mercantil H. S., S. A., pidiendo se reconozca su derecho de opción y se otorgue escritura de compraventa, y el Juzgado estima la demanda, y apelada esta sentencia, la Audiencia la revoca por estimar que eran contratos independientes el arrendamiento de la opción de compra, y recurrida en casación, se resuelve ésta por los siguientes

CONSIDERANDO: Que al pasar de la abstracción de las normas a la realidad social, las formas contractuales, figuras rígidas y vacías, tienen que adaptarse al contenido económico que, para el tráfico de bienes, fin de los contratos, se propone llevar a ellas la voluntad de los contratantes y a facilitar esa adaptación de las limitadas formas contractuales previstas por la Ley o por la teoría, a la variedad de necesidades y deseos que pueden presentarse en la realidad, responde el artículo 1.255 del Código civil.

CONSIDERANDO: Que una de las manifestaciones de la libre adaptación indicada es la posibilidad de fusión de dos formas contractuales de posible coexistencia separada, aun recayendo sobre el mismo objeto; pero que también pueden unirse, por la voluntad de los interesados, insertando una de ellas como condición, estipulación, antecedente o complemento de la otra, quedando confundidas en un solo contrato (mixto), por la unidad

de fin, no del formal de las relaciones jurídicas derivadas del convenio, sino del real y concreto de las recíprocas prestaciones o promesas, causas para cada uno de ellos, en los onerosos, como lo es el de autos, según el artículo 1.274 del Código civil.

CONSIDERANDO: Que de esa posible fusión de formas típicas o atípicas, no sólo por la voluntad de los interesados, mirando a la unidad de fin económico, sino por disposición de la Ley, proporciona demostración práctica el Código civil al regular por ejemplo, el retracto convencional, en el que fusionan en uno dos contratos: el de la primera compraventa actualmente perfeccionada por el mismo contrato, y el de promesa de venta del comprador al vendedor, obligación correspondiente al derecho de retracto; y la enfiteusis cuyo derecho de redención a favor del censatario equivale a la promesa del censalista de ceder su dominio directo mediante el pago por aquél de lo fijado para la redención.

CONSIDERANDO: Que en la notoria convergencia legislativa del arrendamiento de inmuebles con la enfiteusis, que ha llegado a reconocer en aquél los derechos de tanteo, retracto y aun de una especie de laudemio en ciertos casos (artículo 50 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos), el derecho de opción a favor del arrendatario, como pacto todavía voluntario, cumple el mismo fin que el de redención en la enfiteusis, de asegurarle la posibilidad de adquirir el predio mejorado por su constante trabajo durante un largo plazo, como es el de cincuenta años, convenido en el contrato de autos, por prórrogas de cinco en cinco años, a voluntad del arrendatario, derecho cuya compensación debe entenderse comprendida en la contraprestación impuesta al arrendatario del precio del arrendamiento.

CONSIDERANDO: Que estimada, por las razones expuestas, la imposibilidad de separar del contrato de arrendamiento el derecho de opción a favor del arrendatario, convenido en la cláusula 13 de dicho contrato, la sentencia recurrida, cuyo fallo se funda exclusivamente en la consideración de constituir aquella cláusula un contrato independiente y sin relación alguna con el de arrendamiento, en el que ésta se inserta, infringe el citado artículo 1.255 del Código civil, negando la libertad de los contratantes a pactar, como estipulación especial del arrendamiento, el derecho de opción, que no es contrario a las leyes, a la moral ni al orden público, y que, lejos de ello, pudiera llegar a considerarse como pacto natural y propio del arrendamiento a largo plazo, infracción que, alegada como motivo primero del recurso, obliga a dar lugar al mismo.

CONSIDERANDO: Que estimado el derecho de opción como uno de los convenidos en el contrato de arrendamiento, por la cláusula 13 del mismo, inscrito íntegramente en el Registro de la Propiedad, según nota de inscripción puesta por el Registrador al pie del documento, sin salvedad de suspensión ni denegación de inscripción de nada de su contenido, se demuestra que la opción de compra, a la que se extendía el derecho del arrendatario, fué inscrita, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 9.º, número 2.º de la Ley Hipotecaria, y la sentencia recurrida, al estimar que la inscripción no debió expresar esa circunstancia que señalaba la

extensión del derecho del arrendatario, infringe el precepto legal citado, por su errónea interpretación, nuevo motivo alegado como segundo del recurso, para dar lugar a éste, sin necesidad de examinar los demás alegados.

FALLO.—Ha lugar.

### SENTENCIA 1 MAYO 1950

**Sociedad en liquidación: operaciones realizadas por el socio liquidador.**

*Los beneficios de las operaciones realizadas por el socio liquidador, con los medios, el crédito y la organización de la sociedad o comunidad, son de abono a los restantes socios.*

ANTECEDENTES.—Aparecen recogidos en los siguientes

CONSIDERANDO: Que en la sentencia de instancia se dan como probados los hechos siguientes: a) que entre los actores y el demandado se constituyó en 1.º de mayo de 1936 una Sociedad de las llamadas irregulares, para la realización de negocios de construcción, la que al exterior había de operar exclusivamente a nombre del demandado, determinándose en el correspondiente documento privado las respectivas participaciones de los socios, llevando a cabo dicha Sociedad diferentes obras; b) que los socios tomaron en 15 de mayo de 1940, y por iniciativa del demandado, el acuerdo de proceder a la disolución de dicha Sociedad, no obstante lo cual éste, además de proseguir las operaciones iniciadas con anterioridad a la fecha de la disolución, emprendió nuevas obras, utilizando los medios de la Sociedad, especialmente el capital social, por lo que los demás socios le han demandado, a fin de que les abone sus participaciones, según el pacto social, en las nuevas operaciones emprendidas, importantes las 106.933 pesetas importe de la reclamación, a cuyo pago ha sido condenado dicho demandado en ambas instancias.

CONSIDERANDO: Que el recurso de casación interpuesto contra dicha resolución contiene un único motivo con el soporte procesal del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por suponer infringidos diferentes artículos referentes al contrato de sociedad en los Códigos civil y de Comercio, singularmente el 228 de este último, por entender que, disuelta la Sociedad, aun dados como probados los hechos que se citan, no es posible atribuir a los demás socios los beneficios que les corresponderían en los negocios emprendidos por el demandado con el capital y los medios de la Sociedad, como si ésta no estuviera disuelta.

CONSIDERANDO: Que si bien es verdad que el tenor literal del citado artículo que estatuye que desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación cesará la representación de los socios administradores para hacer nuevos contratos, quedando limitadas sus facultades en calidad de liquidadores a percibir los créditos de la Compañía, a extinguir las obli-

gaciones contraídas de antemano, según vayan venciendo, y a realizar las operaciones pendientes, precepto de aplicación por analogía en las Sociedades irregulares, y que las dos sentencias que se invocan, tanto en la sentencia de instancia como en el recurso, de 2 de enero de 1940 y 14 de febrero de 1945, se refieren a operaciones iniciadas con anterioridad a la disolución de la Sociedad, no es menos cierto que tanto aquel precepto como esta jurisprudencia son perfectamente aplicables al caso debatido para determinar el abono a los socios de los beneficios concedidos por aquellas operaciones realizadas por el que pudiera denominarse socio liquidador, con los medios, el crédito y la organización de la sociedad o comunidad, porque, aparte de que existen méritos para estimar una especie de prolongación de la Sociedad, no obstante el acuerdo de disolución, lo contrario equivaldría a sancionar el fraude comercial y a consagrar un enriquecimiento injusto a favor de quien indebidamente dispuso de los medios sociales para nuevos negocios, a pesar de la disolución conocida, pretendiendo atribuirse la totalidad de los beneficios logrados, posición contraria a los más elementales principios de la ética contractual y que, por ello, los Tribunales no pueden amparar.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 24 MAYO 1950

**Competencia: acción personal.**

*Ejercitada una acción personal y dirigida la acción contra dos personas en concepto de responsables, mancomunada o solidariamente, sin que exista lugar designado para el cumplimiento ni motivos suficientes para estimar arbitraria la acumulación de acciones, es competente, conforme a lo dispuesto en el párrafo último del artículo 62, regla 1.ª, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el del domicilio de cualquiera de los demandados.*

#### SENTENCIA 7 JUNIO 1950

**Institución de heredero a día cierto**

*Con arreglo a la doctrina establecida en las sentencias de esta Sala de 4 de julio de 1896 y 12 de febrero de 1915, las instituciones de herederos a día cierto o que, indudablemente, ha de venir, como el de la muerte de una persona, crean derechos transmisibles a los herederos de los instituidos desde el fallecimiento del testador.*

**Sucesiones: interpretación de la palabra "hijos".**

*Según declaró la sentencia de 14 de febrero de 1914—confirmando el criterio sustentado en las de 19 de octubre de 1899 y 31 de diciembre de 1895—, es doctrina de esta Sala, conforme a lo dispuesto, entre otras*

*Leyes, en la 5.<sup>a</sup>, título 33 de la Partida 7.<sup>a</sup>, y no contradicha por el artículo 675 del Código civil, que en materia de sucesiones las palabras del testador deben entenderse en el sentido que aparezca más conforme con su intención, y en la palabra "hijos", aunque se trate de herederos voluntarios, están comprendidos los nietos, a no hallarse expresamente excluidos.*

#### **Sucesiones: derecho de representación.**

*Las posibles aplicaciones del derecho de representación a la sucesión testada, no tienen lugar propiamente en la de carácter voluntario, sino en la de carácter legal, o sea, en lo concerniente a las legítimas.*

**ANTECEDENTES.**—Como consecuencia de la interpretación de las cláusulas de un testamento, surge la cuestión que llevada a casación se resuelve por los siguientes

**CONSIDERANDO:** Que con arreglo a la doctrina establecida en las sentencias de esta Sala de 4 de julio de 1896 y 12 de febrero de 1915, las instituciones de herederos a día cierto, o que, indudablemente, ha de venir, como el de la muerte de una persona—en el caso del litigio, la de la usufructuaria designada en el testamento—, crean derechos transmisibles a los herederos de los instituidos desde el fallecimiento del testador; y según declaró igualmente la sentencia de 14 de febrero de 1914—confirmando el criterio sustentado en las de 19 de octubre de 1899 y 31 de diciembre de 1895—, es también doctrina de esta Sala, conforme a lo dispuesto, entre otras leyes, en la 5.<sup>a</sup>, título 33, de la Partida 7.<sup>a</sup>, y no contradicha por el artículo 675 y demás preceptos del Código civil, que en materia de sucesiones las palabras del testador deben entenderse en el sentido que aparezca más conforme con su intención, y en la palabra "hijos", aunque se trate de herederos voluntarios, están comprendidos los nietos, a no hallarse expresamente excluidos.

**CONSIDERANDO:** Que fallecidos con posterioridad al testador dos hijos de doña C. R. de G., llamados don V. y don J. P. R. de G., dejando, tanto el uno como el otro, hijos que vivían al ocurrir el fallecimiento de la usufructuaria designada, el llamamiento hecho a favor de aquéllos no puede menos de extenderse a estos hijos en estricta aplicación de la doctrina expuesta, no por virtud de las normas reguladoras del derecho de representación, pues, contra lo que afirma el motivo tercero del recurso, las posibles aplicaciones del derecho de representación a la sucesión testada, no tienen lugar propiamente en la de carácter voluntario, sino en la de carácter legal, o sea, en lo concerniente a las legítimas

**CONSIDERANDO:** Que, en consecuencia, no son de apreciar el error de hecho denunciado en el motivo primero del recurso ni las infracciones legales que acusan dicho motivo y los segundo y tercero.

**FALLO.**—No ha lugar.

## SENTENCIA 26 JUNIO 1950

Arrendamientos urbanos—resolución del contrato por necesidad del local (1).

CONSIDERANDO: Que la certificación de la Administración de Rentas Públicas de la provincia de C., documento en que se funda la primera causa del recurso, lejos de acreditar error alguno en la apreciación, por la Sala sentenciadora, de la prueba practicada, demuestra que el negocio de don S. F. G., establecido desde su comienzo el año 1940, en el mismo local de la calle de los D. del A., número 4, de la ciudad de C., donde, sin interrupción continua, produjo beneficios comerciales de 14.442,90 pesetas en dicho primer año, que aumentaron en los dos años siguientes, hasta llegar en el 1942 a 19.617,29 pesetas, que, con alguna alternativa, decrecieron hasta 1947, últimos conocidos, que fueron de 6.207,76 pesetas, nunca con pérdidas, de lo que es obligado concluir, como lo ha hecho la sentencia recurrida, que ningún año sufrió pérdidas; que, puesto que la situación del local ha sido la misma en los años de beneficios importantes y crecientes que en los posteriores, durante los que disminuyeron, no es la situación del local del negocio la causa de la disminución, y que, al faltar el supuesto productor, según el recurrente, de la necesidad alegada como causa de la negativa de la prórroga del arrendamiento en cuestión, la sentencia recurrida no infringió, estimándolo así, los artículos 76, 90 ni 92 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni doctrina legal alguna, lo que impide estimar el recurso por ninguna de las dos causas al efecto alegadas.

FALLO.—No ha lugar.

## SENTENCIA 26 JUNIO 1950

Arrendamientos urbanos: desahucio de local de negocio.

*Es improcedente el desahucio cuando el arrendador lo pretende para establecer un negocio nuevo.*

ANTECEDENTES.—Don M. M. A., que desde el año 1933 viene dedicándose a ejercer la industria de droguero en un local de su propiedad, era dueño también de otro inmueble, uno de cuyos bajos llevaba en arriendo don C. P. E., que tiene establecida en él una barbería desde hace veintidós años.

El Sr. M., que poseía más inmuebles, alegando que el local que tenía destinado a droguería era insuficiente para la debida marcha del negocio, dado el desarrollo del mismo, sobre todo en situación que desea ampliarlo con productos nuevos y estimando que el local ocupado por el Sr. P. reunía las condiciones requeridas, con arreglo a la orientación que ha de dar a su negocio, demandó de desahucio a su inquilino para que lo desalojase.

El Juzgado de Primera Instancia absolvió al demandado, pero no así la Audiencia Territorial de Pamplona, que revocó la sentencia del Juzgado.

Se interpuso recurso fundado en el núm. 3.º del art. 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes

(1) No contiene el considerando doctrina que pueda ser recogida.

**MOTIVOS.**—Primeramente. Infracción por inaplicación del art. 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931; infracción por aplicación indebida del apartado a) de la Orden de 8 de noviembre de 1944 y aplicación de los Decretos-Leyes de 24 de enero y 7 de julio de 1944 y del art. 92 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues aun cuando a tenor de estas disposiciones, y principalmente de la Orden de 8 de noviembre de 1944, letra a), se exceptúan de las prescripciones de los artículos 1.º y 2.º del Decreto-Ley de 24 de enero anterior los casos en que el propietario precise ampliar su propio negocio, es preciso que demuestre la necesidad que tiene de los locales cuyo desahucio pretende.

Segundo. Infracción por aplicación indebida del art. 166 de la Ley de Arrendamientos, modificada por la Ley de 24 de abril de 1949, y por no aplicación del art. 14 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, en relación con el 10 del Decreto de 21 de enero de 1936, con el apartado d) de la base décima de la Ley de 19 de julio de 1944 y disposiciones transitorias 1.ª, 13 y 14 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tercero. Infracción, por no aplicación, del apartado c) del art. 90 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y aplicación indebida de las disposiciones transitorias 1.ª, 13 y 14 de la misma ley.

**CONSIDERANDO:** Que de los hechos expuestos en la demanda, según se reflejan en los que estima probados la sentencia recurrida, se deduce que la necesidad e intención alegadas por don M. M. A. no son las de ampliar su actual negocio o local en el que lo ejerce, sino las de abrir un nuevo establecimiento, conservando abierto el mayor que actualmente ocupa, situado en edificio y calle distintos de aquél; sin ninguna relación ni dependencia entre ambos, y para dedicar el nuevo al comercio de géneros en los que no comercia actualmente, y como esta necesidad y este propósito de establecer un nuevo negocio, ni en la anterior legislación ni en la vigente, constituyen causa de resolución del arrendamiento, sino que ésta, en la anterior aplicable, se limita a los casos de necesidad "de establecer su propia industria o comercio" "preexistentes"—artículo 5.º de los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936—, o de ampliarlos—Orden de 8 de noviembre de 1944—, la sentencia recurrida, al estimar como causa de resolución el deseo del demandante de establecer un nuevo negocio, fundándose en los citados preceptos legales, los ha infringido, con injusticia notoria, aplicándolos indebidamente a un supuesto no comprendido en los mismos, infracción que, alegada como causa primera del recurso debe dar lugar a él, por ser la tercera de las en que, según el art. 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puede fundarse, con lo que resulta innecesaria la consideración de las otras dos causas alegadas.

**FALLO.**—Ha lugar.

#### SENTENCIA 27 JUNIO 1950

**Arrendamientos urbanos—acción sobre la legitimidad del incremento sobre la renta.**

*Cuando el inquilino rechace la elevación legítima de la renta, la acción a entablar es la establecida en el art. 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y no puede asimilarse a la acción por falta de pago que autoriza el art. 161 de la misma ley.*

**ANTECEDENTES.**—Doña C. C., que llevaba en arrendamiento un piso, propiedad de don J. V., destinado a pensión, rechazó repetidas veces el aumento de contribución, en que, con arreglo a la Ley de Presupuestos para el año 1949, era incrementada la renta de su cuarto, alegando que pagaría el importe del recibo, menos el citado aumento.

Presentada en el Juzgado de primera instancia demanda de desahucio, la demandada, aunque se oponía a la demanda, consignó en el Juzgado la cantidad requerida.

El Juzgado se declaró incompetente y absolvió a la demandada.

La Audiencia Territorial declaró la competencia del Juzgado de primera instancia, declarando resuelto el contrato.

Interpuesto recurso, se basó en los siguientes

**MOTIVOS.**—Primero. Incompetencia de Jurisdicción, autorizado por el artículo 173, número 1.º de la LAU, ya que con arreglo al art. 160 de dicha Ley, que en términos generales establece la competencia de los Jueces Municipales y Comarcales, con la sola excepción del apartado a) y b), que a su vez excluyen en el apartado b) las acciones de tanteo y retracto, y en el a) las que se deriven de la falta de pago o de las cantidades a él asimiladas, y no cabe duda, con arreglo al cap. IX, que los aumentos indicados, al estar comprendidos en los arts. 126, 129 y 131 del capítulo IX, han de ser asimiladas a la renta y, por tanto, la acción derivada de ellas ha de atribuirse a los Jueces Municipales.

Segundo. Injusticia notoria por infracción de preceptos y doctrina legal, autorizado por el núm. 3.º del art. 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Estima la parte recurrente que ha habido infracción manifiesta del artículo 131, pues exige este acto dos condiciones: que la elevación propuesta resultare legítima y que el arrendatario la rechace; pero la elevación no es legítima, porque ha sido hecha utilizando como base no sólo la renta propiamente dicha, sino acumulando a ella el precio de los servicios, y sobre esta cantidad englobada, se ha obtenido el porcentaje de elevación, y en cuanto al segundo requisito, no sólo se demuestra el deseo de pagar por parte de la arrendataria, sino que efectivamente realizó el pago al consignar la renta. Por otra parte, no se cumplieron los requisitos señalados en los arts. 129 y 130 de la repetida Ley, cuya realización es precisa para poder ejercitar la acción que concede el art. 131.

Tercero. Injusticia notoria por infracción de precepto y doctrina legal autorizado por el núm. 3.º del art. 173 de la LAU. Ya que con arreglo al art. 13 de la LAU, en caso de no estimarse claros los preceptos aplicables a este litigio, por analogía con lo dispuesto en el art. 161 de la LAU, y en todos los casos en que con arreglo a la Ley procede la resolución del contrato, se concede al arrendatario el derecho de rehabilitar su contrato mediante la consignación. Derecho confirmado por los artículos 1.176, 1.177 y 1.178 del C. c. que supletoriamente se pueden alegar.

Cuarto. Error en la apreciación de la prueba, autorizado también por el art. 173, núm. 4.º de la repetida Ley.

Resulta manifiesto este error para la parte recurrente, al no haber sido apreciada ésta en su conjunto, no estimando los documentos fehacientes que reconoció la misma parte recurrida.

Quinto. Infracción de precepto y doctrina legal, autorizado por el número 3.º del art. 173 de la LAU, puesto que en la sentencia recurrida infringe la doctrina mantenida por las vigentes leyes sobre relaciones arrendatarias y el espíritu que las informa.

**CONSIDERANDO:** Que el art. 149 de la LAU establece como causa de resolución del contrato de arrendamiento urbano, ya lo sea de vivienda o local de negocio, la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ella se asimilan conforme a dicha Ley, y entre estas cantidades están

las diferencias por elevación de contribuciones y por elevación de precios en el coste de los servicios o suministros a que se refiere el art. 126 de la Ley citada, pero examinando ambos conceptos, renta y diferencias, se observa que mientras la primera está determinada en el respectivo contrato de arrendamiento por conformidad de las partes, en cuanto a las segundas, tal conformidad puede existir o no existir, y únicamente cuando exista por haber aceptado el arrendatario expresa o tácitamente la propuesta de la elevación de renta por tales diferencias, hecha por el arrendador, conforme al art. 129 de la Ley mencionada, la falta de pago de dichas diferencias habrá de reputarse como falta de pago de la renta, como claramente lo establece el artículo 130 de la repetida Ley, pero cuando la conformidad entre las partes no exista y se discuta entre ellas la legitimidad de la elevación, la acción entablada sobre tal legitimidad no puede asimilarse a la acción por falta de pago, cuyo presupuesto, por lo que queda dicho, es la conformidad de las partes en las expresadas diferencias, sino otra acción específica, que es la que concede al arrendador el art. 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

CONSIDERANDO: Que cuando el inquilino o arrendatario rechazare la elevación propuesta y ésta resultare legítima, el art. 131 mencionado otorga al arrendador el derecho a optar entre reclamar al arrendatario o inquilino las diferencias desde el día en que debieron serle satisfechas o resolver el contrato, pero cuando el arrendador, ejercitando el derecho que el expresado texto le atribuye, opta por la resolución del contrato, esta acción no puede ser enervada porque el demandado pague o ponga a disposición del actor en el Juzgado el importe de las cantidades reclamadas, porque tal medio de enervar la acción únicamente lo admite la LAU en su art. 161 cuando se trate de las acciones por falta de pago de las rentas o de las cantidades que se asimilan a ella, y la acción ejercitada por el arrendador en este caso fué fundamentalmente la acción sobre la legitimidad del incremento de la renta, de características propias y distintas de la acción por falta de pago, como ya se ha expuesto, debiendo, además, de tenerse en cuenta que si después de conceder la Ley al arrendador el derecho a optar entre reclamar al arrendatario el pago de las diferencias o resolver el contrato, se autorizara al arrendatario para dejar sin efecto la acción entablada sin más que consignar aquellas diferencias, tal opción perdería su carácter, ya que se solucionaría siempre con el pago de las diferencias si el arrendatario lo quería así, sin que tal interpretación pueda estimarse contraria al sentido tutelar del inquilino o arrendatario en que la Ley se inspira, en cuanto siempre resulta amparado por el art. 130, que previene que, no obstante la conformidad tácita del mismo con el incremento de la renta, si la cantidad girada resultare superior a la autorizada por la Ley, dentro de los tres meses desde la fecha en que hubiese realizado el primer pago, tendrá acción revisoria, que llevará implícita la condena de costas al arrendador cuando aquélla se declarara abusiva, y por todo lo expuesto procede declarar que no siendo la acción ejercitada la genérica de la falta de pago, sino la específica que ha quedado expresada la competencia para conocer de la demanda

corresponde al Juez de Primera Instancia, por tratarse de un local de negocio, conforme disponía el art. 165, hoy 166, en relación con el 160, apartado a) de la LAU, procediendo, por lo tanto, la desestimación del primer motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que para el éxito de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento, que reconoce al arrendador el art. 131 de la LAU, se necesitan dos condiciones: a) que la elevación de la renta resultare legítima; b) que el inquilino o arrendatario la rechazare, habiéndose dado en el caso presente la primera de dichas condiciones, en cuanto establecido por virtud de lo dispuesto en la Ley de Presupuestos del Estado de 23 de diciembre de 1948—art. 24— y en la Orden de 27 de diciembre del mismo año—art. 2.º—, el recargo del 5 por 100 sobre la suma de la cuota y recargos transitorios para el Tesoro que correspondiera exigir y liquidar desde 1.º de enero de 1949 de la contribución territorial, riqueza urbana, el arrendador, haciendo uso del derecho que le otorga el art. 126 de la LAU, exigió al arrendatario el aumento correspondiente sobre la renta de 10.920 pesetas anuales, que era la que venía satisfaciendo el arrendatario y la que aparece declarada a la Hacienda, según afirma la sentencia recurrida, sin que sobre la cuantía del aumento de 6,50 pesetas mensuales se haya discutido en el pleito ni sido objeto dicha cifra de especial impugnación, antes bien, se aceptó implícitamente, como también declara dicha sentencia, y en cuanto a la segunda de las condiciones aludidas, habiéndose afirmado por la Sala sentenciadora y no impugnada en forma su declaración, que el arrendatario rechazó la elevación propuesta, dicha condición resulta también cumplida, por lo que el art. 131 de la LAU resulta rectamente aplicado y fielmente interpretado por la Sala de instancia y procede desestimar el segundo motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que las acciones por falta de pago de la renta—o cantidades a ella asimiladas—han sido objeto de una regulación especial en la legislación de alquileres, lo mismo en la anterior que en la vigente, como lo demuestran el art. 4.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 y el 161 de la LAU, en cuyos preceptos se establece un procedimiento distinto del que tales legislaciones establecieron con carácter general para las demás acciones derivadas de las relaciones arrendaticias por ellas reguladas, y dentro de tal procedimiento se reconoció al inquilino o arrendatario demandado el derecho de enervar la acción mediante el pago o consignación de su descubierta, pero esta norma, que constituye una derogación de los principios procesales comunes que exigen que la acción promovida siga su curso hasta su terminación natural por la sentencia, no puede ser aplicada más que a los casos taxativamente comprendidos en ella, esto es, a las acciones por falta de pago, únicas para las que el legislador la estableció y consintió tal derogación, que por lo mismo no puede extenderse por ninguna razón de analogía a otras situaciones, y, por ello, no ha podido ser infringido por la sentencia recurrida el artículo 13 de la LAU, así como tampoco los 1.176, 1.177 y 1.178 del Código civil, que se refieren al ofrecimiento de pago y consignación como causa de la extinción de las obligaciones civiles en general, y que establecen

sus requisitos y efectos, pero no a la consignación de la renta como medio de enervar la acción por falta de pago, institución de tipo procesal y que solamente por las disposiciones procesales que la crearon se rige, y que como se ha dicho no tiene aplicación al caso debatido; por todo lo cual debe desestimarse el tercer motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que el cuarto motivo del recurso se ampara en el número 4.º del art. 173 de la LAU, o sea en el manifiesto error en la apreciación de la prueba cuando se acredite por la documental o pericial que obre en autos, pero los hechos fundamentales afirmados por la sentencia recurrida, que son que la renta abonada por la parte demandada y declarada a la Hacienda era la de 10.920 pesetas anuales, que sobre tal suma se efectuó la liquidación del aumento y que la demandada lo rechazó, no han sido desvirtuados por los documentos citados por dicha parte en el recurso, y en cuanto a la apreciación que hace de la prueba de testigos, con la que intenta justificar el error de la Sala, tal medio de impugnación no cabe dentro de los términos de la causa cuarta del citado artículo 173 de la LAU, que sólo admite contra la apreciación de la prueba hecha por la Sala sentenciadora el manifiesto error acreditado por las pruebas documental o pericial, y respecto al quinto motivo del recurso, que se funda en la infracción de precepto y de doctrina legal, debe de ser rechazado también, como los anteriores, porque no se cita en el mismo la Ley o doctrina de esta Sala que hayan sido infringidos, limitándose el recurrente a la alegación de que la sentencia recurrida infringe el espíritu, la doctrina y las directrices de justicia social y equidad que inspiran las leyes sobre arrendamientos urbanos.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 30 JUNIO 1950

**Pago de intereses por el precio aplazado en la compraventa.**

*El abono de intereses a que alude el número 2.º del artículo 1.501 del Código civil se refiere a aquellos supuestos en que no ha habido acuerdo ni se ha incurrido en mora.*

**Naturaleza de los productos de las minas.**

*Los productos de las minas no se consideran frutos.*

ANTECEDENTES.—Por escritura pública de 8 de mayo de 1940, ratificada por la de 24 de agosto del mismo año, la Sociedad H. de C. vendió a la Sociedad M. S. de P. unas minas, cuyo precio había de ser pagado en cincuenta y tres años y diez meses y medio, a razón de 120.000 pesetas anuales, pagaderas por mensualidades vencidas de 10.000 pesetas, constituyéndose para garantía del pago una hipoteca sobre estas minas, las fincas en que radicaban y las edificaciones sitas en ellas.

Por escritura de 11 de octubre de 1941, H. de C. vendió a doña F. C.

el "crédito que dicha Sociedad tiene contra la M. S. de P., con todos sus derechos y acciones", en la suma de 1.220.000 pesetas.

Fundada en la compraventa de este crédito, doña F. C. formuló demanda contra la S. de P. en reclamación de pago de intereses por el precio aplazado de las minas y fincas.

Desestimada en primera instancia la demanda por el Juzgado de P., y apelada la sentencia, la Audiencia Territorial de V. confirmó la del juez de Primera Instancia.

Se presentó recurso de casación autorizado por los números 1.º y 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, fundado en los siguientes

**MORIVOS.**—Primeró. Por infringir el fallo recurrido, por violación, el artículo 1.528 del C. c. y el 149 de la Ley Hipotecaria, que declaran que todo cesionario de un crédito adquiere también los derechos accesorios a ese crédito subrogándose en todos los derechos del cedente, y reconociendo la sentencia recurrida que hubo una cesión de un crédito hipotecario con todos sus derechos y acciones, no se alcanza por qué, si a tenor de los preceptos citados, la subrogación de un crédito lleva consigo la de todos los derechos accesorios, se ha de excluir de la condición de derechos accesorios el derecho a percibir intereses en el caso de precio aplazado, siendo así que este derecho está reconocido en el artículo 1.501 del C. c.

Por tanto, al restringir indebidamente la sentencia recurrida los efectos de la cesión limitándolos al percibo de las 52 anualidades y media, no sólo desnaturaliza los términos mismos en que la cesión se operó, sino que infringe derechamente, por violación, el artículo 1.528 del C. c. y el 140 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Por incurrir el fallo recurrido en error de hecho en la apreciación de la prueba (cuestión de si en la cesión fueron o no incluidos los derechos accesorios), ya que no es lícito negar que el derecho a reclamar los intereses no fué uno de los adquiridos por doña F.

Tercero. Infracción por interpretación errónea del artículo 1.501, número 2.º, del C. c., y aplicación indebida de los artículos 1.100, 1.101, 1.108, 1.125 y 1.126 del C. c. e interpretación errónea de la doctrina del T. S. contenida en la Sentencia de 13 de abril de 1931

Porque al afirmar la Sala de Valladolid que no se deben intereses en este caso concreto: 1.º, porque se convino que el pago fuese aplazado; 2.º, porque no ha habido mora, ni se convino expresamente que se pagaran dichos intereses y porque la sentencia del T. S. de 13 de abril de 1931 demuestra que el artículo 1.501 no puede apreciarse aisladamente, sino en relación con los preceptos que regulan la mora del deudor; pone de manifiesto su incomprensión del artículo 1.501 del C. c. puesto que lo construye exclusivamente sobre el concepto de la mora, olvidando que si bien es recogida en el número 3.º de dicho artículo la necesidad de pagar intereses fundada en la mora, los números 1.º y 2.º de dicho artículo son completamente ajenos a dicho supuesto.

Por eso infringe la sentencia recurrida el artículo 1.126, dictado para un caso totalmente diverso, e infringe también los artículos relativos a la mora en general, como son los arriba mencionados.

Cuarto. También infringe el fallo recurrido nuevamente por interpretación errónea, el artículo 1.501, número 2.º, del C. c., y por aplicación indebida los 1.282 y 1.283; por cuanto la sentencia recurrida reconoce que en las negociaciones de compraventa no se habló de intereses del precio, y no apareciendo en la escritura de venta ningún pacto de intereses, intenta deducir de este hecho la falta de voluntad de los contratantes respecto del pago de los intereses, olvidando que el número 2.º del artículo 1.501 está dictado precisamente para el caso de que no se haya pactado nada sobre los intereses, y para este caso, y sólo para este caso, impone como norma supletoria la necesidad de pagarlos, si la cosa

entregada produce fruto o renta. Por consiguiente, al no haberse pactado nada sobre los intereses, que ni siquiera se mencionan, los contratantes se han remitido tácitamente al número 2.º del artículo 1.501 y no se han debido poner en juego los artículos 1.282 y 1.283 del C. c., lanzándose a explorar las intenciones de los contratantes.

Quinto. Aplicación indebida de la doctrina del Tribunal Supremo relativa al concepto jurídico de los minerales y violación del número 2.º del artículo 1.501 del C. c.

Estima la parte recurrente que en el Derecho moderno ya no cabe considerar como frutos sólo los productos orgánicos, sino que a este concepto debe dársele un sentido más amplio, interpretándolo con un criterio económico y no puramente naturalista, considerando el fruto como una renta periódica de la cosa, que en una relación determinada obtiene cierta persona, y en este sentido el producto de las minas puede ser objeto de usufructo y arrendamiento. Se refuerza esta concepción con la consideración de lo que en la realidad es una mina, que no es otra cosa que una explotación económica en el sentido más riguroso de la palabra, y los frutos de toda explotación están determinados por la diferencia existente entre los gastos de toda clase y el valor de los productos obtenidos, en este caso de los minerales, pues esto es lo único que le cabe obtener al comprador, ya que al ser las minas propiedad del Estado y permitir éste su compraventa a los particulares, lo único que les permite comprar o vender es el derecho a la obtención de determinados beneficios o frutos inherentes al derecho de explotarlas.

CONSIDERANDO: Que para impugnar la sentencia desestimatoria pronunciada por la Sala de instancia, formula el recurrente su recurso en el que, como argumento capital de la impugnación que informa notoriamente la parte esencial del mismo, ya que a él se refieren los motivos tercero, cuarto y quinto, que se amparan en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal civil, resalta la imputación al Tribunal *a quo* de haber infringido el artículo 1.501 del Código civil, en su número 2.º, ya por interpretación errónea, ya también por violación, y para sostener su criterio, discuriendo sobre la interpretación que, a su juicio, debe darse, con apoyo de la doctrina, a la expresada norma sustantiva civil, descartados los supuestos a que se refieren los números 1.º y 3.º de la misma, por no darse en el caso de autos, afirma en síntesis que es de necesaria aplicación al mismo lo establecido en el repetido número 2.º; porque hay un aplazamiento de pago, la cosa fué entregada y produce frutos o rentas, y de todos modos lo sería, a juicio del recurrente, y ya en el terreno doctrinal, porque la cualidad del precepto que se examina es la de ser, dentro del derecho dispositivo, una norma integradora o supletoria de la voluntad de las partes, que interviene, de modo automático, en defecto de dicha voluntad, de tal manera que cuando no exista un pacto expreso en sentido afirmativo o negativo sobre la producción de intereses de un pago no realizado ha de entenderse que los intereses se producen siempre porque la Ley suple la presunta voluntad de las partes que en todo momento debieron quererlo, pero la tesis del recurrente es notoriamente inadmisibles, no solamente por lo que se refiere a su aplicación al caso debatido en el presente litigio, como después se verá, sino en la generalización que del precepto que se examina se hace en el recurso, porque el citado artículo 1.501 del Código civil de clara redacción y fijeza en sus términos, que no ha debido suscitar dudas en su aplicación práctica en todo el tiempo

de su vigencia, por cuanto no se ha requerido para su interpretación la suprema respuesta de esta Sala, establece, como secuela de la obligación del comprador de efectuar el pago de lo comprado en tiempo cierto (artículo 1.500 del Código), la del abono de intereses durante el espacio de tiempo en que el vendedor entregó la cosa sin percibir el precio y el comprador, sin haberlo abonado, disfruta de la cosa comprada, y respetando ante todo la voluntad de las partes (número 1.º y sancionando la resistencia del comprador (número 3.º) contiene el, discutido por el recurrente, número 2.º, que no es de aplicación en todos los casos, sino que, dictado con profundo sentido equitativo, ha de entenderse que se refiere a los supuestos en que, diferida la entrega del precio de una compraventa por cualquier motivo que no sea el acuerdo de los contratantes (que en tal caso ellos estarán a los términos de su pacto) y sin que haya incurrido el comprador en *mora solvendi*, media un tiempo en que la cosa vendida y ya entregada produce fruto o renta (condición que es básica en este número) porque sería faltar gravemente a la equidad que el comprador que retiene en su poder el precio de la compraventa obtuviese además el goce y producto de la cosa que le fué entregada, percibiendo con ello un enriquecimiento torticero a costa del vendedor, que se desprendió de la cosa vendida y no recibió aún el precio de la misma, y para remediar esta situación, que se ha producido fuera de la voluntad de las partes, prescribe la Ley el compensatorio devengo de los intereses.

CONSIDERANDO: Que por lo que respecta a la aplicación, a la cuestión debatida en este pleito, de la norma contenida en el tan repetido número 2.º del artículo 1.501 del Código civil, ha de rechazarse igualmente la tesis ya expuesta del recurrente porque, aun sin entrar en el examen del problema que se plantea sobre la legitimidad de doña F. C. para accionar en el pleito, toda vez que el fundamento de la acción ejercitada (artículo 1.501 del Código civil) establece obligaciones del comprador respecto del vendedor derivadas del contrato de compraventa entre ambos efectuado, y, dados los términos definidos en que se halla redactada la pertinente cláusula del contrato por el que doña F. C. compró a H. de C. el crédito que ostentaba ésta contra la M. S. de P., es muy aventurado afirmar que la señora C. quedó subrogada en los derechos y obligaciones (véase la de evicción, por ejemplo, de H. de C., como vendedora en el contrato de compraventa de las minas de 8 de mayo y 24 de agosto de 1940, para poder dirigir acción alguna con tal cualidad contra la Sociedad compradora, lo cierto es que la dicha señora C. lo que compró fué un crédito, esto es, el derecho de percibir lisa y llanamente las cantidades que la M. S. había de pagar a H. de C., y en los mismos términos, respecto a plazos e importe correspondiente a cada uno en que ambas Sociedades pactaron su entrega, es decir, cincuenta y tres anualidades y media por un importe de 120.000 pesetas cada una, abonables a razón de 10.000 pesetas cada mes, cuotas y plazos perfectamente definidos e independientes uno de otro en su exigibilidad sucesiva, de modo análogo a si la compradora del crédito le hubiera adquirido en 52 letras aceptadas de cantidad igual cada una y con vencimiento escalonado, y si en este supuesto sería improcedente el reclamar intereses por la totalidad de los aludidos efec-

tos, atendida la entidad independiente de cada uno de ellos, aunque todos juntos representasen una total cantidad debida, ha de aplicarse igual consideración al caso presente, en el que, además, ha de señalarse la ausencia de pacto expreso sobre intereses, ya que no es de presumir que, como afirma el recurrente, esta falta de pacto revela de modo implícito que los contratantes los hubieran querido establecer, porque aparte de la indubitada redacción de los contratos de compraventa de las minas, que no exige interpretación alguna, y a este punto alude el recurrente en el motivo cuarto del recurso, los actos coetáneos y posteriores de los contratantes que, como aparece en los autos, discutieron minuciosamente y detenidamente las condiciones, forma y garantías de la compraventa y su pago, sin examinar lo relativo a intereses y, por otra parte, sin producirse reclamación alguna sobre tal cuestión en los catorce meses durante los que el pago se efectuó de modo normal entre los otorgantes de la compraventa exclusivamente demuestran que no estuvo en su voluntad señalar la exigencia de cualquiera otra cantidad, ni aun a título de interés, para pago de la cosa vendida fuera de las cuotas establecidas en los plazos determinados, cosa que indudablemente sería tenida en cuenta al fijar las normas del pago aplazado, porque así se procede corrientemente entre personas de negocios al concertar la forma de amortización de una deuda, y si los otorgantes de estos contratos omitieron tan relevante extremo, a ellos sólo ha de serles imputado el perjuicio que su omisión pueda irrogarles, de manera que, si por un lado no cabe la exigencia de intereses en este caso, por la forma pactada de pago, al vendedor de la cosa, menos ha de caberle al adquirente del crédito escueto, y si el producto de las minas que fueron el objeto de la venta, por su naturaleza, en la que se basa la reiterada jurisprudencia de esta Sala, no puede considerarse frutos de las mismas, es evidente que no se está en el supuesto del número 2.º del artículo 1.501 del Código civil, y al entenderlo así la Sala de instancia no ha infringido dicha norma, sino que la interpretó rectamente, y procede desestimar los motivos tercero, cuarto y quinto del recurso formulado.

**CONSIDERANDO:** Que asimismo deben ser rechazados los motivos primero y segundo que, respectivamente, se apoyan en los números 1.º y 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, porque contra lo que el recurrente afirma, la sentencia recurrida no ha negado que la acción del crédito fuera hecha comprendiendo en ella todos los derechos accesorios que el crédito tuviere, como requieren los preceptos que se dicen infringidos, lo que ha dado a entender es que entre los tales efectos no se halla el de producir intereses o la facultad de exigirlos, dados los términos en que la cesión se verificó, y no puede tampoco atribuirse a la Sala de instancia el haber incurrido en su sentencia en error de hecho resultante de las escrituras de 8 de mayo y 24 de agosto de 1940, aducidas como documentos auténticos, porque precisamente lo que en dichos documentos se establece expresamente, y esto no ha sido negado, son los derechos del vendedor para hacer efectivo el pago del precio, en el supuesto que cita (y aquí sí hay subrogación por el cesionario), que, aparte la acción inherente, es la utilización, ya que de crédito garantizado

con hipoteca se trata, de la vía ejecutiva, bien la ordinaria o bien la privilegiada del procedimiento hipotecario, sin que conste otro alguno más en dichas escrituras, y, desde luego, nada que haga alusión a la exigibilidad de intereses, por lo cual hay que estimar que lo afirmado por la Sala no contradice lo que previenen los artículos 1.528 del Código civil y 149 de la Ley Hipotecaria, a la sazón vigente, cuya infracción se acusa en el motivo primero, ni revela evidente error sobre lo consignado en las escrituras alegadas, que sería condición inexcusable para que tuviera viabilidad y eficacia la acusación de error de hecho formulada en el motivo segundo, razones que determinan la desestimación de ambos motivos, como al principio se dice.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 30 JUNIO 1950

Juicio arbitral—necesidad de que el compromiso conste en escritura pública.

*Los litigantes pueden someter toda contestación entre ellos, antes o después de deducirla en juicio y cualquiera que sea su estado, a árbitros o amigables componedores; pero sólo puede este compromiso producir el efecto de poner término a la relación procesal si fundándose en él lo solicitan expresamente todos los interesados o el actor desiste de su demanda, sin que baste la solicitud del demandado cuando el documento en que se apoye esté falto del requisito esencial de hallarse otorgado en escritura pública.*

Cuestiones nuevas en casación.

*Los puntos no debatidos en el pleito carecen de acceso a la casación, según reiterada jurisprudencia.*

ANTECEDENTES.—En 26 de noviembre de 1943, don S. S. D., ejercitando la acción personal “prosocio”, dedujo ante el Juzgado de primera instancia de Ceuta demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra don A. F. A., sobre liquidación y rendición de cuentas de una asociación de cuentas en participación, alegando que en diciembre de 1927, de acuerdo con el demandado, convinieron formar una Sociedad de cuentas en participación, bajo la denominación de “Casa A. F.”, quedando encargado éste al frente de su establecimiento como Director y Gestor; tomando el traspaso de un local y pagando 8.000 pesetas cada uno; que durante más de diez años ha estado vendiendo al demandado muebles fabricados en su taller de A., al precio de fábrica, así como enviando giros en metálico para pagar compras y amortizar todos los débitos; que durante los meses de agosto de 1936 a junio de 1937, el señor F. rogó al S. S. se pusiera al frente de la tienda, ya que él no podía atenderla, por encontrarse detenido, en este período el actor aplicó en amortización de sus aportaciones 24.308 pesetas, y que ha intentado llegar a un arreglo amistoso de cuentas, sin conseguirlo.

Se opuso el demandado, alegando sustancialmente que al hacerse car-

go nuevamente del negocio en junio de 1937, se encontró con que algunas operaciones realizadas por el señor S. no figuraban en la contabilidad, dirigiéndose por carta al mismo para que le enviase las notas y facturas correspondientes al tiempo de su gestión, y como no las consiguió, es imposible efectuar la liquidación de cuentas, pidiendo se desestime la demanda.

En trámite de prueba, la parte actora presentó un documento fechado en 11 de abril de 1944, en el cual ambas partes convienen las bases para la liquidación y someter el pleito al juicio de amigables componedores. Se acordó la suspensión del procedimiento a solicitud de las dos partes, y levantada a solicitud del demandante, continuó en trámite de conclusiones, alegando el demandado incompetencia del Juzgado para seguir conociendo del asunto, por haberse sometido ambas partes a la jurisdicción arbitral de amigables componedores y ratificándose en su escrito de contestación a la demanda, caso de que el Juzgado se estimase competente. El Juez dictó sentencia estimando la demanda, declarando la existencia de la Sociedad y la obligación del socio gestor de rendir cuentas, fallo confirmado por la Audiencia y recurrido por los siguientes

**MOTIVOS.**—Primero. Números 1.º y 7.º del art. 1.692 de la LEC, por violación de los arts. 1.820, 1.809 y 1.816 del C. c., al no haberse abstenido de fallar sobre el fondo del asunto, después de acreditar el hecho, de establecer compromiso sustituyendo la autoridad judicial por la de amigables componedores, y por manifiesto error de derecho en la apreciación de la prueba practicada.

Segundo. Números 1.º y 7.º del art. 1.692 de la LEC, por interpretación errónea y error de derecho en la apreciación de la prueba del artículo 239 del C. de c., al estimar el fallo recurrido, la existencia de una asociación de cuentas en participación, sin el requisito exigido por el mencionado artículo de la constitución de un capital convenido para hacerse partícipes en los resultados prósperos o adversos del mismo.

Tercero. Números 1.º y 7.º del art. 1.692 de la LEC, por violación, al ser indebidamente aplicado, del art. 243 del C. de c., imponiendo a esta parte, por virtud de su aplicación, la obligación de rendir cuentas durante el período comprendido entre el mes de enero de 1928 hasta el 31 de marzo de 1938.

**CONSIDERANDO:** Que propone el motivo primero del recurso una cuestión que sólo podía tener lugar en el mismo al amparo del número 6.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal, si se hubiera planteado en los escritos fundamentales del pleito, porque al razonar el recurrente sobre el documento privado, que presentó en el curso del juicio el actor, y en el que ambas partes aparecen obligadas a someter el asunto en litigio a amigables componedores, lo hace en el sentido de estimar que la Sala de instancia ha resuelto con incompetencia de jurisdicción, y aunque también invoca el núm. 7.º del precitado artículo, no refiere el error de derecho que atribuye a la prueba apreciada a precepto alguno relativo a su valoración; y es cierto que, como el motivo expone, el art. 187 de la LEC faculta a los litigantes para someter toda contestación entre ellas, antes o después de deducida en juicio y cualquiera que sea su estado, a árbitros o amigables componedores, pero sólo puede este compromiso producir el efecto de poner término a la relación procesal si fundándose en él lo solicitan expresamente todos los interesados o el actor desiste de su demanda, sin que para ello baste la solicitud del demandado aun apoyada, cual la que el recurrente produjo en el pleito, en el compromiso a que alude, falta del requisito esencial de hallarse otorgado en escritura pública,

exigible a los contratos de esta clase, según el art. 1.821 del C. c., en relación con el 792 y concordantes de la LEC, como tiene ya declarado esta Sala en su Sentencia de 30 de marzo último, de donde se sigue que la sentencia que el recurso combate no ha incurrido en ninguna de las infracciones que, fundándose en que la Sala sentenciadora debió abstenerse de fallar sobre el fondo de la cuestión, denuncia el motivo.

CONSIDERANDO: Que afirmado en la demanda deducida por don S. S. D., como hecho fundamental de la acción ejercitada en ella, con base en el artículo 253 del C. de c., la existencia de una sociedad de cuentas en participación, de la que don A. F. A. era el gestor, obligado por ello, conforme al citado artículo, a la rendición de las cuentas que de él demandaba, y reconocida por el demandado expresamente al contestar, la certeza de aquella afirmación, con discrepancia tan sólo respecto a la cuantía de las aportaciones del demandante a la Sociedad y al obstáculo que, a su parecer, oponía al rendimiento de su cuenta el que no le hubiera rendido previamente el demandante la de su gestión como apoderado suyo en el negocio durante el tiempo en el que él estuvo detenido, constituyeron estos dos extremos la materia controvertida en el pleito, y, al ser esto así, no puede desconocerse la novedad de la cuestión que ofrece el motivo segundo al referir las infracciones que en él se alegan a la inexistencia del contrato de cuentas en participación, punto que por no haberse debatido sobre él en el pleito carece de acceso a la casación, según la reiterada jurisprudencia de esta Sala.

CONSIDERANDO: Que tampoco es estimable el motivo tercero, porque amparándose en los números 1.º y 7.º del art. 1.692 de la LEC, alega en éste el supuesto de un error de derecho al apreciarse el documento privado que antes se ha dicho, sin cita de precepto alguno relativo a su valoración, como sería preciso para que pudiera ser atendible, y en el número primero el de la infracción de los preceptos sustantivos y doctrina que señala para acusar a la Sala de instancia de no haber tenido en cuenta las obligaciones que el actor debía cumplir, y de no haber analizado ni resuelto en la sentencia las excepciones opuestas al contestar a la demanda con el carácter de perentorias, por el hecho de aquel incumplimiento; mas esta alegación carece de eficacia para el recurso, ya que, aparte de que el demandado no formuló reconvencción que exigiera al juzgador de instancia hacer pronunciamiento alguno relativo a las obligaciones del actor, no se ha propuesto por el recurrente al amparo del número segundo, o del tercero, del citado art. 1.692 de la Ley Procesal.

**FALLO.**—No ha lugar.

#### SENTENCIA 6 JULIO 1950

**Competencia:** lugar del comienzo de ejecución.

*Con arreglo a reiterada doctrina de esta Sala, debe decidirse la competencia a favor del Juzgado del domicilio del vendedor cuando en el mismo comenzó a pagarse el precio cuyo resto se reclama.*

## SENTENCIA 21 SEPTIEMBRE 1950

**Principio de prueba para resolver una competencia.**

*El documento sin firma no negado claramente por el demandado, que lo aduce como base de una reclamación en una carta y en una demanda anterior, debe tenerse como principio de prueba escrita suficiente, a efectos de competencia.*

**Lugar de cumplimiento: por el comienzo de ejecución.**

*Es doctrina de la jurisprudencia de esta Sala que el lugar donde se han cumplido algunas de las obligaciones ha de tenerse por designado para el cumplimiento de las restantes.*

## SENTENCIA 21 SEPTIEMBRE 1950

**Competencia en los casos de incumplimiento.**

*El juez competente para entender de los litigios sobre cumplimiento de un contrato, lo es también para conocer de los que surjan por su incumplimiento y la indemnización a que éste dé origen.*

## SENTENCIA 21 SEPTIEMBRE 1950

**Principio de prueba para resolver una competencia.**

*La contradicción de los principios de prueba escrita estimables en razón de la competencia impide fundar con razonable seguridad sobre cualquiera de ellos el criterio que pudiera determinarla.*

## SENTENCIA 22 SEPTIEMBRE 1950

**Principio de prueba para resolver una competencia.**

*Es principio por escrito suficiente para resolver una competencia los documentos acompañados a la demanda, no impugnados en su contenido por ninguno de los litigantes.*

**Preferencia para resolver una competencia en los casos de acumulación.**

*Tratándose de acciones legítimamente acumuladas, la competencia para conocer de todas ellas se determina, si son de igual rango jurídico, por la que representa mayor volumen económico.*

## SENTENCIA 23 SEPTIEMBRE 1950

**Competencia para resolver un incidente de pobreza.**

*Según constante jurisprudencia, el juez competente para conocer de un pleito lo es para todas sus incidencias, como lo es la demanda de pobreza.*

## SENTENCIA 23 SEPTIEMBRE 1950

**Sumisión expresa en las competencias: necesidad de poder especial.**

*En cumplimiento del artículo 57 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prescribe que la sumisión expresa ha de ser hecha por los interesados, viene la jurisprudencia de esta Sala enseñando con reiteración que la dicha sumisión, por su trascendencia a los causahabientes, ya herederos o cesionarios, es un acto personalísimo y solamente mediante un poder especial puede ser efectuada por representación.*

**Principio de prueba para resolver una competencia.**

*Los documentos consistentes en varias cartas por figurar originales en los autos han de estimarse principios de prueba escrita, a efectos de resolver la cuestión de competencia suscitada.*

## SENTENCIA 23 SEPTIEMBRE 1950

**Reposición de cuentas bancarias expoliadas bajo dominio marxista.**

**ANTECEDENTES.**—Por la especialidad del caso que surge como consecuencia de la Ley de 12 de diciembre de 1942, y que llega al Tribunal Supremo por la vía del recurso creado en el art. 21 de dicha ley contra el fallo de la Comisión Central de Reclamaciones Bancarias, no exponemos más que los

**CONSIDERANDO:** Que para la exención de responsabilidad impuesta a los establecimientos de crédito por el artículo 2.º de la Ley de 12 de diciembre de 1942, cuando esa exención se funde en haber extraído cantidades de las cuentas corrientes, por orden de alguna autoridad, se requiere, según el apartado a) del artículo 3.º de la misma ley, que esa autoridad estuviese constituida con anterioridad al 19 de julio de 1936; que en la zona marxista hubiera actuado dentro del círculo de su jurisdicción o competencia y que su actuación fuese aplicando leyes ya vigentes antes de aquella fecha.

**CONSIDERANDO:** Que ni el Comisario Delegado para la Banca, de la Generalidad de Cataluña, se había constituido oficialmente como autoridad antes del 19 de julio de 1936; ni las disposiciones mediante cuya aplicación, según alegación del propio recurrente, ordenó la extracción de cantidades de la cuenta corriente de don J. y don A. M. B., le autorizaban más que para destinar las cantidades extraídas a Empresas, establecimientos o

contratas de los titulares de la cuenta; pero no a transferirlas sin motivo a personas o entidades distintas de esos titulares, como se ordenó por el Comisario y ejecutó el Banco demandado; ni las disposiciones alegadas eran leyes de vigencia anterior a la fecha expresada, por lo que no concurre en el caso de autos ninguna de las condiciones exigidas para la exención de responsabilidades pretendida por dicho Banco.

CONSIDERANDO: Que si las obras de edificación en el número 22 de la Ronda de San Pedro fueron ejecutadas por cuenta de don J. M. B. y éste resultó *deudor* de dichas obras, es decir, que tuvo o tiene que pagar su importe a los constructores, según tesis del demandado y recurrente expuestas en las posiciones séptima y octava presentadas para la confesión de aquél (folio 62 vuelto de los autos), es evidente que cualquiera que haya sido el destino dado por "M. y O., S. A.", o por el "A. de la C. de B.", a las pesetas extraídas de la cuenta corriente de don J. y don A. M. B. no fué el de *pagar* esas obras *por cuenta* de don J. sin obligación de pagar a éste su importe a los constructores, ni el de adquirirlas para que ingresasen en su activo sin *pagarlas*, únicos supuestos coincidentes con los que, según el apartado c) del artículo 3.º de la Ley de 12 de diciembre eximirían de la responsabilidad al Banco demandado, de todo lo cual resulta la improcedencia del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 25 SEPTIEMBRE 1950

**Sumisión expresa en la competencia: requisitos.**

*La sumisión de los contratantes ha de ser personal y cierta, requisito que no concurre al no hallarse firmado el documento en el que aparece estipulada aquélla.*

#### SENTENCIA 25 SEPTIEMBRE 1950

**Competencia—acción personal: conocimiento preferente por el Juez del domicilio del demandado.**

*Negada por el demandado la existencia del contrato de arrendamiento de servicios que sirve de base al demandante para reclamarle el pago de los honorarios que dice devengados, sin que en lo actuado conste principio alguno de prueba que siquiera indiciariamente acredite la relación contractual arrendaticia, no hay posibilidad de aplicar la norma jurisprudencial que, para supuestos en que se demuestre o no se desconozca el vínculo jurídico invocado en la demanda, atribuye el conocimiento del pleito al Juez del lugar en que los servicios fueron prestados, pues en el supuesto contrario, que es el de autos, corresponde el conocimiento preferente al Juez del domicilio del demandado, según reiteradas declaraciones de esta Sala.*

## SENTENCIA 4 OCTUBRE 1950

**Reposición de cuentas bancarias expoliadas bajo dominio marxista.**

*Conforme se expresa en el artículo 4.º de la Ley de 12 de diciembre de 1942, basta para suponer la intimidación o violencia de las sacas o extracciones de las cuentas corrientes o depósitos en efectivo que los Establecimientos de crédito hubiesen debido conocer el vicio o defecto del consentimiento por la notoriedad del hecho o por las circunstancias del mismo y el traspaso en su totalidad del saldo de la cuenta a favor del Comité de Control Electro-Harinero, que dió lugar a la cancelación de ésta producido durante la dominación marxista, y sin que existiera en el Banco antecedente alguno de obligaciones contraídas por el titular de la cuenta a favor del expresado Comité, constituía sospecha suficiente para inducir al Banco que se trataba de una operación ilícita realizada en circunstancias anormales, como era la detención del titular de la cuenta, extremo de fácil comprobación en el pueblo de la residencia de los litigantes.*

ANTECEDENTES.—Aparecen suficientemente expuestos en los Considerandos.

CONSIDERANDO: Que la Ley de 12 de diciembre de 1942, que determinó las obligaciones de los Bancos y Establecimientos de crédito, respecto a la reposición en cuentas corrientes, imposiciones o depósitos en efectivo de las cantidades extraídas bajo la dominación marxista, estableció por su artículo 2.º que se reputarían bien hechos los pagos realizados por tales Entidades cuando el talón u orden de entrega contuviera la firma del titular de la cuenta corriente, imposición o depósito respectivo o de su apoderado; pero, como excepción a este principio general, dispuso por su artículo 4.º que en el supuesto de que las sacas o extracciones hubiesen sido realizadas por medio de talones o cualquiera otra clase de órdenes de pago firmados por intimidación o violencia, los Establecimientos de crédito quedarían obligados a reponer siempre que conociesen el vicio o defecto del consentimiento prestado por el firmante o hubiesen debido conocerlo por la notoriedad del hecho o por las circunstancias del mismo, reputándose firmados por intimidación o violencia, salvo prueba en contrario, los efectos o documentos suscritos por personas que estuvieran encarceladas o detenidas por sus ideales patrióticos en el momento de extenderlos o negociarlos.

CONSIDERANDO: Que la sentencia recurrida declara como hechos probados que don I. V. Z. estaba encarcelado el 30 de noviembre de 1937, y que hallándose en tal situación fué obligado a firmar un documento de transferencia de la totalidad del saldo de su cuenta corriente en la sucursal del Banco Español de Crédito de Don Benito, a la cuenta del Comité de Control Electro-Harinero de la fábrica que funcionaba bajo las instrucciones y órdenes del Comité Rojo, transferencia acreditada por la diligencia de reconocimiento de libros del demandado, por lo cual concurre en el caso discutido, según dicha sentencia

reconoce, el primero de los requisitos exigidos por el artículo 4.º de la Ley de 12 de diciembre de 1942, o sea, la firma del documento llevada a efecto bajo intimidación o violencia, y si bien es cierto, como dicha sentencia declara, que no se ha demostrado que el Banco conociera en aquel entonces la realidad de la detención de don I. V., ni siquiera que se le hubiese amenazado para la obtención de la firma del documento ordenando la transferencia dicha, ni que tales detención e intimidación tuvieran notoriedad en la población, no es menos cierto que no cabe deducir de ello la no concurrencia de los otros requisitos que el citado artículo exige para la procedencia de la reposición, ya que según el texto citado no es indispensable que el Establecimiento de crédito correspondiente conociera el vicio o defecto del consentimiento prestado por el firmante, sino que basta con que hubiese debido conocerlo por la notoriedad del hecho o por las circunstancias del mismo, y en el caso presente la prueba documental constituida por el extracto de cuenta corriente del actor cotejada con los libros del demandado, así como la confesión de éste acreditan que en 30 de noviembre de 1931 fué trasladado en su totalidad el saldo de dicha cuenta a favor del Comité de Control Electro-Harinero, lo que dió lugar a la conclusión de aquélla, y tal circunstancia producida dentro de la dominación marxista, y sin que existiera en el Banco antecedente alguno de obligaciones contraídas por el titular de la cuenta en favor del expresado Comité constituía motivo suficiente para inducir al Banco a la sospecha de que se trataba de una operación ilícita realizada en circunstancias anormales, como era la detención del titular de la cuenta, extremo de fácil comprobación en el pueblo de la residencia de los litigantes, y para lo cual el Banco debió de haber llevado a cabo las oportunas gestiones, y al no estimarlo así la sentencia recurrida aprecia con evidente error las pruebas documental y de confesión antes aludidas, y consiguientemente, infringe el artículo 4.º de la Ley de 12 de diciembre de 1942, por lo que procede la estimación del recurso en sus dos motivos.

FALLO.—Ha lugar.

#### SENTENCIA 20 OCTUBRE 1950

**Competencia: acción personal.**

*A falta de sumisión expresa o tácita, primer elemento básico de la competencia territorial, el art. 62 de la Ley de Enjuiciamiento civil, en su regla 1.ª otorga preferencia para conocer de los juicios en que se ejerciten acciones personales al Juez del lugar en que deba cumplirse la obligación que al no aparecer concretamente designado es aquel, según doctrina jurisprudencial, donde voluntariamente hayan empezado a cumplirse las prestaciones que integran las recíprocas obligaciones convenidas.*

## SENTENCIA 26 OCTUBRE 1950

**Principio de prueba en la competencia.**

*La certificación expedida por un Banco aportada por el actor constituye un principio de prueba a efectos de resolver la competencia.*

## SENTENCIA 15 NOVIEMBRE 1950

**Principio de prueba para resolver una competencia.**

*Es principio de prueba para resolver una competencia la certificación del despacho de la RENFE de una estación acreditando el envío de géneros a porte debido.*

**Principio de prueba para resolver una competencia: momento de presentar documentos en los juicios verbales.**

*La presentación de documentos para justificar la competencia al contestar el requerimiento inhibitorio no es extemporánea si se trata de un juicio verbal.*

**Competencia—acción personal: competencia mercantil.**

*Con arreglo a reiterada jurisprudencia de esta Sala, establecida en aplicación del art. 1.500 del Código civil, salvo pacto en contrario, los géneros de comercio se entienden entregados en el establecimiento del vendedor, y al Juez de este lugar corresponde conocer de la demanda reclamando el pago del precio.*

## SENTENCIA 21 NOVIEMBRE 1950

**Arrendamientos urbanos—extinción del contrato por pérdida de la cosa arrendada.**

*El concepto de siniestro a que se refiere el art. 155 de la Ley de Arrendamientos, como causa de resolución del contrato, por pérdida de la cosa arrendada, es un concepto objetivo y se da siempre que se produce una avería o pérdida de importancia en una cosa o la destrucción de la misma, independientemente de las causas que la motivaron y no puede estimarse que solamente cuando obedezcan a caso fortuito y no a culpa o negligencia de alguien puedan tales efectos materiales ser calificados de siniestro.*

**Arrendamientos urbanos: aplicación de la analogía.**

*Conforme al art. 13 de la Ley de Arrendamientos, sólo cabe que los Tribunales apliquen sus preceptos por analogía en aquellos casos en que, no obstante referirse a las materias que la misma regula, no aparezca expresamente prescrita en la misma la cuestión debatida.*

ANTECEDENTES.—Arrendado un pajar con su nave, en Cercedilla, el año 1947 se hundió el techo, y llevada a cabo la reparación por la propietaria, no entregó de nuevo el local al que era el antiguo arrendatario por estimar que en la reconstrucción había invertido una cantidad superior al 50 por 100 del valor de la finca, que, excluido el solar, tenía asignado la finca a efectos fiscales.

El Juzgado de Primera Instancia de San Lorenzo del Escorial dictó sentencia condenando a la demandada a reponer al actor en la posesión arrendaticia, que fué revocada por la Audiencia Territorial, y recurrida la sentencia se resuelve por los siguientes

CONSIDERANDO: Que el artículo 155 de la Ley de Arrendamientos Urbanos estima como causa de resolución de los contratos por ella regulados la pérdida de la cosa arrendada, reputándose que ha habido tal pérdida cuando habiendo sido afectada de siniestro la cosa objeto del arrendamiento requiriese para ser repuesta a su normal utilización de obras cuyo costo excediera del 50 por 100 del valor que, excluido el del solar, tuviese asignado la finca a efectos fiscales al tiempo de ocurrir la pérdida, y como estas circunstancias se dan en el presente caso en cuanto la cosa arrendada fué afectada por un siniestro y el coste de las obras necesarias para su reparación sobrepasó el mencionado porcentaje, según declaración hecha por la Sala sentenciadora como resultado de la apreciación de la prueba, declaración que no ha sido impugnada por la vía de la causa cuarta del artículo 173 de la expresada Ley, hay que concluir que la Sala aplica debidamente el indicado artículo 155, sin que pueda admitirse con el recurrente que ha sido erróneamente interpretado porque el concepto de siniestro es un concepto objetivo y se da siempre que se produce una avería o pérdida de importancia en una cosa o la destrucción de la misma, independientemente de las causas que la motivaron y no puede estimarse que solamente cuando obedezcan a caso fortuito y no a culpa o negligencia de alguien pueden tales efectos materiales ser calificados de siniestro, aparte de que en el caso presente no resulta justificado que la pérdida de la cosa fuera debido a culpa o negligencia del arrendador en cuanto la Sala declara que no ha resultado probado que el techo del pajar se hundiese por las malas condiciones en que lo tuviera la propietaria ni que el arrendatario instase a la arrendadora en distintas ocasiones para que se llevara a efecto su arreglo, declaración de hecho que no ha sido combatida eficazmente en el recurso.

CONSIDERANDO: Que el artículo 156 de la repetida ley resulta inaplicable al caso debatido, porque lo que dicho texto establece es que cuando la autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, todos los contratos de arrendamiento a que la ley se refiere se reputarán en suspenso por el tiempo que duren aquéllas, quedando, por lo tanto, suspendida por igual período la obligación del pago de la renta, y como en el caso presente las obras no se ejecutaron por mandato de autoridad alguna, sino espontáneamente por la propietaria arrendadora, por causa del siniestro producido en la cosa arrendada, es visto que la Sala sentenciadora no ha cometido ninguna infracción al no aplicar dicho artículo, sin que la analogía invocada por el recurrente para sostener su

aplicación pueda admitirse, porque conforme al artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo cabe que los Tribunales apliquen sus preceptos por analogía en aquellos casos en que no obstante referirse a las materias que la misma regula no aparezca expresamente prescrita en la misma la cuestión debatida, pero esta cuestión se halla expresa y claramente prevista en el artículo 155, que es el que la Sala interpreta acertadamente y rectamente aplica, como se ha dicho anteriormente, por todo lo cual procede la desestimación del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 21 NOVIEMBRE 1950

Arrendamientos urbanos: prórroga en los locales de espectáculos.

*La prórroga obligatoria existe, aun cuando el plazo de años en el arrendamiento, anterior a 1 de enero de 1947, sea como consecuencia de varios contratos.*

ANTECEDENTES.—Como se desprende claramente de los considerandos de la sentencia, el problema sometido al T. S. consistía en determinar si la duración de dos años que para la prórroga de los contratos de arrendamiento de un local dedicado a cinematógrafo y al que se refiere el artículo 6.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos tenía que ser como consecuencia de un solo contrato o bastaba la posesión arrendaticia no interrumpida basada en más de un contrato.

CONSIDERANDO: Que para desestimar la acción de desahucio del "Salón Hesperia", fundada la acción en haber expirado el plazo de dos años señalado en el contrato de arrendamiento de 15 de marzo de 1946, la Sala sentenciadora afirmó que el demandado venía en la posesión arrendaticia ininterrumpidamente desde el año 1933—cuestión de hecho—, y que a efectos de interpretación y aplicación del artículo 6.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos es indiferente que dicha posesión responda a un solo contrato prorrogado desde 1933 o se deba a sucesivos contratos independientes que las mismas partes hayan celebrado sobre arrendamiento del mismo Salón—cuestión de derecho—, y frente a estas apreciaciones de la sentencia recurrida se alzan los dos primeros motivos del recurso, al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil para mantener la tesis de que los contratos celebrados en el año 1933, 1942 y 1946 son independientes y cada uno de ellos determinó la extinción del vínculo contractual anterior y dió nacimiento a una relación jurídica nueva o desligada de las que la precedieron, pero no se impugna la afirmación de que el demandado no cesó en el disfrute de lo arrendado desde 1933, que es lo que podría ser tratado en casación por la vía procesal utilizada, sino que se combate una apreciación jurídica con cauce adecuado, en su caso, en el número primero del citado artículo de la Ley de Enjuiciamiento civil, por lo que no son viables los dos primeros motivos del recurso.

CONSIDERANDO: Que sobre la base de que se está en presencia de un arrendamiento de industria cinematográfica, según se acepta de modo implícito en el considerando primero de la sentencia impugnada y explícitamente en el tercer motivo del recurso, el problema jurídico fundamentalmente planteado en el proceso consiste en precisar si la industria arrendada está sometida al régimen de la legislación civil por aplicación del artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, en consecuencia, procede el desahucio al expirar el plazo de dos años fijado para su duración en el último contrato, de 15 de marzo de 1946—tesis del recurso—o si el desahucio es improcedente por virtud de lo dispuesto en el artículo 6.º de la misma Ley, que, por excepción del artículo 4.º, somete a la legislación especial de arrendamientos urbanos, con secuela de prórroga forzosa e indefinida de vigencia en favor del arrendatario, la industria o negocio de espectáculos, si el 1.º de enero de 1947 la duración excediera de dos años, como excedía en el caso discutido, computando el plazo a partir del año 1933 en que el arrendatario comenzó la explotación del negocio y en ella se ha mantenido sin interrupción, siquiera fuese en virtud de sucesivos contratos con distintos plazos de duración y con distinto precio—tesis de la sentencia recurrida—.

CONSIDERANDO: Que si los términos literales del artículo 6.º permitirían referir el plazo mayor de dos años a la duración del contrato vigente en 1.º de enero de 1947, dada la sinonimia con que la ley usa de los vocablos "arrendamiento" y "contrato de arriendo", y no obstante las consecuencias funestas que para el propio arrendatario de industria cinematográfica por plazo contractual no superior a dos años pudiera acarrear otra interpretación del precepto ante la negativa del arrendador a prorrogar o celebrar nuevo contrato con el mismo arrendatario para no quedar vinculado por la prórroga forzosa, es lo cierto que la *ratio legis* conduce a interpretación lógica distinta en el sentido de proteger al arrendatario con prórroga indefinida si en 1.º de enero de 1947 llevaba más de dos años en la posesión no interrumpida de la industria o negocio de espectáculos, aunque tal posesión responda a distintas relaciones contractuales, pues éste es el criterio que informó la publicación del Decreto de 2 de agosto de 1934, sustancialmente acogido en el artículo 6.º de la ley vigente, claramente expresivo, según el preámbulo del Decreto, de que el legislador quiso mantener el imperio de la legislación común en los arrendamientos de negocios de espectáculos de corta duración o por temporada, fiestas y "tournees", amparando, en cambio, con la prórroga forzosa la legislación especial a los arrendatarios de negocios estables, permanentes o de mayor duración en el disfrute del negocio por el mismo arrendatario, y en este sentido se ha pronunciado ya la sentencia de 21 de abril de 1949, en caso similar al de autos, declarando que el plazo mayor de dos años a que aluden el artículo 6.º de la vigente ley y la adición introducida por el Decreto de 2 de agosto de 1934 en relación con el artículo 2.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, se refiere a la duración del arrendamiento o de la situación arrendaticia, no exclusivamente al plazo fijado en el contrato; aparte de

qu: si surgiesen dudas en la interpretación y explicación de la ley protectora del arrendatario habrían de decidirse en favor de éste.

CONSIDERANDO: Además, que si el hecho de haberse fijado en el contrato vigente un plazo de duración no superior a dos años pudiera ser revelador de que la arrendadora quiso excluir la aplicación de la ley de alquileres, acusa designio contrario la carta indiscutida que su marido dirigió al demandado poco tiempo después de la publicación del texto articulado de la nueva ley; anunciándole que de acuerdo con ésta le elevaba en un 40 por 100 la renta del local "Salón Hesperia" sobre lo que le correspondía pagar el 17 de julio de 1936, y este aumento, por lo menos en parte, fué llevado a efecto, y, en consecuencia, procede desestimar también el tercero y último motivo del recurso, que denuncia, sin fundamento legal suáciente, la infracción de los artículos 1.569 del Código civil y 6.º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 21 NOVIEMBRE 1950

Arrendamientos urbanos: continuación en el arrendamiento.

*La disolución de una Sociedad arrendataria de un local de negocio no puede equipararse al fallecimiento del arrendatario a los efectos de la continuación en el arrendamiento que se previene en el art. 73 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

ANTECEDENTES.—Entre dos Sociedades, una anónima y la otra de responsabilidad limitada, dedicadas ambas al negocio de decoración y fabricación de muebles se llegó a un convenio calificado en la demanda de "asociación mercantil" y en la sentencia de "consorcio", en el que una de ellas aportaba un local que poseía en alquiler, para lo cual contaba con autorización del propietario, presidente, a su vez, de la Sociedad arrendataria, mientras tanto que no cesara el contrato entre las dos Sociedades. El año 1948 la Sociedad arrendataria fué disuelta, y el propietario del inmueble inició desahucio a precario contra la otra, la cual demanda a su vez al propietario al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El Juez de primera instancia acogió la excepción de litis pendencia, sentencia que fué revocada por la Audiencia, desestimándose la excepción y declarando no haber lugar a la demanda. Recurrída la sentencia al amparo de las causas 3.ª y 4.ª del art. 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se resuelve por los siguientes

CONSIDERANDO: Que el artículo 73 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya inaplicación se alega como causa del recurso, en su punto primero, único interesante al caso en cuestión, sólo reconoce al socio derecho a advenir arrendatario por muerte de su consocio que lo fuese al morir, a falta de heredero o del deseo de éste a continuar el arrendamiento.

CONSIDERANDO: Que al hecho de la muerte, independiente de la voluntad del que muere, no puede equipararse en derecho, si no es metafóricamente,

la disolución de una Sociedad por la exclusiva voluntad de sus socios para estimar el derecho a advenir arrendataria otra que a su vez se halle en sociedad con la que lo sea de su disolución voluntaria.

CONSIDERANDO: Que la autorización concedida por el arrendador, don A. N. N., a la arrendataria, "A. S.", para el "consorcio" con "L.", estaba condicionada por la cláusula convenida de que no cesaría, "quedando únicamente en vigor el referido contrato de 10 de mayo de 1942", es decir, el de arrendamiento con "A. S.", "si por *cualquiera circunstancia*" cesara el consorcio con "L.", y habiendo cesado dicho consorcio, por disolución voluntaria de aquélla, si ahora, por el acto voluntario de su disolución, adviniere, contra la voluntad del arrendador, arrendataria la Sociedad "L.", resultaría que el cumplimiento del contrato de autorización había quedado al arbitrio de "A. S.", contra lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código civil, y el nuevo pretendido arrendamiento con "L." no tendría su origen ni en la voluntad del arrendador ni en la disposición de la ley, pues, como se ha dicho, el artículo 73 de la de Arrendamientos Urbanos sólo impone el de arrendamiento con el socio, cuando haya ocurrido el hecho involuntario de la muerte de su consocio.

CONSIDERANDO: Que el punto primero del artículo 73 citado, no se refiere a dos supuestos, como estima el recurrente, fundado en que una persona natural no puede morir sin heredero, pues así puede ocurrir cuando distribuye toda la herencia en legados, caso previsto en el artículo 891 del Código civil, de lo que resulta inaceptable tal interpretación, y, en consecuencia de todo lo dicho, la inaplicación al caso del precepto cuya infracción se alega como causa del recurso, improcedente por la misma.

CONSIDERANDO: Que contra lo anteriormente expuesto, que lleva a la misma conclusión que la aceptada en la sentencia recurrida, nada arguye que los socios de "A. S." hayan renunciado a su preferente derecho a continuar el arrendamiento, ni que el contrato entre aquélla y "L." deba calificarse de Sociedad, lo que también impide estimar el recurso por los supuestos errores en la apreciación de la prueba, alegados como otra causa del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 23 NOVIEMBRE 1950

**Arrendamientos urbanos: recurso de injusticia notoria.**

*El recurso de injusticia notoria, al igual que el de casación, se da contra el fallo y no contra los fundamentos de la sentencia.*

ANTECEDENTES.—Discutido en el pleito el alcance de la causa de resolución del contrato, comprendida en el núm. 5 del art. 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se resuelve por los fundamentos que a continuación se exponen, de los que no cabe deducir doctrina sustantiva.

CONSIDERANDO: Que el artículo 149, apartado quinto, de la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe claramente al inquilino, so pena de in-

cidir en causa de resolución del contrato llevar a cabo sin el consentimiento del propietario del local arrendado obras que modifiquen la configuración de éste o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción, precisando y aclarando en sentido de indudable restricción el contenido del artículo 5.º, letra d), del Decreto de 29 de diciembre de 1931, que vedaba al inquilino, sin dicho consentimiento, la realización de obras que alterasen las condiciones del edificio o causar daños de costosa reparación.

CONSIDERANDO: Que tal prohibición es susceptible de una atenuación o moderación en el párrafo siguiente de dicho artículo, en el que se previene que cuando el inquilino pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda o local de negocio a su estado anterior a la obra antes de iniciarse ésta, no procederá la resolución del contrato si la misma no debilita la resistencia de los materiales empleados en su construcción y si el importe de las obras verificadas es inferior al de una mensualidad de renta, poniendo así este margen de tolerancia que se otorga al inquilino, supuestas las demás circunstancias citadas, en relación con la cuantía de la renta satisfecha por el inquilino, sin que ante el tenor literal del precepto legal—"antes de iniciar las obras" y "si son inferiores al importe de una mensualidad de renta", dice dicho artículo—quepa argüir, como se hace en el recurso, diciendo que lo que interesa al propietario es que se restituya la finca al estado anterior, porque no cabe hacer decir a la Ley otra cosa que lo que dice, máxime cuando no representa ningún absurdo que cuando el arrendatario pretenda realizar obras para su comodidad, tenga una limitación en la entidad de las mismas en relación con la cuantía de la renta.

CONSIDERANDO: Que en el caso de autos la sentencia recurrida funda su fallo en que el arrendatario, prescindiendo de la oposición de la propiedad, llevó a cabo otras que alteraron la configuración de la vivienda, consistentes en lo esencial en abrir una puerta en pared medianera, a fin de comunicar el piso que tiene arrendado con la casa contigua, que es de la pertenencia del propio inquilino, apreciación que se hace por éste mismo, y que la sentencia estima, sin que tal estimación resulte enervada por los reconocimientos que se hacen en el segundo motivo del recurso, ya que no es asimilable la simple apertura de una puerta para comunicar entre sí diversos departamentos de una vivienda con la que se verifica para comunicar con otra finca de distinto propietario, como en el caso presente, ni menos admitir que de los informes periciales se deduzca en este caso el error *manifiesto* en la apreciación de la prueba que se invoca.

CONSIDERANDO: Que esto sentado y no probado el importe de las obras realizadas en la finca, lo que incumbe al inquilino, a virtud del principio "*reus in exceptione actor fit*", recogido en el artículo 1.214 del C. c., base indispensable para conocer si fueron inferiores, iguales o superiores al importe de una mensualidad, es indudable que la sentencia recurrida procedió con acierto estimando la demanda resolutoria del contrato de arrendamiento, fundada en la realización de obras no autorizadas por el propietario, sin que sea preciso por ello entrar en el examen de los otros dos

motivos del recurso, referentes a la puesta a disposición de la indemnización por el inquilino y a la pretendida incongruencia por falta de alegación sobre el particular, puesto que sea cual fuere el criterio que pueda adoptarse sobre dichos extremos, la sentencia había de quedar subsistente con el fundamento indicado, y ya es sabido que el recurso de injusticia notoria, al igual que el de casación, se da contra el fallo y no contra los fundamentos de la sentencia.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 25 NOVIEMBRE 1950

Arrendamientos urbanos—sucesión por causa de muerte en los locales de negocio.

*La continuación en el arrendamiento sólo alcanza a los herederos del arrendatario, pero no cabe una sucesión indefinida que permita la transmisión "mortis causa" de los continuadores de aquél.*

ANTECEDENTES.—Aparecen recogidos en el primer considerando.

CONSIDERANDO: Que son bases de hecho reconocidas por los litigantes, o afirmadas por el Tribunal, como resultancia de las pruebas: Que doña L. F., madre de los demandantes don J. y don R. A. F. y F., funcionario de la Telefónica el uno, y el otro carpintero, tomó en arriendo, hacia 1912, los pisos bajo y tercero de la casa a que se refiere la demanda, a las demandadas y propietarias del inmueble, doña M de la SC. y doña S. P. P., y que en fecha no determinada, pero anterior a 1927, estableció en el bajo una tienda de comestibles, en cuyo comercio cesó en el año 1939, que hacia la citada fecha la arrendataria, de acuerdo con las propietarias, cesó en el arrendamiento del piso y continuó en el del bajo, destinado a tienda, utilizándole a la vez como casa-habitación, que hacia 1940 subarrendó la parte del bajo destinada a tienda a doña C. F., quien la dedicó a comercio de frutas y otros comestibles; que doña L., que siguió habitando el resto de dicho local, falleció en junio de 1944, sucediéndola en el arriendo su hijo J., que fallecido éste en 15 de julio de 1947 fueron declarados herederos abintestato sus hermanos, los demandantes, que no convivían con aquél, negándose las propietarias a reconocerles como continuadores del arriendo, y a la doña C. como subarrendataria, sin aceptar las rentas que ésta última les ofreció y, por último, que tanto la sentencia de primera como de segunda instancia afirman, sin que este punto sea contrariado en el recurso, que en el arrendamiento del bajo en cuestión debe ser reputado como local de negocio.

CONSIDERANDO: Que la cuestión fundamental del recurso planteada desde diversos puntos de vista en los dos motivos que éste contiene, versa sobre la interpretación que haya de darse al artículo 63 de la LAU,

y concretamente sobre si el derecho que confiere al heredero del arrendatario del local de negocios para el caso de fallecimiento de éste, ocurrido bajo la vigencia del contrato, a advenir arrendatario del mismo, se refiere exclusivamente al heredero del primitivo arrendatario, tesis del Juzgado o comprende a los herederos del continuador en el arrendamiento hasta el infinito, tesis sostenida por la Audiencia.

CONSIDERANDO: Que aun cuando es indudable que el contrato de arrendamiento generador en principio de un derecho de índole personal, y que se extingue, por lo tanto, con la muerte, se entiende *prorrogado ex lege*, por virtud del citado artículo, que tiene su precedente en la legislación anterior—artículo 3.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931—, y tanto en ésta como en la LAU vigente, ya se trate de viviendas, ya de locales de negocios, respondiendo a imperativos de la necesidad provocada por la escasez de viviendas, es lo cierto que para entender que la Ley autorizara una especie de vinculación indefinida a favor de los herederos, no ya del arrendatario contractual propiamente dicho, sino del continuador en su derecho, evidentemente contraria al principio de libertad de la propiedad, limitado justamente hoy por exigencias de orden social, pero no suprimido, sería preciso que expresamente se declarara por el legislador, lo que no ha ocurrido, y por esta razón ha de estimarse que beneficia este derecho sólo al sucesor por título de herencia del primitivo arrendatario, es decir, al primero que suscribió el contrato por el que se rige la relación jurídica arrendaticia.

CONSIDERANDO: Que a este argumento a favor de la primera de dichas interpretaciones se agrega otro derivado del examen de la propia Ley, y es que ésta no admite en principio esa sucesión indefinida tratándose del arrendamiento de viviendas, en el que el principio de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento obedece a exigencias todavía más imperiosas que las nacidas de la protección del patrimonio comercial, como más directamente entroncadas con el derecho a la vida, y buena prueba de ello es lo prevenido en la disposición transitoria novena, en la que se consigna que hasta que el Gobierno, por entender mejorado el problema de la vivienda disponga lo contrario, el beneficio establecido en los arts. 71 y 72 serán también aplicables a los parientes dentro del tercer grado, por consanguinidad del familiar del inquilino fallecido que hubiere continuado el contrato, por lo que resultaría contradictorio que lo que sólo a título excepcional, y en virtud de disposición expresa de la Ley, se concede al continuador del inquilinato, tratándose de arrendamientos de viviendas se otorgará de un modo normal y genérico al continuador del arrendatario del local de negocios.

CONSIDERANDO: Que a mayor abundamiento, esta interpretación es la que claramente se deduce del preámbulo o exposición de motivos de la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, en el que se leen las palabras siguientes: “El derecho—se refiere al principio de la prórroga forzosa—se hace extensivo, sin necesidad de celebrar nuevo contrato, a los más próximos deudos del inquilino fallecido y transitoriamente a los parientes del mismo grado del familiar continuador que también falleciere... En el arren-

damiento de locales de negocios alcanza este beneficio, como es de justicia, al heredero del arrendatario y, en su defecto, al socio del finado titular"; pero sin que nada se diga con relación al caso de muerte del continuador en el arrendamiento del local de negocios.

CONSIDERANDO: Que, además, en el caso presente y de aceptarse la tesis sostenida en la sentencia de la Sala de Instancia, relativa a la continuación indefinida del contrato, a través de diversas sucesiones del arrendatario, y teniendo siempre presente que los demandantes accionan no como herederos de su madre, sino de su hermano don J., sucesor en el arrendamiento concertado por aquél, la invocación del aludido precepto resulta carente de toda eficacia moral y legal, por cuanto los demandantes, no sólo no explotaban ningún negocio en el piso o cuarto de que se trata, en el que tampoco convivían con el fallecido, sino que tienen profesiones diversas, procediendo por todas estas razones estimar el primer motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que, en cambio, respecto del segundo, en el que se alega la infracción del propio artículo 73, en el sentido de referirse éste solamente a los herederos testamentarios, pero no a los que lo son abintestato, ha de estimarse improcedente, en primer término porque la Ley habla de herederos, sin especificar su carácter, y donde la Ley no distingue no se debe distinguir, y porque, además, se daría el caso de que los más próximos familiares del inquilino llamados a la sucesión intestada podrían resultar privados de dicho beneficio porque su causante no hubiera otorgado testamento.

CONSIDERANDO: Que, como se afirma en el antepenúltimo considerando de la sentencia del Juz de primera instancia, al no ser los demandantes continuadores del primitivo arrendatario, y al haber desaparecido el negocio de éste, por subarriendo del local, no le asiste el derecho que pretenden ni tiene acción declarativa de la existencia de un subarriendo, al que, en todo caso, quedarían vinculadas exclusivamente las arrendadoras, perteneciente la acción a la subarrendataria desligada del arrendamiento extinguido, quien no la ejercita en el presente juicio.

FALLO.—Ha lugar.

#### SENTENCIA 25 NOVIEMBRE 1950

**Valor del silencio a la comunicación de las cuentas bancarias.**

*Si bien es cierto que según declaración de esta Sala en sentencia de 24 de noviembre de 1943 cabe apreciar que el silencio tiene la significación jurídica de asentimiento o conformidad cuando el que calla tiene obligación de contestar, o cuando menos sea natural o normal que se manifieste el disentimiento si no se quiere aprobar el hecho de que se tiene conocimiento, es correcta la apreciación de la sentencia recurrida que no asigna al silencio la valoración jurídica de conformidad con la cuenta comunicada, en atención a que el uso comercial sólo atribuye tal conformidad al silencio*

*cuando así se haya pactado en el contrato de cuenta bancaria y sólo cabe conceder asentimiento meramente contable al hecho de que el demandante haya anotado en sus libros la transferencia que le fué notificada por la parte demandada.*

CONSIDERANDO: Que los cuatro primeros motivos del recurso acusan incompetencia jurisdiccional de la Comisión Central de Reclamaciones Bancarias para conocer del asunto en litigio, por estimar el recurrente que la competencia radica en los amigables componedores o, en otro caso, en la Sección provincial de Banca, como organismos creados a tal fin por la Ley de 13 de octubre de 1938, y para el debido enjuiciamiento del tema que plantean dichos motivos conviene recordar: primero, que el Decreto de 26 de mayo de 1938 suspendió los procedimientos judiciales instados para obtener la reposición en cuentas corrientes de las cantidades extraídas sin firma del titular o de su legítimo representante; segundo, que la Ley de 13 de octubre de 1938 reguló el procedimiento de restauración de la contabilidad de entidades bancarias que hubieran desaparecido por efecto de la guerra civil, y reguló también la reconstrucción de saldos bancarios activos y pasivos, afectados por la desaparición de la contabilidad, que quedaron inmovilizados, disponiendo a este fin que la reconstrucción contable se practicase mediante acuerdo entre el Banco y los clientes o, a falta de acuerdo, por amigable composición forzosa, con intervención en algún supuesto de las Secciones provinciales de Banca, para decidir acerca de las discrepancias que surgieran entre los interesados, y asignando carácter provisional al cifrado de saldos así obtenido, y tercero, la Ley de 12 de diciembre de 1942 alzó la suspensión de procedimientos ordenada por el citado Decreto de 26 de mayo de 1938 y dispuso el trámite a seguir en materia de reposición de cuentas corrientes afectadas por extracciones realizadas bajo dominio marxista en virtud de documentos no firmados por el titular de la cuenta o por persona legalmente autorizada, entre otros supuestos, mandando en los artículos 19 al 21 que conociese de los juicios incoados después de la publicación de aquella ley, con competencia exclusiva, la Comisión Central de Reclamaciones Bancarias, previo trámites de instrucción por las Comisiones provinciales o locales, si la cantidad reclamada en vía de reposición excediese de 25.000 pesetas, con recurso de alzada en revisión ante el Tribunal Supremo si la cuestión litigiosa excediese de 100.000 pesetas.

CONSIDERANDO: Que dados estos antecedentes legislativos y habida cuenta de que se recurre contra la sentencia de la Comisión Central de Reclamaciones Bancarias que condenó a la entidad demandada a que repusiera en la cuenta corriente de la parte actora la suma de 107.526,60 pesetas por virtud de transferencia hecha a favor de la Generalidad de Cataluña con cargo a dicha cuenta corriente sin documento firmado por el titular de la cuenta o de su legítimo representante, no es dudosa, en su aspecto legal, la desestimación de los cuatro primeros motivos del recurso: primero, porque el conocimiento de pretensiones encaminadas a la reposición en cuentas corrientes de cantidades indebidamente extraídas durante la dominación marxista está expresamente atribuido por los artículos 19 al 21 de la Ley

de 12 de diciembre de 1942, de modo exclusivo, a las Comisiones de Reclamaciones Bancarias en casos como el de autos en que la pretensión ha sido formulada después de la vigencia de dicha ley, y no a la amigable composición creada por la de 13 de octubre de 1938 para fines distintos, entre ellos el de reconstrucción de saldos activos y pasivos en cuentas corrientes; segundo, porque si bien es cierto que la reposición de cantidades extraídas de cuentas corrientes sitúa en condiciones de difícil defensa a las entidades bancarias que por causa de la guerra civil han perdido su contabilidad, no lo es menos que la Ley de 1942 no restringe el ámbito de su aplicación a los establecimientos de Banca que conservaren intacta su contabilidad, y no es de presumir que el legislador hubiera querido aplicar trato jurídico distinto a unas y otras entidades en materia de reposición de cuentas corrientes, ya que al dictar la Ley de 13 de octubre de 1938 mantuvo viva la suspensión de todo procedimiento sobre reposición ordenada por el Decreto de 26 de mayo de aquel año y no fué alzada la decretada suspensión hasta la publicación de la Ley de 12 de diciembre de 1942, lo que demuestra que la de 1938 no quiso atraer a su esfera de acción los problemas de reposición de cuentas corrientes expoliadas, y tercero, porque la autoridad de cosa juzgada que adquieran los fallos de las Comisiones de Reclamaciones Bancarias o los dictados por esta Sala podrá ser revisada por la vía del recurso extraordinario que autoriza el artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento civil si más tarde apareciese el documento a que alude su número primero, que demostrase la existencia de orden del titular de la cuenta para efectuar la extracción de la cantidad que la Comisión Central manda reponer a base de que tal orden no ha existido.

CONSIDERANDO: Que conforme los litigantes en el hecho de que la entidad bancaria demandada comunicó a la demandante en noviembre de 1936 el estado de su cuenta, en la que figuraba el cargo a la actora de 119.474 pesetas por transferencia a la Generalidad de Cataluña el 3 de septiembre anterior, sin que la demandante haya opuesto reparo alguno a dicho cargo hasta el año 1944, en que promovió el presente litigio sobre reposición en la cuenta de la referida cantidad por haber sido extraída indebidamente, estima el Banco recurrente en los últimos motivos, quinto, sexto y séptimo del recurso, que tanto este hecho como el haber sido anotado el cargo en la contabilidad de la demandada implican conformidad con el cargo efectuado; pero si bien es cierto que según declaración de esta Sala en sentencia de 24 de noviembre de 1943 es de apreciar que el silencio tiene la significación jurídica de asentimiento o conformidad cuando el que calla tiene obligación de contestar o, cuando menos, sea natural o normal que se manifieste el disentimiento si no se quiere aprobar el hecho de que se tiene conocimiento, se ha de tener en cuenta que concurren en el caso debatido especiales circunstancias que impiden dar al silencio la significación de conformidad al estado de la cuenta notificado, pues de una parte el medio ambiental durante el dominio marxista no era propicio a la impugnación de actos realizados en favor de la Generalidad de Cataluña, ni en aquellos momentos en que se llevó a efecto la transferencia era posible ejercitar acciones de reposición en cuentas corrientes de cantidades indebidamente extraídas, por haber sido suspendido su ejercicio en virtud

del Decreto de 26 de mayo de 1938, y de otra parte es correcta la apreciación en este aspecto de la sentencia recurrida que no asigna al silencio la valoración jurídica de conformidad con la cuenta comunicada, en atención a que el uso comercial sólo atribuye tal conformidad al silencio cuando así se haya pactado en el contrato de cuenta bancaria, circunstancia que no concurre en el caso discutido, según afirma la sentencia recurrida, sin impugnación en el recurso, y por este mismo razonamiento sólo cabe conceder asentimiento meramente contable al hecho de que la demandante haya anotado en sus libros la transferencia que le fué notificada por la parte demandada, pues no es lógico suponer que el hecho del asiento en la contabilidad de la actora, por sí solo, signifique su conformidad con la expoliación que a su juicio implicaba la transferencia hecha sin orden suya a la Generalidad de Cataluña, y, en consecuencia, procede desestimar también los tres últimos motivos del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 27 NOVIEMBRE 1950

**Requisitos de carácter fiscal: pago del Impuesto de Derechos Reales.**

*Es doctrina reiterada que la falta de presentación de documentos en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Derechos Reales no enerva su validez en el orden de las relaciones civiles, ni puede autorizar otra cosa que la adopción de las medidas fiscales y correcciones administrativas que establece la Ley.*

ANTECEDENTES.—Dictada esta sentencia en recurso promovido al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no contienen sus considerandos, como puede apreciarse, doctrina que permita generalizarse, por referirse a cuestiones muy concretas del pleito.

CONSIDERANDO: Que es doctrina reiterada de esta Sala que la falta de presentación de documentos en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Derechos Reales, no enerva su rapidez en el orden de las relaciones civiles, ni puede autorizar otra cosa que la adopción de las medidas fiscales y correcciones administrativas que establece la Ley, y, consiguientemente, el Tribunal de instancia, que al dictar su fallo no tiene en cuenta el documento básico de la litis, por la sola circunstancia de no haber sido objeto de liquidación, no obstante estar reconocida su autenticidad por la parte a quien perjudica, incide en las infracciones invocadas en el motivo 3.º del recurso, cuya estimación procede.

CONSIDERANDO: Que asimismo es aceptable el motivo 4.º, porque, perfecto y consumado en su mayor parte el contrato de 11 de abril de 1946, con evidente antelación a la publicación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, es claro que el derecho vigente en la materia era a la sazón el Decreto de 21 de enero del año 1936, y, por tanto, a tal legislación tenían que atenerse las partes al contratar, sin que, por ello, fuera posible el cum-

plimiento de unos requisitos previstos en las normas del actual ordenamiento, por lo mismo que aún no estaban promulgadas, y como quiera que la Sala sentenciadora funda su fallo recurrido en que la acción ejercitada no puede prosperar por incumplimiento de las formalidades estatuidas en los arts. 102 a 115 de la precitada Ley, basta esta equivocada interpretación, aparte lo ajustado, para estimar el recurso, sin necesidad de entrar en el examen de los demás motivos.

CONSIDERANDO: Que rectamente interpretado el alcance del contrato de transacción, en que capital y directamente se apoya la demanda, fácil es advertir que la intención de los contratantes al concertarlo no fué otra que la de reconocer a la arrendataria el derecho que la concedía el párrafo 3.º del art. 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936 a continuar en la posesión arrendaticia de los locales resultantes al reconstruir la finca.

CONSIDERANDO: Que, frente a esta tesis, no cabe argüir que al concertarse la transacción el arriendo quedó virtualmente extinguido, al establecerse en la cláusula 1.ª que la arrendataria se comprometía a dejar a la libre disposición de la arrendadora la casa que en tal concepto venía disfrutando, y que el derecho de preferencia, estipulado en la cláusula 6.ª, lógicamente por su indeterminación, había de considerarse como un derecho preferente de la señora C. a obtener un arrendamiento en iguales condiciones que otros posibles arrendatarios, y por ende, y al no existir éstos, por estar la única tienda construída ocupada por la demandada y su marido, no era dable sostener que se hubiera propuesto el derecho que ahora pretende hacer valer la demandada.

CONSIDERANDO: Que la inconsistencia de esta argumentación es patente, si se tiene en cuenta que la transacción se concertó para evitar las contingencias del desahucio, promovido por la propietaria contra la arrendataria, basado en el propósito de derribo de la casa por esta ocupado, comprometiéndose la señora C. a poner a la libre disposición de la arrendadora el inmueble arrendado, no de un modo definitivo y absoluto, sino al solo fin de que la reconstrucción proyectada se realizase con la mayor rapidez, a cambio de mantenerla en el disfrute de una de las tiendas que se ofrecía construir al reedificar sobre el solar que ocupaba la finca derruida.

CONSIDERANDO: Que como el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes, es llano que la demanda no puede rehuir el cumplimiento de una obligación, válidamente contraída con autorización de su marido, y, en consecuencia, viene obligada a poner a disposición de la actora, en el local resultante de la reconstrucción, una tienda de dimensiones y situación equivalentes a la que ésta ocupaba, sin que pueda darse mayor extensión a tal derecho, confesando, como ésta, por ella misma, que el único local de negocio existente en el inmueble litigioso no está reedificado solamente sobre el solar de la casa que ella habitaba, sino en el de otra contigua que pertenecía a los sucesores del señor B.

CONSIDERANDO: Que, subsistente, por lo dicho, el contrato de arriendo a favor de la arrendataria, y acreditado en autos que el precio del mismo era de 55 pesetas mensuales, su elevación, a tenor de lo establecido en los ar-

títulos 8.º y 6.º del repetido Decreto, deberá consistir en el interés legal del capital invertido en la obra, correspondiente a la tienda, sin tener en cuenta el importe de las que sea preciso realizar para reintegrar a la demandante en la posesión arrendaticia que se declara procedente.

CONSIDERANDO: Que formuladas las peticiones de la demanda, más bien de modo alternativo que subsidiario, al acogerse en la forma suplicada todos los pedimentos de aquélla, deben imponerse a la demandada las costas de primera instancia.

FALLO.—Ha lugar.

### SENTENCIA 30 NOVIEMBRE 1950

#### Principios de Derecho—analogía.

*Es principio de Derecho admitido por reiterada doctrina de esta Sala el de que "Ubi est eadem ratio, ibi eadem dispositio juris esse debet".*

ANTECEDENTES.—La demanda, formulada ante la Comisión Provincial de Banca de Tarragona, se basaba en que los titulares de libretas de ahorro habían tenido que huir de Tarragona al iniciarse en España la revolución marxista, y refugiados en Barcelona fueron detenidos y asesinados, expoliándose los saldos existentes en las cuentas de ahorro que las tres víctimas tenían, por 50.000 pesetas cada una, sin movimiento desde el 18 de julio de 1936 hasta que el Banco las saldó el 8 de octubre del mismo año, cuando ya los tres titulares habían sido asesinados, circunstancia que era imposible que fuera desconocida por el Banco. El reintegro de estas cuentas había sido ordenado por el Comité Antifascista de Valls, autorizado por la Comisaría de Banca de Tarragona.

El establecimiento de crédito demandado alegó que en las sacas se habían cumplido las condiciones libremente estipuladas por las partes, pues según la consignada en la cláusula 5.ª de las libretas de ahorro bastaba para retirar fondos la presentación de la libreta, salvo aviso del titular, y que no se comprobaron los miles de asesinatos cometidos hasta la liberación, habiendo sido removido el Consejo de Administración y sustituido por un Comité de Control.

La Comisión Central, previo informe de la Comisión Provincial, dictó sentencia estimando la demanda, mandando reponer los fondos y satisfacer los intereses en función de lo pactado para esto desde las extracciones de aquéllos.

Recurrida esta sentencia al amparo de lo que se dispone en el art. 21 de la Ley de 12 de diciembre de 1942, fué resuelto el recurso por los siguientes

CONSIDERANDO: Que para apreciar debidamente la virtualidad de los dos primeros motivos invocados procede partir de un fundamental extremo, cual es el de que—según se reconoce en el antecedente quinto del escrito del recurso—la orden de pago de las cantidades cuyo reintegro se discute fué dictada por el llamado Comité Antifascista de Valls, habiéndose comunicado al Banco recurrente dicha orden y realizándose en ejecución de la misma la entrega de aquellas cantidades; y si, como los indicados motivos primero y segundo sostienen, era al portador de las libretas a quien com-

petía expedir las órdenes de pago, resulta indudable que al dar cumplimiento a lo dispuesto por el citado organismo marxista no se ajustó el Banco a las normas establecidas en tales libretas, particulares los que acabar de apuntarse que destruyen la base de argumentación de los repetidos motivos e imponen la desestimación de los mismos, ello aparte de que aun admitiendo que en el caso objeto de controversia las circunstancias de hecho no se ajustasen estrictamente a lo establecido en los artículos 2.º y 4.º de la Ley de 12 de diciembre de 1942, siempre serían de aplicación estos preceptos en virtud del principio de derecho admitido por reiterada doctrina de esta Sala, según el cual "Ubi est eadem ratio, ibi eadem dispositio juris esse debet", y con mayor razón teniendo en cuenta que, como declara la sentencia recurrida, la entidad recurrente conocía el hecho del asesinato de los titulares de las libretas e igualmente la incautación de los bienes de los mismos por los elementos marxistas.

CONSIDERANDO: Que según la tesis sustentada en el motivo tercero, al ordenar el fallo que la valoración de las cantidades extraídas debe efectuarse a la par en moneda actual para su pago por el Banco, infringe la Comisión Central de Reclamaciones Bancarias el artículo 7.º de la Ley de 12 de diciembre de 1942, en relación con el 12 de la de 7 de diciembre de 1939, y vulnera el artículo 1.º de la Ley de 13 de octubre de 1938, también en relación con el 10 de la Orden de 26 de junio de 1943, sosteniendo dicho motivo que realizadas las entregas por el Banco en 8 de octubre de 1936 y valiendo en esa fecha el dinero circulante en la zona roja el 90 por 100 del dinero en moneda nacional, debió la sentencia ajustarse en el cómputo del importe de las sacas a los porcentajes establecidos por el artículo 12 de la Ley de 7 de diciembre de 1939; pero para desestimar el motivo ahora objeto de examen basta recordar que las cantidades cuyo pago se reclama obraban en poder del Banco recurrente el día 18 de julio de 1936, por lo que hallándose pendientes de pago al promulgarse la Ley de 7 de diciembre de 1939 y siendo el título de los acreedores anterior al 19 de julio del citado año de 1936, se impone la valoración de las mismas a la par, conforme a lo establecido por el artículo 17 en relación con el 8.º y 36, letra a), todos de la repetida Ley de 7 de diciembre de 1939.

CONSIDERANDO: Que con arreglo a lo establecido en la cláusula segunda de las libretas expedidas por el Banco de Valls las cantidades entregadas a éste y que ahora son objeto de reclamación devengan el interés anual del 3 por 100; y si las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley para los contratantes, no cabe dudar de que en el caso actual el reintegro de las cantidades a los recurridos lleva consigo el de los intereses pactados, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1.091 y 1.278, en relación con los 659 y 661, todos del Código civil, siguiéndose, en consecuencia, que el motivo cuarto del recurso no puede prevalecer.

FALLO.—No ha lugar.