

IV. SENTENCIAS DE INSTANCIA

Sentencia de 4 de febrero de 1953, del Juzgado comarcal de Eibar, sobre subarriendo inconsentido

ANTECEDENTES.—La propietaria de una vivienda ejercita acción de desahucio contra sus ocupantes, alternativamente, o por subarriendo inconsentido, o por cesión también inconsentida. Los demandados, a más de otras excepciones, alegan la existencia de una convivencia amparada en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Previamente la actora, y en acto de jurisdicción voluntaria, había solicitado y obtenido del Juzgado que se requiriese al presunto subarrendatario—único ocupante por entonces del piso—para que manifestara si pagaba renta y en qué concepto lo hacía, contestando que era subarrendatario y abonaba trescientas pesetas mensuales al inquilino, residente en Zarauz. En el juicio y al absolver posiciones el mismo subarrendatario manifiesta que nada recuerda de la renta; la parte actora solicita entonces la suspensión del juicio para instruir el correspondiente sumario por falsedad. El Juzgado no concede la suspensión, pero otorga el desahucio por subarriendo inconsentido, con base en los siguientes considerandos:

CONSIDERANDO.—Que en cuanto a la suspensión del juicio por la presunta falsedad cometida en su declaración bajo juramento indecisorio por el señor U., que ha sido solicitada por el Letrado de la parte actora, no procede en el actual litigio, por cuanto que su confesión no es la prueba exclusiva que exige el artículo 362 de la Ley de Enjuiciamiento civil, si bien es procedente extraer el suficiente testimonio de estos autos al objeto de que por el Fiscal se informe acerca de que si tal declaración presenta los caracteres de un delito.

CONSIDERANDO.—Que en cuanto a la suspensión del juicio por la presunta dudad en el demandado señor I., ya que si bien es cierto que la arrendataria es su esposa en el momento actual, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 60 del Código civil, «el marido es el representante de su mujer», de suerte que ésta no puede comparecer en juicio por sí o por medio de Procurador sin licencia de aquél.

CONSIDERANDO.—Que si bien es verosímil que en algún caso sea posible al arrendador demostrar ó: modo pleno y palpable el hecho de la cesión o del subarriendo inconsentido, en la mayoría de los supuestos tal cosa exigiría la colaboración del arrendatario, subarrendatario o cesionario, la cual lógicamente no se produce, ya que esta especie de convenios se mantienen secretos entre los interesados, y por esta razón el Tribunal Supremo declaró en sentencia de 14 de mayo de 1948 que «al igual que lo que sucede con el subarriendo, para acreditar la cesión no será necesaria una prueba plena», y en el presente caso, estimando en su verdadero valor la enorme acumulación de pruebas que han hecho los demandados, quedan en pie como indiscutibles los siguientes hechos: 1.º Que los esposos I.-A. se ausentaron del piso de autos en los primeros días de julio de 1952, regresando el día 8 de diciembre del mismo año. 2.º Que don M. U., presunto cesionario, fué emplazado

el 6 de diciembre del pasado año. 3.º Que en el requerimiento realizado a este último en acto de jurisdicción voluntario el 29 de noviembre del año pasado por este mismo Juzgado, reconoció textualmente: «Que desde el mes de agosto viene ocupando en unión de su esposa el piso de referencia, a título de subarriendo, por la renta mensual de trescientas pesetas, que satisface al arrendatario-subarrendador don A. I., el cual tiene su domicilio en Zarauz, y por cuyo pago no le facilita recibo. Que desde que el requerido ocupa la vivienda en el concepto expresado, no ocupó la vivienda ni la utilizó persona alguna, por ningún concepto. Que ni el requerido ni su esposa son familiares del subarrendador don A. I.»

CONSIDERANDO.—Que los referidos hechos son bastante para estimar probada la existencia de una relación de subarriendo inconstituido de la totalidad del piso de autos, con entrega de muebles por parte del subarrendador, no estando tal subarriendo beneficiado por el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el cual exige «convivencia» que aquí no existe entre las indicadas fechas, no pudiéndose estimar tal las esporádicas visitas que el señor I. ha podido hacer desde Zarauz. Siendo también poco eficaz la alegación de los esposos I.-A. de haber estado prolongando su veraneo en la citada villa, pues la presunción es vehemente de que regresaron urgentemente a Eibar al tener noticia de la demanda por comunicación del señor U.

CONSIDERANDO.—Que es de aplicación al presente caso lo dispuesto en el artículo 149, núm. 2.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, procediendo en consecuencia la estimación de la demanda por la existencia de un subarriendo no consentido.

CONSIDERANDO.—Que al acumular alternativamente el actor la causa de desahucio del núm. 2.º con la del núm. 3.º del referido artículo 149 de la Ley, y al estimarse existente la primera de ellas, tal cosa no significa estimación parcial de la demanda a efectos de la imposición de costas, las cuales deben imponerse en su totalidad a los demandados.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación.

FALLO.—Que estimando la demanda propuesta por el Letrado don A. A., en representación de doña M. C., debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento del piso tercero izquierda de la casa número 1 de la calle de la Estación de esta villa, y en su consecuencia, decretando el desahucio de los demandados don A. I. y su esposa doña J. A. y de don M. U., debo condenar y condeno a éstos a estar y pasar por tal declaración, con expresa imposición de costas.

Una vez firme esta sentencia, dedúzcase testimonio suficiente de estos autos al objeto de que por el Fiscal Comarcal se informe acerca de si las manifestaciones del demandado señor U. en su confesión judicial presentan los caracteres de un delito.

Así, por esta mi sentencia, etc.

Apelada esta sentencia, fué confirmada por la del Juzgado de Primera Instancia de Vergara de 9 de mayo del corriente año, la cual aceptó los Considerandos de la sentencia recurrida.

Sentencia de 6 de abril de 1953, del Juzgado comarcal de Eibar, sobre compromiso contraído en documento privado

ANTECEDENTES.—Con fecha 25 de abril de 1950 y con el fin de solventar ciertas diferencias surgidas en la liquidación de una sociedad mercantil, don T. S. y don J. B. acuerdan en documento privado someter al buen criterio de don D. V., que no es letrado, la resolución de las mismas, comprometiéndose a acatar y cumplir en el plazo de treinta días la resolución, que dicho señor les notificara por escrito, estableciendo además para quien la incumpliere, obligando a la contraparte a acudir a los Tribunales, una sanción de 5.000 pesetas.

Don D. V. dictó en 28 de mayo de 1952 la pertinente resolución que notificó por escrito a las partes, según lo convenido, siendo acatada inmediatamente por don T. S.—que resultaba acreedor—, pero no así por don J. B. quien logró convencer al amigable componedor para que hiciese nueva liquidación incluyendo determinados créditos a favor suyo nacidos con posterioridad al 25 de abril de 1950, dictándose nueva resolución el 22 de octubre de 1952. Don T. S. aceptó en parte esta segunda resolución, oponiéndose en el resto por haberse extralimitado en sus poderes don D. V. Como hubiese transcurrido con exceso el plazo de treinta días convenido, don T. S. interpone demanda ante el Juzgado Comarcal reclamando el saldo resultante de la primera liquidación, el de la segunda en la parte por él aceptada, además del importe de la cláusula penal, con renuncia expresa de lo que excediera de 10.000 pesetas, límite máximo de competencia objetiva de los Juzgados Comarcales y Municipales, según Decreto de 21 de noviembre de 1952. El demandado se opuso a la demanda, solicitando se declarase bien hecha la segunda liquidación del amigable componedor, e improcedente la exigencia de la cláusula penal.

El Juzgado Comarcal estimó la demanda en todas sus partes con fundamento en los siguientes Considerandos:

CONSIDERANDO.—Que por el actor se pide el cumplimiento de lo convenido en un contrato, cuya validez no ofrece dudas, no obstante no encajar en ninguno de los tipos regulados en el Código Civil, siéndole de aplicación el principio de la autonomía de la voluntad, reconocido en el artículo 1.255 del Código Civil que establece la posibilidad de que los contratantes acuerden los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral o al orden público, cosa que aquí no ocurre, pues si por el propio legislador se reconoce la validez del contrato de compromiso y del de transacción—por el que las partes «evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado»—tampoco cabe negársela al acuerdo en virtud del cual los interesados «han resuelto someter sus diferencias a la resolución de una tercera persona» (como se dice en el documento núm. 15 de los aportados a la demanda). Y ello aunque carezca de las solemnidades que la ley exige para el contrato de compromiso, pues en ningún precepto se prohíbe el compromiso que podemos denominar «privado», y, por otro lado el mismo Código Civil admite en el art. 1.690, párrafo 1.º una figura semejante.

CONSIDERANDO.—Que carente de una expresa regulación legal, ha de ser lo convenido entre las partes la base fundamental en que el juzgador ha de apoyarse para resolver esta «litis», no olvidando que «las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos» (art. 1.091 del C. c.), y que «la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes» (art. 1.256 de *id.*).

CONSIDERANDO.—Que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas (art. 1.281 del C. c.), que es precisamente lo que ocurre en el contrato suscrito por ambas partes con fecha 25 de abril de 1950, y según el cual, habiendo surgido «algunas divergencias con respecto a la liquidación de cuentas pendientes como consecuencia de la separación de ambos, por disolución de la sociedad que tenían constituida bajo el nombre «B. y S.», división de cosa común, referida al edificio sito en la calle de Vista-Alegre, división que fué llevada a cabo por el Notario de esta villa señor Gomeza, a 30 de julio de 1949..., acuerdan someter la resolución de las cuestiones pendientes al laudo de don D. V.», de suerte que «ambos interesados se comprometen a acatar y cumplir fielmente la resolución que acuerde el señor V., en el plazo máximo de treinta días a contar de la notificación de ésta», estipulándose además una multa para quien «deje de cumplir íntegramente, en el plazo fijado en la cláusula anterior, la resolución que adopte el señor V.», conviniéndose, finalmente, que con la resolución de este señor «los firmantes darán por enteramente zanjadas todas sus diferencias hasta la fecha en todo aquello que sea objeto de tal resolución».

CONSIDERANDO.—Que la resolución dictada por el señor V. con fecha 28 de mayo de 1952 (documento núm. 144 de los aportados a la demanda) se ajusta plenamente a lo convenido por las partes en el documento privado de 25 de abril de 1950, y teniendo en cuenta la consolidación posterior acreditada a favor del actor de la partida de «Suar, S. L.», debe calificarse tal resolución de definitiva, como así lo ha reconocido el señor V. al contestar a la segunda y quinta de las preguntas propuestas por la parte actora, y el propio letrado del demandado en carta dirigida al letrado de la contraparte (documento núm. 145 de los aportados con la demanda). De suerte que la segunda resolución dictada por el señor V., no obstante calificarse de «liquidación definitiva», es adicional e independiente de la primera, nacida en virtud de acuerdo posterior perfeccionado por carta (documentos núms. 145, 146, 147 y 154 de la demanda), así que sólo por una condescendencia del actor quedó diferida la ejecución del primero, estando éste en su derecho a oponerse a la inclusión de la partida correspondiente a las rentas de la casa copropiedad de las esposas de los litigantes, pues sobre tal materia no versó ni el convenio primitivo ni el último.

CONSIDERANDO.—Que no son de estimar las alegaciones de la parte demandada, encaminadas, de un lado, a impugnar la partida de veinte mil pesetas que el señor V. puso a favor del actor, en un principio, con la posibilidad de variar su adjudicación si se le demostraba otra cosa, y luego—al no hacerse así—con carácter definitivo, como se pone de relieve por el propio señor V. al contestar la quinta pregunta del interrogatorio de la parte actora,

y se confirma en el hecho de que la segunda resolución por él dictada (documento núm. 155 de la demanda) da por bueno lo hecho en la primera; y de otro, a lograr la inclusión en la liquidación de las rentas de la casa-habitación copropiedad de las esposas de ambas partes, pues, aparte de que tal materia no fué objeto del convenio de 25 de abril de 1950, ni del convenio adicional de aquél, es lo cierto que en el juicio no se ha demostrado que la renta sea la de ciento cincuenta pesetas mensuales, pese a la declaración a efectos fiscales que ha sido hecha por la esposa del demandado, antes bien parece razonable otorgar mayor valor probatorio a los considerandos de la sentencia dictada por este Juzgado con fecha 2 de julio de 1948.

CONSIDERANDO.—Que también debe otorgarse plena eficacia y efectividad a la cláusula penal, cuarta del documento privado de 25 de abril de 1950, no concurriendo, en cambio, el hecho del cumplimiento parcial por el deudor, necesario para moderar la pena, a tenor del artículo 1.156 del Código civil.

CONSIDERANDO.—Que por todo lo expuesto procede estimar la demanda en toda su extensión.

CONSIDERANDO.—Que de conformidad con el artículo 60 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, procede imponer las costas a la parte vencida.

Vistos los artículos 1.091, 1.156, 1.256, 1.281 del Código civil, demás pertinentes al caso y los de general aplicación.

FALLO.—Que estimando la demanda propuesta por el Letrado don J. E. en nombre de don T. S., debo condenar y condeno al demandado don J. B., representado en estos autos por el Procurador don S. A., a pagar al actor la suma de diez mil pesetas, con expresa imposición de costas.

Así, por esta mi sentencia, ... etc.

Apelada la Sentencia, fué confirmada por el Juzgado de Primera Instancia de Vergara, aceptándose íntegramente sus Considerandos.