

II. SENTENCIAS

A cargo de J. GÓMEZ YSABEL, Antonio y José Luis MORO, Carlos PALAO, José PERÉ y Ricardo RUIZ SERRAMALERA, con la dirección de Antonio PIENS y Manuel PEÑA

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

COSA JUZGADA: IDENTIDAD DE LA CAUSA: *El error del demandante al calificar la acción no tiene trascendencia, ya que lo que determina la resolución del contrato de arrendamiento es la sustitución del arrendatario por un tercero en el goce de la cosa arrendada, sin dar cumplimiento a los requisitos que la ley previene para ello, sin que sea necesario precisar si tal sustitución constituye una cesión, traspaso o subarriendo, ya que la demostración de los elementos de cada una de estas formas contractuales no sería posible, en la mayor parte de los casos, para el arrendador ajeno a la transmisión e interesados. [S. 4 de octubre de 1961; no ha lugar.]*

II. Derechos reales.

TRADICIÓN FINGIDA: *Admite la prueba en contrario, y puede ser destruída cuando de la misma escritura se desprende claramente.*

POSESIÓN POR EL ARRENDATARIO: *Esta posesión no contradice la mediatía que, a título de dueño, ostenta el propietario de la finca.*

ESTIPULACIÓN EN FAVOR DE TERCERO: *Tiene el carácter de contrato a favor de tercero aquel que, celebrado válidamente entre dos personas, es dirigido, sin embargo, a atribuir un derecho a una tercera que no ha tenido parte alguna directa ni indirectamente en su conclusión y que, a pesar de ello, logra eficazmente atribuírselo en su propia persona, sin que pueda estimarse tal derecho como propio del que estipuló el contrato y cedido luego al tercero, o simplemente ejercido por éste en lugar de aquél.*

PERFECCIÓN DE ESTA ESTIPULACIÓN: *Tiene lugar cuando el tercero declare querer aprovecharlo, tratándose, por tanto, no de una aceptación, sino de una adhesión, que actúa como "condictio juris".*

PACTO DE RETRO: VENTA JUDICIAL: *Aunque, según la jurisprudencia, sólo tiene encaje al momento de perfección de la compraventa, cuando*

se trata de una venta judicial, que se realiza coactivamente por el Juzgado, nada impide a las partes, que al margen pero paralelamente al proceso de ejecución, convenir la readquisición por el vendedor y ejecutado de las fincas objeto de la transmisión, para el caso de resultar adjudicatario de las mismas la otra parte, a cuya condición queda supeditada la efectividad del convenio. [S. 28 de junio de 1961; no ha lugar.]

III. Obligaciones.

1. COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO: PRUEBA: ACTA NOTARIAL: Pretende el recurrente la resolución del contrato por incumplimiento de las condiciones pactadas, ya que—afirma—los vendedores no pusieron a su disposición la finca libre de gravámenes, pero el acta notarial que invoca como demostrativa del error no es documento auténtico más que en lo que se refiere a la fecha de su otorgamiento y al hecho que lo motiva, por lo que en lo demás no pasa de ser la declaración irregular de un solo testigo, hecha fuera del período procesal oportuno, sin citación de la parte contraria y fuera de la presencia judicial.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: La simple anotación preventiva de una demanda en la que se pretendía la declaración de existencia de una servidumbre de paso, que, además, no prosperó, en definitiva, tampoco implica la existencia de carga o gravamen en la finca vendida. [S. 21 de octubre de 1961; desestimatoria.]

2. OPCIÓN DE COMPRA: La determinación del objeto y precio constituye un requisito necesario de la opción de compra, y al no concurrir sólo existe una oferta de tanteo o reserva a favor del optante durante el plazo estipulado, pero no una opción de compra. [S. 17 octubre 1961; no ha lugar.]

En el contrato suscrito se determinó de manera concreta la opción a favor de una Sociedad respecto del llamado lote primero. La discusión surgió en relación con la cláusula tercera, en la que, respecto de un lote segundo no se fijó la extensión del terreno, que había primero que deslindar, ni tampoco el precio.

3. RETRÁCTO DE COMUNEROS: CARÁCTER DE COMUNERO: Lo tiene el cónyuge viudo de uno de los tres copropietarios, ya que ostenta la cualidad de heredero forzoso según los artículos 807, 814 y 855 del C. c., y por eso no es persona extraña en el caso de que compre una tercera parte indivisa de la finca, y de ahí que no quepa el retracto ejercitado por el restante comunero. [S. 16 de junio de 1961; no ha lugar.]

4. RETRÁCTO DE COLINDANTES: CONOCIMIENTO EXACTO DE LA VENTA: Es doctrina reiterada la que declara que corresponde al Tribunal a

quo» la apreciación de si, quien pretende retraer había tenido conocimiento o no de la venta, así como la suficiencia de este conocimiento sin que baste la simple noticia de la enajenación con ignorancia de sus pactos y condiciones. [S. 4 de mayo de 1961; no ha lugar.]

5. **RETRACTO TRONCAL DE VIZCAYA:** *Es una consecuencia del principio de troncalidad que rige en su tierra llana o infanzona, y es expresión del carácter familiar que los bienes hereditarios revisten, y que tienen por objeto impedir que el favor concedido a los parientes y herederos más próximos sea burlado por personas extrañas.*

La omisión de las formalidades establecidas provocan la nulidad que dispone el Fuero, con el derecho derivado de sacar tal bien por el precio de hombres buenos, sin que tal derecho pueda quedar enervado a priori por maquinaciones fraudulentas. [S. 14 de octubre de 1960; ha lugar.]

IV. Arrendamientos de cosas.

1. **ARRENDAMIENTO URBANO: NATURALEZA DEL CONTRATO:** *El arrendamiento y el subarriendo son contratos consensuales que se perfeccionan por el mero consentimiento, es decir, que para su perfección no exige la ley la tradición de la cosa arrendada o subarrendada.* [S. 7 de octubre de 1961; no ha lugar.]

2. **ARRENDAMIENTO DE SOLAR: FACULTAD DE LA ALCALDÍA PARA DESALOJAR:** *El párrafo segundo del art. 47 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Ordenación de Solares, se la atribuye en términos no dudosos, norma que debe asimismo aplicarse al dueño de los solares cuando pretenda edificar, y no sólo a terceros adquirentes por venta forzosa, dado que aquél no puede recibir peor trato jurídico que éstos ante la necesidad, común a todos, de construir con la descada urgencia exigida por las circunstancias sociales, y con más razón si la finca y el arrendamiento concluido sobre ella no quedaban, de ningún modo, por su condición de solar, protegidos por la legislación excepcional de arrendamientos urbanos, con sus prórrogas y demás derechos a favor del locatario.* [S. 23 de marzo de 1961; desestimatoria.]

3. **ARRIENDO DE INDUSTRIA Y ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO:** *Si no resultan con nitidez los extremos de unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser puesta en marcha por el que recibe la industria ya creada, el arrendamiento debe ser calificado como de local de negocio y no de industria.*

JUICIO DE DESAHUCIO: CUESTIÓN SUPUESTAMENTE COMPLEJA: *Según reiterada jurisprudencia, en el juicio de desahucio no cabe plantear ni decidir cuestiones complejas, ambiguas u oscuras, pero no supone com-*

plejidad la cuestión de dilucidar si lo arrendado es una industria o un local de negocio, pues es problema inherente a la acción de desahucio. Lo delicado y dificultoso del tema a resolver no justifica la abstención de entrar en el fondo del asunto. [S. 30 de noviembre de 1961; ha lugar.]

4. CALIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTO: LOCAL DE NEGOCIO: TERRAZA: *La Audiencia Territorial ha estimado, con acierto, que la terraza o terreno cedido en arrendamiento es un local de negocio por el uso a que está destinado —industria de bar y pista de baile al aire libre— con consentimiento de ambas partes.*

RECURSO DE CASACIÓN: INTERPRETACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS: *La interpretación de los negocios jurídicos es facultad privativa de la Sala de instancia y el criterio de ésta debe ser respetado en casación, mientras no resulte desorbitado o arbitrario.*

COSTAS: INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN: *Declarada la incompetencia de jurisdicción respecto a una demanda de desahucio por falta de pago promovida ante el Juzgado de 1.ª Instancia, no cabe imponer las costas al actor sin apreciar temeridad, mala fe o culpa en el mismo.* [S. 25 de noviembre de 1961; ha lugar.]

NOTA: No se ha abordado en la sentencia de casación el tema de la habitabilidad del local. Respecto a la decisión sobre costas nótese que la sentencia da por supuesta la aplicabilidad del art. 1.582 al desahucio ante Juzgado de 1.ª Instancia, aunque entiende que en el supuesto de declaración de incompetencia no se produce propiamente vencimiento, por lo que es de aplicación el criterio de temeridad. (J. P. R.)

5. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO PARA DETERMINADA FINALIDAD: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: *Pactado el arriendo de un local para el ejercicio de una determinada industria habrá de reunir las condiciones precisas para que tal finalidad se cumpla, incluso las que pueda imponer la Autoridad competente encargada de velar por la salubridad pública. La obligación que la LAU impone al arrendador de realizar las reparaciones ordenadas por la Autoridad competente, comprende, no sólo las reparaciones «stricto sensu» sino las obras necesarias para enmendar, corregir o remediar necesidades surgidas por órdenes de Autoridades competentes.*

ABUSO DE DERECHO: CONCEPTO: *El abuso del derecho supone el ejercicio inmorale, falta de equidad o innecesariamente dañoso, de un derecho.* [S. 15 de noviembre de 1961; no ha lugar.]

NOTA: Impuesta por la autoridad competente la obligación de que los locales destinados a la industria de panadería revistieran determinadas condiciones higiénicas de impermeabilización de suelos y paredes, la progresiva sentencia anotada, afirma la obligación del arrendador de costear las correspondientes obras de acomodación del local, sin perjuicio de su derecho a percibir el incremento previsto en el art. 108 de la LAU. Se

dice en la sentencia que el hecho de que el arrendador se halle expuesto a la obligación de realizar obras del tipo de las indicadas no da carácter aleatorio al arrendamiento, ya que en un Estado de derecho hay que contar con la necesaria colaboración de los ciudadanos al progreso en el campo de la salud pública. (J. P. R.)

6. SUBARRIENDO Y CESIÓN: NATURALLEZA: EFECTOS: *La cesión y el subarriendo no pueden confundirse por ser distintos en su naturaleza y efectos, ya que la cesión supone la desvinculación del titular arrendatario y su sustitución por otra persona, mientras que el subarriendo supone la subsistencia del arrendatario con un tercero, sin desvinculación de aquél, siendo el traspaso una forma de cesión que únicamente obliga al arrendador cuando concurren los requisitos que la Ley exige para su validez.* [S. 3 de abril de 1961; desestimatoria.]

7. SUBARRIENDO Y CESIÓN: ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN: *No cabe simultaneidad temporal, en el hecho de producirse las dos causas resolutorias siguientes de los contratos de arrendamiento: traspaso ilegal y subarriendo in consentido, concurriendo en ambas, los mismos elementos personales. No existe en cambio, imposibilidad física o jurídica alguna, para que se produzcan sucesivamente en dos momentos distintos, sin que ninguna de ellas pierda su eficacia en orden a la resolución, como causa de sanción del acto civilmente ilícito.* [S. 30 de junio de 1961; no ha lugar.]

8. CONSENTIMIENTO TÁCITO: PRESUNCIONES: *La cesión de una vivienda arrendada, entre dos hermanos, habiendo mediado el plazo legal mínimo de convivencia, es un acto válido aun sin el consentimiento del arrendador, y no es causa de resolución del contrato, ya que la presunción judicial de que aquella cesión fue conocida y consentida por el arrendador es de todo punto inatacable, al partir de un hecho cierto como es la ausencia del arrendatario, y la permanencia de su hermano en el local durante doce largos años.* [S. 28 de octubre de 1960; no ha lugar.]

9. TRASPASO: REQUISITOS DE FORMA: *El no haber precisado el domicilio del adquirente, ni si contrajo este la obligación de ejercer un negocio de la misma clase que el que ejercía el arrendatario, en la notificación de la escritura de traspaso, supone el haber incurrido en un defecto esencial, sin que pueda prevalecer la tesis del Juzgador de Instancia, de quedar subsanados estos datos por haberse hecho constancia de ellos en la notificación a fines del tanteo, pues se trata de oportunidades distintas que aunque orientadas al mismo fin, tienen trascendencia y cauces diferentes, exigiendo también formalidades distintas.* [S. 27 de septiembre de 1960; ha lugar.]

10. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: TANTEO DEL ARRENDADOR: *Para el ejercicio eficaz del derecho de tanteo que el art. 47 de la LAU de 1946 reconocía al arrendador, no basta con que se manifieste al arrendatario*

la voluntad de utilizarlo dentro del plazo fijado, sino que es necesario también pagar al precio ofrecido. [S. 31 de mayo de 1961; no ha lugar.]

11. **RETRACTO ARRENDATICIO: ARRENDATARIO DE PARTE DE FINCA:** *No cabe el ejercicio del retracto, cuando se prueba que en la villa vendida existían dos arrendatarios.* [S. 20 de marzo de 1961; no ha lugar.]

12. **IMPUGNACIÓN VENTA POR PRECIO EXCESIVO: CARGAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** *Según el art. 53 de la LAU, procede la impugnación de la transmisión efectuada, cuando el precio, incluido el importe de las cargas, excede de la capitalización establecida.*

La promesa hecha por el vendedor en la escritura de compra de que cancelará las hipotecas que gravan el piso, no afecta a los terceros interesados, máxime cuando transcurrido un lapso de tiempo, continúan vigentes en el Registro de la Propiedad y por ello puede impugnar el inquilino como excesivo el precio, al sumarle, junto al que aparece en la escritura, el importe de los dos préstamos garantizados con las hipotecas vigentes.

NULLIDAD POR PRECIO EXCESIVO: *La LAU vigente no establece la posibilidad de que el inquilino anule el contrato de transmisión, sino que la única consecuencia de la acción impugnatoria, es el efecto de no poder el adquirente, negar la prórroga del contrato al inquilino impugnante, fundándose en la causa primera del art. 62.*

SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO: *Antes de la LAU de 31 de diciembre de 1946 no estaba reglamentada la subrogación en los pisos por fallecimiento del titular arrendaticio, por lo que muy bien, podía sustituir a éste una hermana, viviese o no con él.* [Ss. de 10 y 17 de junio de 1961; han lugar.]

13. **ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN:** *La nueva LAU —art. 53, 3.º— sólo faculta para la impugnación con la consecuencia, caso de prosperar la acción, que el nuevo dueño no podrá negar al inquilino la prórroga del contrato fundado en la necesidad.*

PRINCIPIO "JUSTA ALEGATA ET PROBATA": *la relación jurídico-procesal se constituye en el período expositivo del juicio donde queda centrado el tema litigioso conforme a los términos expuestos, sin que tengan virtualidad las alegaciones posteriores porque a ello se opondrá el principio "justa alegata et probata" y el art. 524 en relación con el 359 de la Ley de procedimiento civil, conforme a los cuales en la demanda se fijará con claridad y precisión lo que pide y la sentencia ha de atenerse a las cuestiones oportunamente planteadas, de donde se infiere que ni a las partes les es dable alterar la esencia del suplico, ni al juzgador apartarse de lo que integra el contenido u objeto del debate.* [S. 3 de julio de 1961]

14. ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN: PRECIO EXCESIVO: LIMITACIONES DEL DECRETO-LEY DE 30 DE AGOSTO DE 1947: *Al ser el precio el valor económico asignado a la cosa, únicamente puede alterar la cuantía fijada, las responsabilidades que recaigan sobre ella como las contribuciones e impuestos fiscales y las establecidas en garantía de un crédito. No puede entenderse como carga con estas repercusiones las limitaciones de disponer del dominio impuestas por razones de interés social.* [S. 21 de junio de 1961; no ha lugar.]

15. IMPUGNACIÓN DE VENTA DE PISO POR PRECIO EXCESIVO: CAPITALIZACIÓN DE RENTA: INCREMENTO MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO: *En la renta base de la capitalización hay que incluir todos los incrementos que perciba el arrendador, salvo los correspondientes a servicios y suministros. Deben computarse todas las exacciones que, suponiendo aumento de los tipos contributivos, graviten sobre la propiedad urbana y sean repercutibles sobre los inquilinos, entre ellos el arbitrio de alcantarillado y el de solares.* [S. 19 de octubre de 1961; ha lugar.]

NOTA: En realidad hay que excluir, además de los aumentos por servicios y suministros —y por idéntica razón que éstos— los derivados de obras de reparación que, por expresa disposición del art. 108 de la LAU, no tienen el concepto de renta, sino el de asimilados a renta.

16. PRESUPUESTOS DE LA TRANSMISIÓN «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO ARRENDATICIO DE LOCAL DE NEGOCIO: *Si el arrendatario cesó, varios años antes de su muerte, en el ejercicio de su actividad mercantil en el local arrendado, por haberlo subarrendado a un tercero, los herederos de aquél no pueden advenir arrendatarios por subrogación «mortis causa», por faltar la razón legal del derecho a suceder, imponiéndose por ello la resolución del arriendo por fallecimiento del arrendatario.* [S. 6 de diciembre de 1961; no ha lugar.]

NOTA: En abono de tan discutible doctrina se cita una sentencia de 24 de julio de 1954; es cierto que pueden invocarse algunos argumentos de tipo teleológico en abono de la misma, pero no lo es menos que falta en absoluto, en la Ley, toda norma que establezca un presupuesto de la subrogación, del tipo que se expresa en la sentencia anotada. Cuando la Ley ha querido erigir a la explotación efectiva del local por el arrendatario en presupuesto de eficacia para la subrogación, como ocurre en el artículo 32 LAU referente al traspaso, lo ha hecho de modo expreso; el silencio del art. 60 no autoriza, en modo alguno, una proyección analógica del presupuesto en cuestión. (J. P. R.)

17. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL DERECHO ARRENDATICIO DE LOCAL DE NEGOCIO: ASOCIACIÓN DE LA VIUDA E HIJOS: VARIACIONES: CESIÓN: *La variación involuntaria de individualidades, no ha de reputarse transmisión a efectos de resolución mientras subsista la asociación exclusivamente integrada por los hijos —y cónyuge— del arrendatario, es decir, mientras no salga el dominio del negocio de los hijos y cónyuge. Para la existencia de todo acto de transmisión «inter vivos» precisa la dualidad*

de sujetos, «tradens» y «accipiens», dualidad que no existe si desde el fallecimiento del arrendatario subsiste el mismo ente colectivo: la comunidad de hijos.

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ALEGACIÓN DE INCONGRUENCIA: *La incongruencia debe combatirse como error de derecho —ya que el art. 395 LEC es de Derecho material— y no como quebrantamiento de formalidades.* [S. 3 de enero de 1962; no ha lugar.]

NOTA: Se dice en la Sentencia que no puede darse valor decisivo contra el aserto relativo a la continuidad de la comunidad familiar en la explotación del negocio a hechos singulares y equívocos, en cuanto a la real titularidad, de dicho negocio, tales como el haber notificado la viuda, no propietaria única sino comunera, aunque la más autorizada por su jefatura familiar, su subrogación personal en la relación arrendaticia y el haber puesto el hijo —que como técnico dirigía el negocio— a su personal nombre la deuda fiscal.

18. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA: NECESIDAD DEL PROPIETARIO: *El fundamento de la excepción a la prórroga de los arrendamientos, por necesidad del propietario, radica en que cuando se trata de establecer una escala de valores en la función social de la propiedad, es lógico que se coloque en primer lugar la necesidad del propietario mismo.*

CASO DE NECESIDAD: *El propietario de un local arrendado, que tiene establecida una industria en local ajeno, puede oponerse a la prórroga del arrendamiento, tanto si ocupa el local ajeno a título de arrendatario como de precarista, ya que en ambos casos carece de la estabilidad pretendida.* [S. 21 de abril de 1961; no ha lugar.]

19. RESOLUCIÓN: NECESIDAD DEL PROPIETARIO: *Cuando a un arrendatario se le compete a desalojar el local arrendado, por necesitarlo para sí el propietario, es incuestionable que puede ejercitar la acción negatoria de la prórroga del contrato del local del que, a su vez, es arrendador, bastando a tal fin que demuestre que el requerimiento que se le hizo era tan fundado que legalmente no tenía términos hábiles para oponerse a él, sin que exista precepto alguno que le obligue a dejar transcurrir el plazo de preaviso para ejercitar su acción, ni esperar a que se le demande o decrete judicialmente su lanzamiento, a menos de exponerle a sufrir perjuicios irreparables.*

NECESIDAD DEL PROPIETARIO: MODO DE ACREDITARLA: *Ningún precepto legal exige que la necesidad de ocupar la vivienda se acredite únicamente por sentencia contra la cual se hayan utilizado todos los recursos legales.*

NECESIDAD DEL PROPIETARIO: ELECCIÓN DE FINCA: *El orden que establece el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos urbanos sólo puede seguirse cuando se trata de finca arrendada por pisos, pero no cuando toda ella se halle arrendada a un solo inquilino, ya que en tal caso existe*

la imposibilidad de seguir orden alguno en la selección de la vivienda, como el indicado precepto exige. [S. 14 de abril de 1961; desestimatoria.]

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: NECESIDAD DEL PROPIETARIO: MERA CONVENIENCIA: *En el local de figón, sin variación demostrada en su naturaleza y circunstancia, desde su instalación, podía servirse el mismo número de comidas que en la actualidad, y la pretensión de atender a mayor número de clientes es un mero deseo de ampliar el negocio, que no justifica, según el artículo 92 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior y 71 de la vigente, la denegación de la prórroga por necesidad del arrendador. [S. 22 de marzo de 1961; desestimatoria.]*

La sentencia de 3 de mayo de 1961 considera también un caso de ampliación de negocio como de mera conveniencia, y no de necesidad para el propietario.

21. NECESIDAD DEL PROPIETARIO: MERA CONVENIENCIA: *La no prórroga constituye la excepción, por lo que, estando perfectamente destinados en la Ley los términos de necesidad y conveniencia, cuando se trate, no de establecer, sino de ampliar un negocio, como en el presente caso ocurre, ha de aplicarse el artículo 71 de la Ley, que previene que el mero deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio no será causa bastante para denegar la prórroga del arriendo. [S. 3 de mayo de 1961; estimatoria.]*

Se trataba de un Colegio, establecido con la autorización de la Inspección de Enseñanza Primaria, y autorizado después por Orden ministerial su funcionamiento con carácter definitivo. Por ello dice el Tribunal Supremo (considerando 2.º): "Si los organismos competentes para apreciar las condiciones que el expresado centro de enseñanza habría de reunir para su legal funcionamiento, entre cuyas condiciones estaban la capacidad material de los locales en relación con la matrícula máxima de alumnos, estimaron la suficiencia de aquéllos en los que el Colegio se desenvolvía con toda normalidad, no habiéndose operado cambio alguno que haya determinado la reducción de tales locales, no es posible admitir la insuficiencia de los mismos para atender a la finalidad a que vienen siendo destinados y el hecho de que se hayan admitido en el Colegio seis alumnos más de los que la matrícula consentía, quebrantando con ello los términos de la concesión, no puede justificar la necesidad que se invocó por la parte recurrida para la instalación del Colegio en cuestión en el local arrendado..."

22. PRÓRROGA: NECESIDAD DEL PROPIETARIO: *La determinación de la existencia de necesidad del propietario en grado suficiente, para dar lugar a la denegación de la prórroga de un contrato de arrendamiento, es materia de interpretación restrictiva, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo.*

CASO DE NECESIDAD: *El hecho de tener el arrendador amontonadas sus mercancías por falta de espacio, disminuyendo su capacidad de ven-*

ta e implicando, por tanto, un perjuicio de sus intereses comerciales, es causa suficiente para considerar tal situación como de verdadera necesidad del propietario. [S. 4 de noviembre de 1960; ha lugar.]

23. CLÍNICA DE ODONTÓLOGO: *En ella, como en la de otro médico, o en el despacho de cualquier otro profesional dedicado a una profesión liberal, no se ejerce ninguna actividad mercantil, industrial ni de enseñanza con fin lucrativo, por lo que no puede calificarse de local de negocio, ni por disposición legal alguna se encuentra asimilado a ellos.*

NECESIDAD DEL PROPIETARIO: ORDEN DE PRELACIÓN: FUNCIONARIOS PÚBLICOS: *El orden de prelación para la excepción a la prórroga del arrendamiento, tratándose de funcionarios públicos, lo refiere la Ley a la vivienda propiamente dicha, al hogar familiar del funcionario.* [S. 21 de abril de 1961; desestimatoria.]

Se trataba del local donde pasaba consulta un médico del Servicio Obligatorio de Enfermedad, pero que no lo habitaba. La sentencia aplica implícitamente la distinción entre vivienda, como hogar familiar, y vivienda por asimilación legal.

24. LOCAL PROVISIONAL: *Es local provisional, a efectos de la L. A. U., un edificio de dos plantas sito en calle principal y zona residencial de Madrid, que no guarda la alineación reglamentaria, ni llega a la altura mínima exigida por las Ordenanzas Municipales, características que lo hacen estimar como provisional, aunque su estructura y configuración no lo sean íntegramente.* [S. 11 de octubre de 1961; no ha lugar.]

25. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA POR NO USO: OCUPACIÓN PARCIAL: *La desocupación, para que integre causa de denegación de prórroga, debe ser total y no meramente parcial.* [S. 27 de noviembre de 1961; ha lugar.]

En un solo contrato se habían arrendado dos pisos, uno para Oficina de Correos y otro para vivienda del encargado de aquélla; la sentencia desestima la acción resolutoria fundada en la no ocupación de vivienda, sentando la anterior doctrina e indicando que la parte del objeto arrendado destinado a vivienda revestía carácter *accesorio* dentro del complejo contractual, consideración que sin duda debió pesar decisivamente como fundamento del pronunciamiento resolutorio.

26. CIERRE O TRANSFORMACIÓN DE LOCAL: *Un acta notarial acreditativa de que en el local arrendado está el mostrador empapelado, vacías las estanterías, un aparato eléctrico sin bombilla y una silla y caja de las que se emplean para embalaje, no contradice, sino que confirma, la inactividad del local y su cierre, sin que, de ninguna manera, ponga de manifiesto su utilización y destino a guarda de efectos, que es lo que diferencia al local de negocios del almacén.* [S. 5 de junio de 1961; no ha lugar.]

27. **DESOCUPACIÓN O CIERRE:** *No es igual desocupación y cierre. Existe propiamente cierre en los locales arrendados para el servicio directo del público, cuando éste servicio se interrumpe incumpliendo con ello una triple finalidad: la del destino pactado, la del interés social de servicio al público y la del propio interés patrimonial del arrendador por dar origen a la pérdida de clientela.* [S. 5 de abril de 1961; ha lugar.]

28. **CIERRE DE LOCAL DE NEGOCIO:** *Una certificación del consumo de fluido eléctrico registrado por los contadores del local arrendado, se referirá en puridad a la cantidad de fluido consumido en el local, pero nunca a la situación del negocio, en cada momento. Por ello, el hecho de que en el detalle de alguno de los meses no se haga constar consumo alguno, sino que aparecía la palabra cerrado, no tiene virtualidad probatoria suficiente del cierre efectivo de un local.* [S. 14 de abril de 1961; no ha lugar.]

29. **CIERRE POR MÁS DE SEIS MESES: CARGA DE LA PRUEBA:** *La prueba de los hechos alegados como causa del cierre, y de si estos hechos justifican el mismo, corresponde al demandado.* [S. 16 de junio de 1961; desestimatoria.]

30. **ACCIÓN RESOLUTORIA: LEGITIMACIÓN:** *Un comunero carece de legitimación «ad causam» para pedir en nombre propio la resolución de un contrato de arrendamiento celebrado por la comunidad a que pertenece.* [S. 3 de abril de 1961; no ha lugar.]

31. **RESOLUCIÓN: CAUSAS:** *El artículo 1.124 del C. c. consagrando para las obligaciones recíprocas la facultad de la resolución unilateral tácita, para el caso de incumplimiento por una de las partes, no es de aplicación, cuando de resolución de contratos de arrendamiento urbano se trate, porque las causas de resolución de éstos vienen taxativamente comprendidas en la ley con carácter de «numerus clausus».* [S. 10 de junio de 1961; no ha lugar.]

32. **SUBARRIENDO: CONVIVENCIA DE HIJA Y YERNO:** *La circunstancia de que la hija y yerno, sin el consentimiento del arrendador, convivan con el arrendatario en el local de negocios arrendado, no justifica la presunción de subarriendo elaborada por el juez de Instancia, pues el hecho del uso del teléfono y la domiciliación de una deuda tributaria por el ejercicio de una pequeña industria por un hijo político no ofrecen base suficiente para la inducción del subarriendo.* [S. 15 de octubre de 1960; ha lugar.]

33. **INTRODUCCIÓN DE TERCERA PERSONA: PAGO DEL ALQUILER:** *La introducción de un tercero en el local arrendado, sin título legal que lo autorice o sin el consentimiento del arrendador, da lugar a la resolución del contrato. El pago de la renta hecho en ciertas ocasiones, no por la arrendataria, sino por alguno de sus hermanos, no supone que*

el arrendador prestare su asentimiento a la sustitución de la persona del arrendatario, ya que el pago puede hacerse por cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, ya lo ignore el deudor, sin otra consecuencia que la extinción de la obligación.

CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR: *No se desprende el consentimiento de los términos de la carta dirigida por el arrendador a la arrendataria, en la que se refiere a "la tienda y sótano que habitan ustedes", ya que no es concluyente que revele la voluntad del arrendador en consentir la sustitución de la persona de la arrendataria por la asociación o comunidad familiar constituida por ella y sus hermanos. [S. 14 de abril de 1961; desestimatoria.]*

34. SUBARRIENDO INCONSENTIDO: PACTO DE INSTALACIÓN DE TODO NEGOCIO LÍCITO: *Al afirmar que se ha realizado un subarriendo parcial no se va contra la cláusula del contrato en la que se pacta la instalación en el local arrendado de todo negocio lícito, sino que se niega que lo llevado a cabo sea un arrendamiento de servicios, desconociendo, consiguientemente, la instalación de un negocio por cuenta de la arrendataria. [S. 6 de marzo de 1961; desestimatoria.]*

35. TRASPASO INCONSENTIDO: *El hecho de introducir en un local arrendado, por una persona distinta del arrendatario, mobiliario de su propiedad, instalando en él la Oficina de una Compañía de Seguros, e incluso domiciliándola en el referido local, sin autorización del arrendador, constituye un supuesto de traspaso inconsentido que da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento. [S. 7 de diciembre de 1960; no ha lugar.]*

36. RESOLUCIÓN POR CESIÓN O SUBARRIENDO: USO DE LA COSA ARRENDADA POR TERCERO: *Es causa de resolución el que un no arrendatario use en provecho propio total o parcialmente, de modo excluyente o compartido, el local arrendado sin autorización expresa y escrita del arrendador, en tanto el arrendatario no pruebe que tal transmisión no se ha producido, porque el ocupante es un mero representante suyo o que se halla legitimado por la autorización expresa y escrita del arrendador o por un traspaso autorizado por la Ley. [S. 2 de diciembre de 1961; no ha lugar.]*

NOTA: Vid. "Sobre el requisito de autorización expresa y escrita", ANUARIO DE DERECHO CIVIL, 1961, pág. 570.

37. RESOLUCIÓN POR SUPUESTA CESIÓN O SUBARRIENDO: *Según doctrina legal, elaborada por constante y numerosa jurisprudencia, el uso, por persona no arrendataria, de la cosa arrendada, que proclama una transmisión voluntaria de la misma por el arrendatario, es causa de resolución de la relación arrendaticia, en tanto el demandado no acredite que el acto transmisorio es legítimo. [S. 28 de octubre de 1961; ha lugar.]*

La Audiencia había declarado que en el piso arrendado a un Agente comercial y usado por éste, tan sólo, para despacho profesional —tras instalar su hogar en otro piso— vivía una hermana del arrendatario que no ejercía en el mismo profesión alguna; con base en tales hechos desestimó la demanda, a la que el Tribunal Supremo ha dado lugar, en cambio, con fundamento en los mismos hechos.

38. RESOLUCIÓN: INTRODUCCIÓN DE TERCERA PERSONA: *La sustitución del arrendatario por un tercero en el goce o uso de la cosa arrendada, sin cumplir los requisitos que la Ley previene para su validez, determina la resolución del contrato de arrendamiento, sin que sea necesario precisar si tal sustitución constituye una cesión, traspaso o subarriendo, ya que la demostración de los elementos que constituyen cada una de tales formas contractuales no sería posible, en la mayor parte de los casos, para el arrendador, ajeno a la transmisión, estando interesados, como se hallan los que la celebran, en ocultarla.* [S. 27 de octubre de 1961; desestimatoria.]

39. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: ELEMENTOS DE PRUEBA QUE DESVIRTÚAN LA CESIÓN: ERROR DE HECHO: *Las certificaciones de Hacienda y municipales en que consta que el negocio instalado en el local tributa a nombre del arrendatario, los documentos que prueban que van a su nombre la cuota de Auxilio Social y los suministros de agua y luz y los recibos de operaciones mercantiles en que se atribuye al arrendatario la titularidad del negocio, acreditan que el único dueño de éste es el arrendatario y, por tanto, la inexistencia de la cesión, erróneamente afirmada por el «órgano a quo».* [S. 22 de noviembre de 1961; ha lugar.]

40. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE SUBARRENDATARIO: MODIFICACIONES DE LOS SOCIOS DE UNA SOCIEDAD REGULAR COLECTIVA: *La modificación de la persona subarrendataria consistente en la salida de uno de los socios de la Compañía regular colectiva que ostentaba aquella cualidad, supone un cambio de subarrendatario del local. Tratándose de una sociedad personalista, como la colectiva, en la que no es transmisible la calidad de socio, sin consentimiento de los demás, la salida de uno de los socios determina la sustitución de la sociedad por otra, que anula, por absorción, a la anterior.* [S. 23 de noviembre de 1961; ha lugar.]

NOTA: Tanto el Juzgado de 1.^a Instancia como la Audiencia Territorial desestimaron la acción resolutoria deducida con base en la pretendida sustitución del subarrendatario; al hacerlo, se situaron en la línea de nuestro Código de Comercio y de la más autorizada doctrina mercantil —véase, por ejemplo, GARRIGUES, *Curso de Derecho Mercantil*, 1.^a ed., tomo I, pág. 316— que no erigen la separación de un socio, en causa de extinción de la Compañía regular colectiva. Por el contrario, el Tribunal Supremo, manteniéndose en la línea de interferencia de las nociones de personalidad y responsabilidad ha visto en lo que es una mera alteración de la responsabilidad del ente social, un supuesto de cambio de personalidad, y una dualidad de personas jurídicas en lo que en realidad era una sola con diferente denominación. Cierto es que la separación de un socio puede determinar, según la forma en que la misma se realice, la extin-

ción y no la simple modificación del ente social, pero no lo es menos que con base en el simple hecho de la salida de un socio no cabe afirmar, contra el criterio del órgano de instancia, que se haya producido el efecto extintivo. (J. P. R.)

41. CAMBIO DE CLASE DE SUBARRIENDO: *La transformación de subarriendo parcial en total, no supone la creación de una nueva relación jurídica a efecto de determinar la legislación aplicable; ésta seguirá siendo la misma que cuando se inició el subarriendo.*

RESOLUCIÓN POR OBRAS INCONSENTIDAS: *Realiza un cambio de configuración del local, el arrendatario que, además de colocar un mueble que tapa todo el hueco de una puerta —lo que por su carácter de mueble indica su no afectación permanente— cubre con obra de tabique el hueco que queda entre el mueble y el techo e instala un lavabo y abidets que convierte la pieza en cuarto de aseo.* [S. 20 de diciembre de 1961; ha lugar.]

42. OBRAS (ANUNCIO LUMINOSO): CONSENTIMIENTO: PRUEBA: *Es válida la autorización concedida por un copropietario, que es, además, administrador de la finca, para que el arrendatario de una tienda pueda instalar un anuncio en su establecimiento.* [S. 18 de noviembre de 1961; no ha lugar.]

43. MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: OBRAS CONSENTIDAS: *El consentimiento no es necesario que sea dado por escrito.* [S. 21 junio 1961; no ha lugar.]

44. OBRAS: AUTORIZACIÓN TÁCITA: *Las obras realizadas con el consentimiento del arrendador propietario, para la instalación en un local arrendado de un negocio, aunque posteriormente se demuestre que con ellas se puede ocasionar un incendio, no puede dar lugar a la resolución de la relación arrendaticia por esta causa. Si las obras se hubieran realizado con defectos, el arrendador no tiene más derecho que el de instar su subsanación.* [S. 30 de noviembre de 1960; no ha lugar.]

45. DESTINO DEL LOCAL INDICADO EN EL CONTRATO: RESOLUCIÓN: *Si bien en el mismo contrato constaba que su finalidad era destinar el local a taller de fabricación y reparación de maquinaria, sin más limitación que la de prohibir se colgasen en las vigas motores, aparatos y cualquier otro peso, ello no es obstáculo para que puedan actuar las causas legales de resolución de los contratos, una de las cuales es la incomodidad, por trepidación y polvo, establecida en el número octavo del artículo 114.* [S. 25 de mayo de 1961; desestimatoria.]

46. DECLARACIÓN DE RUINA: CALIFICACIÓN JUDICIAL: *No sólo no está prohibido, sino que se impone a la autoridad judicial declarar si la resolución administrativa firme, recaída en expediente contradictorio, al que han sido citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos y*

arrendatarios, contiene la declaración de ruina, presupuesto de la causa resolutoria, décima del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, o, por el contrario, no la contiene, sin que ello signifique suplantarse la jurisdicción administrativa. [S. 14 de noviembre de 1961; desestimatoria.]

47. RESOLUCIÓN POR RUINA: *Celebrado conjuntamente el arriendo de dos naves, una vez declarada la ruina de una de ellas por la Autoridad Municipal, con carácter firme, se hace necesario acceder a la cesación del arriendo, cualquiera que sea el grado de ruina, aunque sólo sea incipiente, puesto que la Ley no distingue; no procediendo la continuación de la relación arrendaticia sobre una cosa de la que parte no podría usarse por su pérdida o destrucción.* [S. 7 de octubre de 1961; no ha lugar.]

DERECHO PROCESAL

1. EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA: *Procede estimar la excepción de litispendencia opuesta, en proceso resolutorio arrendaticio por causa de ruina, con base en la pendencia de un juicio en que el arrendatario pretende se condene al arrendador a la realización de obras de reparación para evitar la situación de ruina; se da en tal caso identidad de personas, de cosa—el local arrendado—y de causa de pedir—que en ambos juicios se refiere al estado físico del edificio—. [S. 22 de diciembre de 1961; ha lugar.]*

2. PRINCIPIO DISPOSITIVO: POSICIÓN DE LOS LITIGANTES: ACLARACIÓN DE LA SENTENCIA RECURRIDA: *Coincidiendo demandante y demandados en la determinación de sus respectivas calidades y en aceptar su posición como litigantes y la consecuencia de las mismas, lo que pertenece al poder dispositivo de las partes en nuestro sistema procesal, debe entenderse aclarada, en dichos términos, la equivocación de la sentencia recurrida.* [S. 20 de noviembre de 1961; ha lugar.]

3. ARRENDAMIENTO URBANO: CONSIGNACIÓN DE RENTA PARA INTERPONER RECURSO: MOMENTO: *Siendo el término que emplea la Ley el de "interponer", y teniendo dos fases el recurso de injusticia notoria, la preparación ante la Audiencia sentenciadora y la formalización que tiene lugar ante la Sala del Tribunal Supremo, es evidente que la interposición del recurso, a los fines de consignación de rentas, es equivalente a la fase de formalización, ya que es a este Tribunal y no a la Sala sentenciadora a quien incumbe apreciar si el referido requisito fue debidamente cumplido.* [S. 2 de junio de 1961; desestimatoria.]

4. CASACIÓN: REQUISITOS DEL RECURSO: *Pueden sintetizarse diciendo que en el escrito ha de consignarse: el motivo que ampare la posición*

del recurrente; la fijación acuciosa de la Ley o doctrina infringida; determinación exacta y precisa del concepto de la infracción y separación sistemática de los fundamentos y motivos del recurso, cuando sean varios.

PRESUNCIONES: *El recurrente, amparado en el número 1 del artículo 1.692 de la L. E. C., denuncia la infracción de los artículos 1.249 y 1.253 del C. c., referentes a la prueba de presunciones, la que pretende establecer el recurrente fijando unos hechos distintos de los estimados por el Tribunal a quo, lo que no es lícito, dado que los hechos sólo pueden impugnarse al amparo del número séptimo.*

CASACIÓN: INADMISIBILIDAD Y DESESTIMACIÓN: *Las causas de inadmisión del recurso lo son también de desestimación. [S. 17 de noviembre de 1961; desestimatoria.]*

5. **CASACIÓN: INTERPRETACIÓN ERRÓNEA NO ES VIOLACIÓN:** *La infracción puede cometerse, según el artículo 1.692, primero, de la L. E. C., o por violación de la norma—no eligiéndola debidamente—o por interpretación errónea, o por aplicación indebida de ella: de donde se infiere que no puede construirse un recurso de casación, al amparo del número primero, atribuyendo a una sentencia “violación por interpretación errónea”, ya que si hay interpretación errónea de un precepto, no hay violación de él, en el sentido restringido que el legislador da a esta palabra al regular la casación. [S. 17 de junio de 1961; desestimatoria.]*

TRADICIÓN: POSESIÓN: COBRO DE RENTAS COMO ADMINISTRADOR O ENCARGADO: *La sentencia recurrida no estima justificada la posesión por la sola entrega de las listas de colonos que hizo la vendedora, sino que la deriva de una multitud de hechos, entre los cuales hay que destacar que el demandado estaba encargado de la cobranza de las rentas, lo cual le impedía poseer en concepto de dueño.*

CASACIÓN: CUESTIÓN DE HECHO Y DE DERECHO: *Si bien al amparo del número primero del artículo 1.692 puede denunciarse la infracción del artículo 609 del C. c., ello tendrá que ser partiendo de la base de que la sentencia hubiese proclamado la realidad de unos hechos que no implicasen la tradición en las sucesivas transmisiones de la finca litigiosa, en cuyo supuesto lo que se atacaría serían las consecuencias jurídicas deducidas de tales hechos—lo cual es lícito realizar al amparo del número primero—, pero no es admisible ese ataque al amparo de tal número, cuando la sentencia contempla y estima probados unos hechos que revelan que, efectivamente, tuvo lugar la tradición, ya que lo que habría que atacar en esta hipótesis sería la realidad de tales hechos, demostrando el error de la Sala a través de la vía adecuada del número séptimo.*

6. RECURSO DE REVISIÓN: SUPUESTOS QUE LO AUTORIZAN: INTERPRETACIÓN: *La interpretación de los supuestos que autorizan el recurso de revisión, por su naturaleza extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de la irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza, ha de realizarse con absoluta rigidez y con criterio restrictivo, a fin de no quebrantar el principio de seguridad de la cosa juzgada.*

REVISIÓN: HALLAZGO DE DOCUMENTOS: DESCUIDO O NEGLIGENCIA: *No procede la revisión cuando la busca de los documentos en cuyo hallazgo se fundamenta el recurso, no estuvo interferida nunca por imposibilidad alguna de orden material ni moral, debiéndose únicamente su falta de disponibilidad anterior a simple descuido o negligencia de la propia parte o de su causante en el arrendamiento, al no reclamar en su tiempo y conservar ordenadamente aquéllos, siendo ajena su falta a toda causa de fuerza mayor, o a obra de la parte en cuyo favor se dictó la sentencia cuya revisión se pretende. [S. 3 de mayo de 1961; desestimatoria.]*