

II SENTENCIAS

A cargo de
Juan José BERNAL - QUIROS, Gabriel
GARCIA CANTERO, José PERÉ RALUY y
Ricardo RUIZ SERRAMALEDA

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

1. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: *La aplicación del artículo 339, 2.º del Código civil requiere probar dos presupuestos: que el inmueble es de dominio privado del Estado, y que ha venido siendo dedicado por él al servicio de la defensa del territorio.*

PRUEBA DEL DOMINIO: NO INCLUSIÓN DE UN BIEN DEL MUNICIPIO EN EL INVENTARIO DE LOS ARTÍCULOS 200 L. R. L. Y 16 REGLAMENTO DE BIENES DE ENTIDADES LOCALES: *La no inclusión por el Ayuntamiento de un inmueble en su Inventario de Bienes Municipales no prejuzga lo más mínimo la cuestión de su dominio, ni mucho menos constituye demostración alguna del dominio del Estado. (Sentencia de 28 de enero de 1971; desestimatoria.)*

2. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: BUENA FE: *El criterio de tutela de la buena fe y de condena de la mala, integra un principio general y supremo, imperante no sólo en el ámbito del Derecho, sino que forma parte entrañable de nuestro auténtico espíritu nacional, y, dentro de la esfera contractual de aquel ámbito, manifiesta su vigor tanto en la fase de consumación del contrato como en la previa de interpretación de las concordes declaraciones de voluntad de las partes.*

COSA JUZGADA: *No concurren en el presente caso las identidades del artículo 1.252 del Código civil, porque en cuanto a las personas, es distinta la del demandante en uno y otro proceso, sin que se den las excepciones especificadas en el tercer párrafo de dicho artículo ni las circunstancias que en ciertos supuestos permiten sustituir el requisito de la identificación física personal por la llamada identidad jurídica; en cuanto a las «cosas» sobre las que recaen las respectivas pretensiones, son también distintas, pues diversos son los créditos de uno y otro demandante, aunque el deudor fuere el mismo y semejantes las circunstancias de su nacimiento y algunas de las medidas extrajudiciales adoptadas para tratar de asegurar su eficacia; y en último término, porque la viabilidad de la causa de pedir de la pretensión rechazada en el primero de los juicios referidos se hallaba afectada por la existencia de una transacción que en el presente no juega el más mínimo papel. (Sentencia de 4 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

3. ENRIQUECIMIENTO INJUSTIFICADO: NO EJERCICIO DE DERECHO DE REPERCUSIÓN DE INCREMENTOS: *No puede estimarse violado el principio de derecho que sanciona el enriquecimiento injusto, toda vez que el arrendador pudo y debió, de estimarlo oportuno, proceder a repercutir los aumentos legales de renta, autorizados para los locales de negocio, sin que, en forma alguna, el no ejercicio por su parte del derecho que le asistía pueda tener cabida dentro de la institución del enriquecimiento injusto.*

INJUSTICIA NOTORIA: IMPUGNACIÓN DE LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: *Es necesario alegar la infracción del precepto del Código civil relativo a la interpretación de los contratos cuando se combate la interpretación que de los mismos haya realizado el Tribunal «a quo». (Sentencia de 17 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

4. DISTINCIÓN ENTRE NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD RELATIVA: *La nulidad absoluta se origina en los contratos «inexistentes» que son a los que falta alguno de los requisitos del artículo 1.261 del Código civil, o bien aquellos que violen algún precepto legal prohibitivo; la relativa implica la inexistencia de un vicio del consentimiento o una incapacidad establecida con carácter de protección legal. La nulidad absoluta es aquella en la que se cumple el principio «quod nullum est, nullum producit effectum», y la relativa admite la posibilidad de confirmación. Cuando el artículo 1.313 del Código civil dice que la confirmación purifica el contrato de los vicios de que adoleciera desde el momento de su celebración, hay que entender que tal «momento» no es el de celebración del contrato primitivo sino el de su confirmación. Si en el acto de confirmación de un contrato afecto de nulidad relativa se señala el plazo de duración del contrato «a partir de la fecha de hoy», será la fecha del acto de confirmación y no la inicial del contrato la que determinará la iniciación del plazo.*

INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULA ARRENDATICIA SOBRE FACULTAD DE SUBARRIENDO O TRASPASO: *La cláusula en la que se dice que «si por necesidades de la industria arrendada, se viera obligado —el arrendatario— a trasladarse a otros locales y por consiguiente a abandonar la totalidad o parte de los que actualmente ocupa, podrá subarrendar o traspasar los que no le interesen, por un periodo no superior a la duración del contrato, teniendo el arrendador derecho a opción a hacerse cargo de ellos, en igualdad o mejoría de condiciones», no establece una prueba previa de la necesidad que fija, que requiera el consentimiento y concurso de ambas partes, sino algo que se encomienda a la apreciación del propio arrendatario y que puede impugnar el arrendador de no admitirse tal determinación. (Sentencia de 1 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

II. Derechos reales.

1. INEXISTENCIA DE CONTRATO: POSESIÓN SIN TÍTULO: PRECARIO: *La prueba ha demostrado que la única relación trabada entre las partes sólo inició unas gestiones negociales dirigidas a la conclusión de un nuevo con-*

venio con las estructuras básicas de una sociedad o de un arrendamiento, ni siquiera esbozadas en la promesa, y sujetas por tanto a una nueva declaración de voluntad, que no se produjo y dejó sin base el precontrato, y sin exteriorización alguna de los dos contratos en que se optaba, por lo cual ha de estimarse que por no haber seguido las gestiones para que alguno de los dos contratos resultare existente, la situación en que quedó el recurrente en la finca fue la de un detentador sin título alguno, por lo que la sentencia, con perfecta adaptación a lo pedido, así lo declara y acuerda su lanzamiento

CONGRUENCIA: *Es reiterada la doctrina de esta Sala de que no se han de expresar las mismas palabras para la congruencia, bastando con que las pretensiones y las decisiones coincidan en su esencia; en el caso debatido no hay motivo alguno de discrepancia, pues igual es ocupar sin causa contractual y sin merced, que ocupar sin título y gratuitamente. (Sentencia de 29 de octubre de 1971; no ha lugar.)*

NOTA: Entre las partes hubo anteriormente un proceso sobre la titularidad del usufructo vitalicio que detenta la actora sobre la finca de autos, quedando resuelto a favor de ésta. Posteriormente, el demandado hizo a la actora la promesa de establecer una sociedad con ella para la explotación de un bar en los bajos de la casa, logrando entrar en posesión de los mismos sin haber formalizado tal contrato, ni siquiera el de arrendamiento que ulteriormente prometió asimismo; también ocupó la parte alta de la casa para instalar su vivienda en ella, expulsando de la misma a la usufructuaria. No abona renta ni contraprestación de ninguna clase por tales ocupaciones. Es de observar que la actora no interpone una acción de desahucio por precario, sino un declarativo con petición de desalojo. Ello parece correcto supuesta la necesidad de pronunciarse sobre las relaciones negociales que previamente existieron entre las partes. La sentencia del Tribunal Supremo las califica de doble precontrato, de sociedad y de arrendamiento, que por ser incompatibles entre sí, exigirían una opción, que no fue realizada. Sin embargo, con los datos obrantes en la sentencia, tal calificación parece excesiva, y mas bien puede hablarse de tratos preliminares abusivamente utilizados por una de las partes. En todo caso, el resultado final merece ser aprobado plenamente.

2. ACCESIÓN INDUSTRIAL; ACCIÓN OPORTUNA: *Producido un fenómeno de accesión industrial no puede dilucidarse procesalmente con el simple ejercicio de una acción reivindicatoria.*

PRINCIPIO DE PRECLUSIÓN: *Este principio, también llamado de eventualidad, divide el proceso en fases, de manera que determinados actos deben realizarse en determinados periodos, fuera de los cuales no pueden ya ejercitarse.*

CUESTIONES NUEVAS: *Lo es pretender, en casación, demostrar que unas construcciones fueron realizadas por el demandante, cuando en la demanda y réplica se sostenían que lo fueron subrepticamente por el demandado.*

Y también merecería esa calificación, si es que no hubiera sido planteada y resuelta oficiosamente por la Sala de instancia, la cuestión, no debatida en su momento por las partes, sobre el carácter provisional o definitivo de tales construcciones.

DEFECTOS PROCESALES DEL RECURSO: *Lo son:* 1) omitir el concepto en que se suponen infringidos los preceptos que se invocan; 2) alegar al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que la sentencia impugnada desatiende importantes elementos «de facto» que obran en autos; 3) denunciar una infracción de las Ordenanzas Municipales sin especificar los preceptos de las mismas que se reputan infringidos. (Sentencia de 18 de febrero de 1971; desestimatoria.)

3. CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA DE BUENA FE: COSAS PRINCIPAL Y ACESORIA: ACESIÓN INVERTIDA: PRECIO A PAGAR EN TAL CASO: *Cuando parte de una edificación se ha construido con buena fe sobre un terreno ajeno, y aquélla es indivisible, siendo su valor superior al del terreno invadido, se impone atribuir la calidad de principal al edificio y reconocer al edificante el derecho a adquirir la parte del terreno invadido mediante el pago de su precio, en el que ha de comprenderse no sólo el estricto valor del terreno ocupado, sino también el perjuicio que la merma de éste suponga para el resto del terreno que le quede al dueño del suelo invadido.*

INCONGRUENCIA: *Incorre en ella la sentencia que se plantea un problema razonando cuál es su solución procedente, y no traslada su necesaria consecuencia a la parte dispositiva de la sentencia, faltando al mandato imperativo de resolver definitivamente las cuestiones debatidas establecido en los artículos 359 y 361 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (Sentencia de 26 de febrero de 1971; estimatoria.)*

NOTA: Esta Sentencia resuelve el problema de la construcción extralimitada de buena fe en el sentido que preconizara De la Plaza (vid. M. DE LA PLAZA, *Construcciones sobre suelo ajeno*, «Revista de Derecho Privado», 1947, tomo XXXI, págs. 439 a 448).

El Tribunal Supremo en el presente caso, ponderando los intereses en juego (construcción indivisible de valor superior al terreno invadido), basa su fallo en que la solución acogida es «doctrina legal» autorizada «desde la Sentencia de 30 de junio de 1923» (segunda sentencia dictada tras casar la de instancia). En efecto, tal solución aparece acogida en dicha sentencia de 30 de junio de 1923 y en la de 31 de mayo de 1949, e incidentalmente, en la de 17 de junio de 1961. Pero es la sentencia de 31 de mayo de 1949 donde con mayor nitidez aparece delimitado el problema, y la fuente del derecho aplicable en nuestro ordenamiento para su solución, pues la sentencia de 30 de junio de 1923 basa su fallo, desestimatorio del recurso de casación, en que el dueño del suelo invadido había solicitado, en la ampliación de la demanda, «siquiera fuera en forma alternativa», que el edificante fuera condenado a indemnizarle el valor del suelo invadido, por lo que el Tribunal Supremo estima que la sentencia de instancia condenando a dicha indemnización se halla dentro de los términos de la opción consagrada en el artículo 361 del Código civil, como derecho del dueño del suelo. Y la sentencia de 17 de junio de 1961 ni razona la solución que tratamos ni la aplica, por no ser aplicable al caso controvertido. En cambio, la sentencia de 31 de mayo de 1949 (recogida en L. DÍEZ PICAZO, *Estudios sobre la Jurisprudencia Civil*, Madrid, 1969, vol. 2, pág. 135, N.º 264; también hay eco de ella en V. DE TENA Y MARTÍN, *Protección del derecho de accesión en el Registro de la Propiedad*, «Información Jurídica», julio-agosto 1952, páginas 678 y 679, y en G. CÁNOVAS COUTIÑO, *La accesión y el Registro de la Propiedad*, «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 1952, pág. 903), re-

conociendo que el supuesto de la construcción extralimitada de buena fe carece de regulación por la ley (no le es aplicable el artículo 361 del Código civil), y la costumbre, acude a los principios generales del Derecho en su función de fuente, aplicando, tras la adecuada ponderación de los intereses en conflicto, el principio «lo accesorio cede a lo principal», que es lo mismo que, en el fondo, hace la sentencia ahora comentada.

Pero esta sentencia que comentamos no deja de contener algunas novedades interesantes. Así la construcción extralimitada consistía en un edificio de una superficie total en planta de 99 metros cuadrados, de los que 53 metros 35 centímetros cuadrados, es decir, más de la mitad del edificio, se hallaban asentados sobre suelo ajeno. Y aunque los criterios cuantitativos muchas veces no son suficientes en Derecho para alterar cualitativamente las situaciones jurídicas, es indudable el concepto amplio de la construcción extralimitada que resulta de esta sentencia.

Otra novedad de esta sentencia es la determinación del precio a pagar por el edificante, por el suelo ajeno invadido, «en el de que ha de comprenderse no sólo el estricto valor del terreno ocupado, sino también el perjuicio que la merma de éste suponga para el resto que le quede al dueño del suelo invadido». Este elemento del perjuicio que suponga la merma se añade al valor estricto del terreno invadido «a fin de atender adecuadamente al principio de justicia equitativa que imprime carácter al instituto jurídico de la accesión invertida», e implica una acertada aplicación de la equidad al caso concreto, en el que el terreno invadido representaba algo más de una tercera parte de la superficie útil para la construcción del solar ajeno, según datos de la demanda. Esta realidad económica subyacente ha exigido que se tenga en cuenta ese valor añadido del perjuicio, que, seguramente, se entendió inexistente en las sentencias de 30 de junio de 1923 (ocupación de parcela sobrante de vía pública), y 31 de mayo de 1949 (invasión para fines urbanos de una pequeña porción de una gran finca rústica).

4. EDIFICACIÓN, EN SUELO AJENO, DE MALA FE: OBLIGACIÓN DE ABONAR EL PRECIO DEL TERRENO: *Declarado probado que el recurrente ha construido un edificio de seis plantas, a cuyo efecto ocupó, además del solar de su propiedad, una franja de terreno de 49,20 metros cuadrados que pertenece al actor, lo que hizo de mala fe, a sabiendas de que tal franja de terreno no le pertenecía, procede la condena a abonar el precio del terreno. (Sentencia de 28 de octubre de 1971; no ha lugar.)*

NOTA: El suplico de la demanda, además de una serie de peticiones de carácter registral, y de declaraciones de propiedad sobre la parcela ocupada, contenía alternativamente la petición de devolución de la misma o de abono de su precio, al mismo tiempo que una indemnización de tres millones de pesetas por perjuicios de tipo urbanístico. La sentencia deniega esta última, y acoge la condena al pago del precio, sin que conste que el demandante optara por ésta en algún momento del pleito. La sentencia incide así en uno de los temas polémicos en materia de accesión de mueble a inmueble. En efecto, los artículos 362 y 363 que contemplan el caso de accesión por construcción realizada de mala fe guardan silencio acerca del derecho del dueño del terreno a obligar al constructor a que le pague su precio. En la doctrina CASTÁN, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 10.ª edición, II - 1.º (Madrid, 1964), páginas 256 y siguientes, acoge la opinión de Sánchez Román favorable a la concesión de aquel derecho al dueño del terreno para que exista igualdad de tratamiento con el caso de buena fe por parte del que edifica. Sin embargo, ALBALADEJO, *Instituciones de Derecho Civil*, II (Barcelona, 1964), página 193, sostiene la opinión contraria: «En el de mala fe del incorporante, la Ley protege totalmente al dueño del terreno, dándole la posibilidad de que se quede gratis lo incorporado a éste o de que le dejen aquél tal cual estaba antes de la incorporación. No parece, pues, que se le

deba además, permitir que fuerce al otro a una compra o un arrendamiento del terreno que ni la ley le concede en especial ni tampoco puede ser paliativo del perjuicio que le ocasionaron, ya que éste lo suprime con la reposición de las cosas al antiguo estado, sino que más bien parece algo incongruente con la subsanación de aquél, pero que le permitiría, por ejemplo, aprovechar la coyuntura para librarse de un terreno de difícil venta». Es lástima que la sentencia no razone la interpretación que implícitamente admite de los artículos 362 y 363, los cuales encuentran una aplicación mucho más frecuente que la que presumiblemente imaginaron los redactores del Código civil.

5. COMUNIDAD DE BIENES: LEGITIMACIÓN DE LOS COMUNEROS PARA EJERCITAR ACCIONES EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD: *La doctrina jurisprudencial con reiteración viene proclamando que cualquiera de los partícipes en un derecho puede comparecer en juicio en asuntos que afectan a la comunidad ya para ejercitar derechos ya para defenderlos, si bien la resolución que recaiga no perjudicará a los demás partícipes si fuese adversa, aprovechándoles, en cambio, si fuese favorable. En los juicios de desahucio debe presumirse que el comunero actúa en beneficio de la comunidad y no «uti singulis», aunque no lo haga constar de manera expresa.*

RESOLUCIÓN POR TRASPASO: TRANSMISIÓN POR ACTO PARTICIONAL TILDADO DE IRREGULAR: *Para negar al acto particional invocado, la eficaz transmisión al demandado, del local de autos, sería necesario que se hubiese acreditado que la partición fue anulada en legal forma y dejada sin efecto.*

INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: CONFESIÓN: *Es inatinerente la confesión judicial para evidenciar el error en la apreciación de la prueba porque tal error únicamente se puede demostrar con pruebas documentales o periciales que merezcan esos calificativos en sentido estricto, y la confesión judicial aunque se haya documentado por el Secretario no constituye verdadera prueba documental a efectos de injusticia notoria. (Sentencia de 10 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

6. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: TRASPASO INCONSENTIDO: PRESUNCIONES: *Debe entenderse como presunción de un traspaso inconsciente ciertos hechos como son la constancia de cuentas indistintas en los Bancos del arrendatario y un tercero, que se dice ser sólo empleado del negocio, y el hacer la propaganda del local arrendado, no a nombre del arrendatario, sino de ambos, ya que ante la dificultad de probar plenamente hechos que por su carácter oculto escapan a dicha posibilidad, la jurisprudencia constante del Tribunal Supremo (sentencias de 21 de septiembre de 1959, 21 de mayo de 1960, y 3 y 25 de marzo de 1965, entre otras muchas), tiene declarado que basta con que se deduzca de un juicio lógico, partiendo de circunstancias reales acreditadas, sin que sea preciso puntualizar la naturaleza jurídica del acto que la origine, sino sólo que el traspaso ha nacido al margen de las formalidades legales.*

COMUNIDAD DE BIENES: LEGITIMACIÓN ACTIVA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *Una constante jurisprudencia del Tribunal Supremo, en torno a la aplicación del artículo 392 del Código civil, proclama que, en las casas de comunidad de bienes, puede cualquiera de los partícipes ejercitar*

las acciones conducentes a la defensa de los derechos de la Comunidad, entre ellos, por supuesto, la de resolución del contrato de arrendamiento sobre finca urbana. (Sentencias de 13 de diciembre de 1949 y 8 de mayo de 1950.)

PRESUNCIONES DEDUCIDAS POR LA INSTANCIA: CASACIÓN: *No son impugnables en casación las presunciones deducidas por la instancia de hechos ciertos, a menos que conduzcan a consecuencias desproporcionadas por falta de enlace lógico (sentencias de 22 de febrero de 1943, 6 de mayo de 1950 y 8 de marzo de 1958, entre otras muchas). (Sentencia de 20 de enero de 1972; no ha lugar.)*

7. DIVISIÓN DE COSA EN COPROPIEDAD: SU NATURALEZA: *Mediante la división de la cosa común, el derecho de cada condueño, limitado, por concurrir con otros, sobre la totalidad de la cosa, se transforma en derecho pleno y exclusivo de propiedad sobre una parte de ella.*

DIVISIÓN JUDICIAL: PRUEBA PERICIAL: EQUIVALENCIA DE LOTES: *La prueba pericial es de la libre apreciación del juzgador de instancia, y éste estableció la equivalencia en los lotes de pisos, formados para la división del edificio entre sus condueños, basándose no sólo en el dictamen pericial, sino también en las cuotas que a cada piso fijaron los condueños en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, y en la distinta situación de los pisos. (Sentencia de 19 de diciembre de 1970; desestimatoria.)*

8. MINAS: SUS ACCESIONES: *Las accesiones de una mina se limitan a los frutos y productos que de ellas deriven y a las obras realizadas en su interior, excluyéndose, por imponerlo el artículo 353 del Código civil, las construidas en el suelo —propiedad de persona distinta del titular de aquélla—, en que la mina esté enclavada.*

INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 40 DE LA VIGENTE LEY DE MINAS Y 134 DE SU REGLAMENTO: *La ocupación de la superficie que dichos artículos autorizan al concesionario de una mina para su adecuada explotación, no es necesario que la haga en concepto de dueño, sino que puede hacerlo en otra forma que acuerde con el propietario de tal superficie, como puede ser el arrendamiento.*

LÍMITES DE LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA: *Como la devolución de las edificaciones de que se trata no fue objeto de discusión ni de prueba en el pleito principal, la restitución impuesta en su ejecutoria no puede entenderse extensiva a aquéllas. (Sentencia de 15 de abril de 1971; desestimatoria.)*

9. AGUAS: CIERRE DE POZOS QUE PERJUDICAN DERECHOS ADQUIRIDOS: CUÁNDO PROCEDE: *El cierre de tales pozos es una medida extrema, no establecida preceptivamente por la Ley, que podrá ser aplicada cuando sea indispensable para salvaguardar el derecho perjudicado, pero nunca cuando, adoptando otras medidas, es posible la convivencia de ambos derechos sin necesidad de sacrificar uno de ellos en aras del preexistente.*

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS EXTRA CONTRACTUALES: PRUEBA DEL DAÑO: *Para reclamar esta indemnización es necesario justificar los daños y perjuicios en cuya virtud se reclama.*

DOCTRINA JURISPRUDENCIAL: SUS REQUISITOS: *Una sentencia, por lo que tiene de aislada e individual no es susceptible de constituir doctrina legal.*

DEFECTOS FORMALES DEL RECURSO: Lo son: 1) *Alegar infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin precisar cuál de entre los tres conceptos de infracción que se indican en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es el que se entiende cometido.* 2) *Y alegar infracción del artículo 1.253 del Código civil por la vía del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues, al referirse aquel precepto a la deducción o juicio propiamente de derecho, su infracción ha de denunciarse por la vía del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (Sentencia de 28 de abril de 1971; desestimatoria.)*

NOTA: La sentencia emplea el término doctrina legal refiriéndose a la doctrina jurisprudencial. Ni una ni varias sentencias pueden «constituir» doctrina legal, sino sólo recoger, contener, reconocer, autorizar, etc., doctrina legal. (Vid. F. DE CASTRO Y BRAVO, *Derecho Civil de España*, tomo I, 3.ª ed., Madrid, 1955, pág. 561; y *Compendio de Derecho Civil*, 5.ª edición, Madrid, 1970, página 114).

En cuanto al defecto formal del recurso reseñado bajo el apartado 1), es de señalar que la infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se había alegado al amparo del número 1.º, sino del número 2.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (incongruencia).

10. USUCAPIÓN DE AGUAS: INAPLICABLE CUANDO EL DERECHO AL APROVECHAMIENTO NACE DE CONTRATO: *No cabe la aplicación del artículo 409, 2.º, del Código civil, cuando el uso de las aguas se adquirió a virtud de un pacto, para los menesteres en él especificados, con la extensión que en él se configura, y sólo para el caso que en él se señala.*

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: POSIBILIDAD DEL RECURSO DE CASACIÓN: *Aunque por regla general la interpretación de los contratos se ha considerado función privativa de los Tribunales de instancia, también numerosas sentencias admiten que puede combatirse en casación cuando es inadecuada. (Sentencia de 21 de enero de 1971; estimatoria.)*

NOTA: Esta sentencia, en lo que se refiere a la interpretación de los contratos, recoge un criterio jurisprudencial que hoy puede considerarse ya tradicional. Si acaso pudiera verse en ella una pequeña ampliación o mayor flexibilidad de dicho criterio, al decir simplemente que puede recurrirse en casación contra la interpretación de los contratos hecha por los Tribunales de instancia cuando aquélla es «inadecuada», frente a sentencias anteriores que exigían que fuese «evidentemente errónea» (sentencias de 23 de febrero de 1912, 27 de noviembre de 1923, etc.), o «notoriamente ilógica o desorbitada» (sentencias de 31 de octubre y 14 de noviembre de 1963). Además, tácitamente acoge otro criterio jurisprudencial ya sentado, a saber, que la infracción de las reglas legales sobre interpretación de los contratos es impugnable en casación al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que las cuestiones de hecho que sirvan de base a esa interpretación han de impugnarse al amparo del número 7.º de dicho artículo (sentencias de 12 de julio de 1946, 20 de marzo de 1947, etc.). En efecto, la sentencia que comentamos admite el motivo del recurso que, correctamente, denuncia infracción de ley por no aplicación (confr. sentencias de 2 de noviembre de 1943, 13 de enero de 1944, 8 de enero de 1946, etcétera; también F. DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico*, Madrid, 1971, página 81, párrafo 103), del artículo 1.281 del Código civil al interpretar como forzoso lo que se estipulaba como facultativo.

11. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: PRESUNCIÓN DE VERACIDAD DEL REGISTRO: TITULARES REGISTRALES PROTEGIDOS POR DICHA PRESUNCIÓN: *No es cierto que el párrafo 1.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria solamente otorgue una especial protección a los terceros protegidos por la fe pública registral.*

NULIDAD FORMAL DE UN ASIENTO DE INMATRICULACIÓN REALIZADO CONFORME AL ARTÍCULO 206 DE LA L. H.: DEFECTO FORMAL DEL RECURSO: *No cabe examinar la nulidad de tal inscripción por no expresarse en ella el servicio público u objeto a que estuviera destinada la finca ni el título o modo de su adquisición, pues los artículos 33 y 206 de la Ley Hipotecaria en relación con los 303 y 304 de su Reglamento, invocados como infringidos, no se refieren concretamente a las circunstancias esenciales de la inscripción y a la nulidad de ésta por omisión de aquéllas.*

CUESTIONES NUEVAS: *Lo son, por no haber sido debatidas en el pleito las relativas a si el título formal que sirvió para la inmatriculación merece la consideración jurídica de «certificación»; si era competente para expedirla quien lo hizo; si contenía todos los datos exigidos por la Ley y Reglamento Hipotecarios; o si dicha finca no era inmatriculable por destinarse a una actividad del culto católico. (Sentencia de 23 de febrero de 1971; desestimatoria.)*

NOTA: Correcta la aplicación que esta sentencia hace de la presunción de exactitud o veracidad del Registro de la Propiedad en favor de todo titular registral (en el caso presente se trataba de un inmatriculante). En efecto, dicha presunción no es sino una de las manifestaciones del principio de legitimación registral, el cual actúa en favor de todo titular registral (arts. 1, párrafo 3.º, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria), a diferencia del principio de fe pública registral que sólo actúa en favor del titular registral que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, no parece tan correcto eludir el examen de la validez o nulidad del asiento de inmatriculación, realizado conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, basándose en que los preceptos invocados en el recurso de casación como infringidos no se refieren a las circunstancias esenciales de la inscripción. Esto es cierto en lo que respecta a los artículos 33 de la Ley Hipotecaria y 304 de su Reglamento. Pero no lo es con respecto a los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 de su Reglamento, en los que se señalan las circunstancias que debe contener la certificación en virtud de la cual se hará el asiento, *porque esas circunstancias son las que habrán de hacerse constar en la inscripción*, sin perjuicio de que en ésta deban constatarse además las circunstancias pertinentes de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, con respecto a los cuales los artículos 206

de la Ley Hipotecaria y 303 del Reglamento Hipotecario hacen una especificación (en algunos puntos mera repetición), adaptada al supuesto concreto del asiento que se trata, ya prevista en el propio artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su párrafo último.

Cuestión distinta sería la de si todas las circunstancias contenidas en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 del Reglamento Hipotecario son necesarias para la validez del asiento de inmatriculación, lo cual es seguro que no, dado el párrafo penúltimo del artículo 303 del Reglamento Hipotecario, pero ello no permite tampoco afirmar que pueda prescindirse de todas ellas indiscriminadamente, y se ha perdido una ocasión para examinar cuáles de entre dichas circunstancias son indispensables y cuáles las que pueden ser omitidas sin afectar a la validez del asiento.

Por último, es de lamentar que por tratarse de cuestiones nuevas, no planteadas en su momento, no haya examinado el Tribunal Supremo las relativas a los extremos siguientes no exentos de interés: 1) Si la certificación de dominio presentada al Registro merecía consideración de auténtica «certificación», ya que los escasos datos que en ella se contenían parece no constaban en ningún inventario, expediente o documento de donde los tomase el certificador, que prácticamente vertería en ella una pura afirmación personal. Confróntense los artículos 303 del Reglamento Hipotecario («certificación... con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder»), 35, párrafo 2.º del Reglamento Bienes Entidades Locales («certificación... con relación al Inventario aprobado por la respectiva Corporación»), y 304 del Reglamento Hipotecario —menos preciso— («tomando los datos y noticias oficiales que sean indispensables»). 2) Si era competente para expedir la certificación quien lo hizo (se trataba de bienes de la Iglesia Católica y certificaba el Vicario General del Arzobispado). Confróntese el artículo 304 *in fine* del Reglamento Hipotecario. 3) Y si la finca en cuestión estaba exceptuada de inscripción, a través de una interpretación correctiva del artículo 5, 4.º del Reglamento Hipotecario (se trataba, al parecer, de un Campo de Via Crucis, aunque esta cuestión de hecho no aparece muy claramente fijada).

III. Obligaciones.

1. CLÁUSULA CONTRACTUAL SOBRE APERTURA DE OTROS ESTABLECIMIENTOS DE LA MISMA CLASE; INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN: *Pactado en el arriendo que el arrendador se comprometía a que no se instalase por terceras personas negocio de la misma clase que el del arrendatario, e incumplido tal compromiso por el arrendador, que cedió en arriendo otro puesto de su propiedad para negocio de igual clase a un tercero, y reclamada por el primer arrendatario una indemnización por los perjuicios sufridos, carece de viabilidad la excepción de incompetencia de jurisdicción alegada por el arrendador —que entendió que debió preceder al pleito civil reclamación ante el Tribunal de la Competencia para determinar si la causada debía o no estimarse ilícita—, ya que se trata de una cuestión puramente civil. (Sentencia de 5 de noviembre de 1971; no ha lugar.)*

2. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: DAÑOS POR NEGLIGENCIA EN EL TRANSPORTE: *La acción ejercitada, siquiera se dirige contra los porteadores, no se refiere al contrato de transporte sino a la imprevisión e impericia o descuido con que se realizó la operación de colocar el motor siniestrado en el lugar de su emplazamiento, la cual se realizó, no sólo por el porteador y sus dependientes, sino también por técnicos de la otra parte demandada.*

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA: *Se declara probado que la avería de soltarse el cable por el molinete de la grúa forzosamente debió de haber sido prevista, no sólo por el empleado de la Junta de Obras del Puerto que la manejaba, sino también por el de la empresa de transportes que dirigía la maniobra; es decir, que la imprevisión, que fue causa de la avería y del daño, está claramente imputada a las dos partes demandadas, y lo único que la sentencia declara imposible discernir no es la culpa cualitativa sino cuantitativamente, razón en la que se funda la declaración de responsabilidad solidaria.*

PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES: «DIES A QUO» EN CASO DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA: *El plazo de prescripción no puede empezar a contarse mientras el posible ejercicio de aquéllas no quede expedito, y la interrupción de la prescripción en las obligaciones solidarias aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores; postulándose en este caso una condena solidaria de dos demandados, el hecho de que respecto de uno de ellos requiera agotar previamente la vía gubernativa condicionaba el ejercicio de la acción que les era común, so pena de dividir la continencia de la causa.*

LEGITIMACIÓN PASIVA: *Cualquier falta de precisión en la persona que es sujeto pasivo de la demanda, queda subsanada con la intervención en los autos del propio litigante que la invoca alegando que debió ser a él mismo a quien demandara en la calidad en que ya litiga, dándose por tanto como suficientemente identificado. (Sentencia de 16 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

3. RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS MAGISTRADOS: FUNDAMENTO: FUENTES LEGALES: *Como corolario de la inamovilidad judicial, garantía de la imparcialidad y justicia, está la responsabilidad de los funcionarios que administran ésta, para evitar la impunidad del que falta al deber que juró de administrarla recta, cumplida e imparcialmente; principio que declarado en el Código fundamental del Estado, tiene su desarrollo en la Ley Orgánica del Poder Judicial y Ley de Enjuiciamiento Civil, a las que, como derecho constituido vigente, hay que atenerse para la efectividad de dicha responsabilidad, sin rectificaciones ni ampliaciones que las mismas no autorizan, ya que la función del organismo del Estado a quien corresponde la sagrada misión de aplicar las leyes y juzgar, es dar fiel cumplimiento a la voluntad del legislador.*

SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD: NEGLIGENCIA O IGNORANCIA INEXCUSABLES: *Los artículos 260 a 262 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en relación con el 903 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, declaran y fijan las bases de que ha de derivarse la responsabilidad civil exigible a los Jueces y Magistrados, limitándola al caso de haber causado perjuicios estimables en metálico en el despacho de sus funciones, cuando infrinjan las leyes por negligencia o ignorancia inexcusables; y no sólo ésto, sino que para evitar interpretaciones ante el sentido gramatical y vulgar de la negligencia, que supone descuido o imprevisión, y de la ignorancia que arguye desconocimiento o falta de saber, el artículo 262 de la Ley Orgánica del Poder Judicial ha concretado*

de manera expresiva y específica que aquéllas se tendrán por inexcusables a tales efectos, sólo cuando, aun sin intención, se hubiese dictado providencia, y, por ende, cualquier otra resolución, manifiestamente contraria, o se hubiera faltado a algún trámite o solemnidad, mandando observar por la misma bajo pena de nulidad; por tanto, para declarar en cada caso la responsabilidad que se pretende exigir es preciso demostrar de una manera evidente que concurren las violaciones manifiestas a un preexistente precepto legislativo, no de doctrina ni opinión a que no alcanza dicho artículo 262.

INFRACCIÓN CONCRETA Y DETERMINADA DE UNA DISPOSICIÓN LEGAL: *Como ha declarado la sentencia de 5 de junio de 1928, el criterio del juzgador puede ser más o menos acertado, según sea su entendimiento, pero sin que el error de concepto, doctrina o interpretación, aunque lo hubiere, origine responsabilidad civil exigible mientras no se demuestre la manifiesta infracción, concreta y determinada, de una disposición legal de que conocidamente hubiere prescindido; ello supone, como ya señaló la sentencia de 10 de diciembre de 1927, la existencia de un precepto legal claro y preciso, que no pueda ofrecer dudas ni dificultades de interpretación, sin que pueda volverse sobre las cuestiones de fondo del anterior proceso del que quiere derivarse la responsabilidad, como precisa la sentencia de 30 de abril de 1920. (Sentencia de 20 de enero de 1972; desestimatoria.)*

NOTA: El presente recurso de responsabilidad civil contra los Magistrados componentes de una Sección de Audiencia Provincial tiene su origen en un juicio de desahucio por precario promovido por el ahora recurrente, y que fue resuelto con estimación de la demanda en primera instancia, siendo revocada en apelación por la Sala constituida por los ahora demandados. El actor invoca un daño inestimable en su prestigio personal como Abogado en ejercicio, durante más de cincuenta años, al ser calificada su actitud como de temeraria en primera instancia por la sentencia dictada por los demandados, y al actuar en su propia defensa, y que originó su condena en costas; pero no reclama indemnización por tal concepto; invoca asimismo un perjuicio material estimable en metálico consistente en determinadas rentas dejadas de percibir, así como en el importe de las costas a que fue condenado. La demanda no concreta, sin embargo, los preceptos legales que supone infringidos por los demandados al dictar sentencia.

Debe observarse que el Tribunal Supremo ha actuado aquí como Tribunal de única instancia al determinarse su competencia con base en el artículo 913 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No obstante, la doctrina de esta sentencia ofrece extraordinaria importancia dada la singularidad de la materia.

4. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: MUERTE POR ATROPELLO: CULPA EXCLUSIVA DEL PERJUDICADO: *Cualquiera que sea el grado de objetivismo que trate de imprimirse a la exégesis del artículo 1.902 del Código civil, su aplicación, como la del artículo 39 de la Ley 122/1962, hoy artículo 1.º del texto refundido de 21 de marzo de 1968, queda excluida cuando el resultado dañoso tiene únicamente su origen en la llamada «culpa» del perjudicado; y en el presente caso los juzgadores de primera y segunda instancia fundan ambos su fallo absolutorio en que el resultado luctuoso se produjo por la culpa exclusiva de la víctima, apreciación basada en que la velocidad del turismo*

conducido por el demandado era normal —sesenta y cinco kilómetros a la hora—, teniendo en cuenta las circunstancias del camino (anchura, firme, trazado, etc.), de la visibilidad y de la hora, y en que cuando dicho vehículo se vio obligado a irse hacia la izquierda de la calzada para rebasar a una motocicleta que estaba parada a la derecha, montada por su conductor, irrumpió corriendo en la carretera el niño que inmediatamente resultó atropellado por el automóvil, irrupción que se produjo a pesar de las señas que para que se detuviera le hizo su tío, el conductor de la motocicleta aludida. (Sentencia de 16 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

5. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: INDEMNIZACIÓN POR ACCIDENTE DE TRABAJO: COMPATIBILIDAD ENTRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y LA LABORAL: La sentencia de 24 de noviembre de 1967 proclama que la obligación de reparar el daño que una persona haya causado a otra, por acciones u omisiones culposas o negligentes, no desaparece ni se desvirtúa por la circunstancia de que ambas estuvieren ligadas por un vínculo laboral que pudiera hacer entrar en juego las indemnizaciones establecidas por la Ley de Accidentes de Trabajo; ello en base a los argumentos siguientes: 1.º Porque dicho ordenamiento jurídico no sólo no restringió el ámbito de aplicación de los artículos 1.902 y 1.903 del Código civil, sino que explícitamente reconoció su vigencia a través de los artículos 53 de la Ley y 189 de su Reglamento, al admitir la posibilidad de que pudieran derivarse del hecho discutido otras acciones a favor de los parientes del accidentado en caso de muerte de éste, exigibles ante la jurisdicción ordinaria, sin que sea admisible admitir que no quepa acción contra el patrono y sí contra extraños, porque ello es contrario al principio de derecho que proclama *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*, y el texto literal del artículo 4.º del Reglamento; 2.º Porque, aparte diferencias cuantitativas y cualitativas de las indemnizaciones derivadas de las normas aplicables al caso, que por sí solas determinan la posibilidad de ejercicio de acciones simultáneas, la jurisprudencia lo ha admitido así en sentencias de 28 de noviembre de 1960, 3 de octubre de 1961 y 20 de mayo de 1966, sin que a ello se opongan otras como las de 3 de diciembre de 1964 y 22 de febrero de 1967, en las que la responsabilidad no estaba tan clara; por todo ello es preciso admitir la simultaneidad del ejercicio de ambas acciones cuando de la relación de hechos probados se desprende cierta responsabilidad contra la persona o entidad responsable del accidente.

CONCURRENCIA DE CULPAS: CULPA EFICIENTE PARCIAL POR PARTE DE LA EMPRESA: El accidente de trabajo no ocurrió única y exclusivamente porque el obrero fallecido, incluso desobedeciendo las órdenes que tenía recibidas del capataz, estuviere subido al caballete o andamio, que no reunía las condiciones reglamentarias según el informe oficial aportado, aunque su empleo no fuera sino dentro o en el interior de la obra, ni porque no usara el cinturón de seguridad que allí había, sino porque al realizar el trabajo que hacía, aun en contra de lo que se le mandó por el aludido capataz ni éste tomó las medidas oportunas para evitar esa desobediencia, con la vigilancia necesaria, como es la de su misión de capataz; o, por lo menos, por parte del obrero especializado a quien ayudaba el accidentado, se consistió que,

en contra de tales órdenes, el otro obrero le ayudase de distinta manera a la que se le había encomendado, en unas condiciones que podían poner en grave riesgo, como así ocurrió, la vida del obrero, o al menos su seguridad personal; ni por la Empresa se tomaron las medidas necesarias de seguridad y vigilancia, agotando la precisa diligencia para que el resultado no se produjese; por todo ello, nos encontramos con una causa eficiente parcial por parte de la Empresa, que se convirtió en uno de los agentes causantes de la culpa, cuya compensación efectuó la sentencia recurrida. (Sentencia de 30 de octubre de 1971; no ha lugar.)

6. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: INDEMNIZACIÓN POR MUERTE DEBIDA A FUGAS DE GAS CIUDAD; PRUEBA: APRECIACIÓN CONJUNTA: *La sentencia recurrida declara que el elemento causante de la muerte del esposo de la demandante, y de las lesiones debidas a ésta y a una de sus hijas fue el óxido de carbono procedente del gas ciudad o gas del alumbrado, cuyo suministro realiza la sociedad demandada, habiendo apreciado el juzgador, para sentar estos hechos, distintos medios probatorios, sin que sea lícito desarticular las pruebas practicadas y basarse en el resultado aislado de alguno de los elementos obrante en el juicio; el Tribunal no basa sus afirmaciones en prueba de presunciones, sino que llega a la afirmación de los hechos por la apreciación directa de los medios probatorios, y entre ellos, tanto el haber recibido aviso la sociedad demandada de que en la casa se notaba olor a gas, el haber los operarios de ésta abierto una zanja sin que encontrasen la fuga del referido fluido, cuyo olor persitió, y que sólo después de haberse producido el daño se llevó a efecto la reparación de la tubería conductora de gas, desapareciendo desde tal momento el olor del mismo.*

DILIGENCIA POSIBLE Y SOCIALMENTE ADECUADA: *Sólo de manera hipotética razona la sentencia recurrida sobre que pudiera afirmarse que la demandada hubiera cumplido una «diligencia media», mas concluye por declarar que ésta no ha agotado toda la diligencia posible y socialmente adecuada, por lo que no sólo se dan los requisitos de la existencia del daño y el hecho del cual éste dimana, sino el de la culpa por parte del demandado, ya que ni aún en el supuesto de no haber sido infringidas disposiciones reglamentarias quedaría exonerado de responsabilidad, pues si las garantías adoptadas para preveer y evitar los daños previsibles y evitables no han ofrecido resultado positivo, ello revela que algo faltaba en ellas para prevenir y que no se hallaba completa la diligencia, conforme a la sentencia de 23 de marzo de 1954. Sentencia de 13 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

DERECHO PROCESAL

1. COMPETENCIA TERRITORIAL: CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES: INCUMPLIMIENTO: *El lugar en que el contrato ha tenido efecto para alguna de sus obligaciones es el propio para exigir el cumplimiento de las demás. El Juez competente para el cumplimiento del contrato lo es para conocer de las acciones por su incumplimiento y aquellas que tengan relación con el con-*

trato, cualquiera que sea su índole. (Sentencia de 19 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

2. LITIS PENDENCIA: NOCIÓN RESTRICTIVA: *No procede la excepción de «litis pendencia» dada la distinta naturaleza del juicio declarativo de mayor cuantía en que se funda la excepción y el actual de desahucio, y no producir el juicio presente excepción de cosa juzgada respecto al otro, aunque éste tienda a resolver la naturaleza jurídica del contrato que liga a las partes y el de desahucio sólo la estudia a efectos de precisar si procede o no su resolución.*

CASACIÓN: ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: *Dos certificaciones expedidas por la Delegación Provincial de Información y Turismo, por su carácter administrativo, no pueden motivar una casación en el fondo, máxime cuando ya fueron examinados y valorados por los Juzgadores de instancia. (Sentencia de 3 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

3. CASACIÓN: QUEBRANTAMIENTO DE FORMA POR FALTA DE RECIBIMIENTO A PRUEBA: INUTILIDAD DE LA PROPUESTA: FALTA DE APORTACIÓN IMPUTABLE AL RECURRENTE: *Si se acredita que el medio probatorio propuesto era inútil y que la no aportación de determinado documento fue imputable únicamente al recurrente, no se da el supuesto establecido en el artículo 1.693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es el que determina el quebrantamiento de forma por falta de recibimiento del pleito a prueba. (Sentencia de 19 de noviembre de 1971; no ha lugar.)*

4. DILIGENCIAS DE PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: IRRECURREBILIDAD: *Siendo discrecional la facultad que a los Jueces y Tribunales confiere el artículo 340 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para dictar las providencias para mejor proveer, el uso que estos puedan hacer de aquellas no puede nunca ser objeto de recurso. (Sentencia de 28 de enero de 1972; no ha lugar.)*

5. PROCESOS ARRENDATICIOS: CLASE DE PROCEDIMIENTO EN FUNCIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN: PROCESOS DE LA L. A. U.: ÁMBITO DE SU APLICACIÓN: *Para que pueda seguirse el procedimiento regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos es preciso, o que subsista el contrato locativo vinculante para arrendador y arrendatario o, que, suspendido aquel momentáneamente, como en el caso de retorno, se hayan reservado en forma expresa las correspondientes acciones, pues si la relación arrendaticia cesó por alguna razón legal distinta de las reguladas en la Ley de Arrendamientos Urbanos —por ejemplo, por aplicación de la Ley del Suelo—, ya no se podrá seguir el proceso específico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino que la cuestión habrá de ventilarse en el amplio campo del juicio ordinario.*

INJUSTICIA NOTORIA: FALTA DE CLARIDAD EN EL RECURSO: *Está deficientemente formulado el recurso en que se mezclan razonamientos sobre error*

de hecho en la apreciación de las pruebas, con la violación por la inaplicación de normas sustantivas, y en el que se involucran, al amparo de la misma norma procesal, la inaplicación de preceptos de la más diversa índole.

INJUSTICIA NOTORIA: CAUCE INDEBIDO: *No cabe amparar en el número 3 del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos la interpretación errónea de preceptos meramente procesales. (Sentencia de 18 de noviembre de 1971; no ha lugar.)*

6. REVISIÓN DE RENTA ARRENDATICIA URBANA; PROCEDIMIENTO APLICABLE; INJUSTICIA NOTORIA POR INADECUACIÓN DE PROCEDIMIENTO: *Si la pretensión deducida sobre revisión de renta se basa en preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el procedimiento aplicable es el previsto en dicha Ley, y al haber declarado lo contrario, el Tribunal de instancia incurrió en el vicio de inadecuación de trámite que es apreciable, incluso de oficio. (Sentencia de 16 de marzo de 1971; ha lugar.)*

7. INJUSTICIA NOTORIA: ÁMBITO DEL RECURSO: *En el recurso de injusticia notoria es totalmente inadmisibile que se alteren los términos de la litis. (Sentencia de 11 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

8. INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: *No pueden invocarse eficazmente como prueba de error de hecho documentos que han sido examinados en la instancia y que, contrastados con otros, han dado lugar a la determinación de los hechos por el órgano «a quo». No tiene el carácter de confesión de parte la manifestación de una hija de uno de los litigantes.*

INJUSTICIA NOTORIA: FORMALISMO EN LA FORMULACIÓN DEL RECURSO: *Es causa de desestimación el hecho de no mencionar el concepto de la infracción y también atacar la aplicación indebida por el cauce de la interpretación errónea. (Sentencia de 26 de octubre de 1971; no ha lugar.)*

9. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO; RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA; FORMALIDADES: *Dado el carácter eminentemente formal del recurso extraordinario de injusticia notoria, obliga a desestimarlo con sólo tener en cuenta que no se han observado en su formulación los requisitos que taxativamente exige el artículo 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable a los interpuestos con tal carácter al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos. (Sentencia de 21 de enero de 1972; no ha lugar.)*

10. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO; RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA; FORMALIDADES; INADMISIÓN: *Al no citarse la causa del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en que se apoya el motivo del recurso, se incide en la causa de inadmisión establecida en el último párrafo del citado artículo en relación con el 138, que en este momento procesal se convierte en causa de desestimación. (Sentencia de 2 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

11. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y LOCAL DE NEGOCIO: RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: DEFECTOS DEL RECURSO: IMPRECISIÓN: *Cuando un motivo se fundamenta de manera imprecisa y sin la necesaria separación entre las cuestiones de hecho y las jurídicas, contrariamente a la exigencia de claridad y precisión característica de esta clase de recursos extraordinarios, contenida en el artículo 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el último párrafo del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se incurre en la sanción del número 4 del artículo 1.729 de la Ley Procesal General que en este trámite lo es de desestimación. (Sentencia de 23 de noviembre de 1971; no ha lugar.)*

12. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: CITA DEL PRECEPTO INFRINGIDO: *Según reiterada doctrina del Tribunal Supremo, para que se dé el recurso de casación o de injusticia notoria por quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, no basta citar en el motivo el número del artículo 1.693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la causa 2.ª del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en que se apoya, sino que es preciso señalar, además, cuál sea el precepto legal infringido, y cuando este requisito no se cumple se impone su desestimación.*

FORMALIDADES DEL RECURSO: CONCEPTO POR EL CUAL SE ESTIMA COMETIDA LA INFRACCIÓN: *Se impone el pronunciamiento desestimatorio del motivo que, articulado por la vía de la causa 3.ª del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, denuncia la infracción del artículo 29 y sus concordantes de la propia Ley arrendaticia, cuando no se expresa el concepto por el cual se estima cometida la infracción, esto es, si por violación, interpretación errónea o aplicación indebida, como exige el párrafo final del mencionado artículo 136, so pena de inadmisión a tenor de lo prevenido en el artículo 138, que en esta fase del recurso se convierte en causa de desestimación, aparte de que tampoco es admisible el motivo formulado con vaguedad e imprecisión. (Sentencia de 14 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

13. INJUSTICIA NOTORIA: QUEBRANTAMIENTO DE FORMA CAUSANTE DE INDEFENSIÓN: *Supone quebrantamiento de forma, causante de indefensión, el hecho de que la Audiencia Territorial anulara las diligencias practicadas en la primera instancia a partir, inclusive, del auto recibiendo el incidente a prueba, ya que, disponiendo el artículo 551 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que el auto en que se otorga el recibimiento a prueba no será apelable, resulta evidente que la resolución del Juzgador que decretaba tal recibimiento no podía ser revisada por la Audiencia en vía de apelación ni en otra vía, ya que solamente se podía impugnar ante el propio Juez que la dictó, por medio del recurso de reposición que se intentó deducir, recurso que, fuese cual fuera el resultado que de él se obtuviera, agotaba la impugnabilidad del auto, sin dejar posibilidad la censura de otro Tribunal. (Sentencia de 28 de diciembre de 1971; ha lugar.)*

14. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: CONSIGNACIÓN DE RENTAS: DESESTIMACIÓN: *Cuando no se hayan consignado o se consignen tardíamente las rentas a que el fallo condena, visto*

lo dispuesto en el número 2.º del artículo 148 y en el 150 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en concordancia con los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y atendida la doctrina del Tribunal Supremo de que las causas de inadmisión se convierten, en este trance, en desestimatorias del recurso interpuesto, procede declarar no haber lugar al mismo. (Sentencia de 15 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

15. CASACIÓN: INFRACCIÓN DE LEY: DEFECTO FORMAL: Para basar con éxito un recurso por infracción de Ley es necesario que los preceptos legales señalados en el recurso se citen concretamente como infringidos y, además, se precise el concepto de la infracción, ya que, en caso contrario, se incide en causa de inadmisión. (Sentencia de 30 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

16. ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS: No cabe apreciar error de hecho en base a documentos que fueron objeto de examen e interpretación por el juzgador de instancia, y que no afirman nada contrario ni incompatible con lo declarado por aquél. (Sentencia de 3 de abril de 1971; desestimatoria.)

IV. Arrendamientos de cosas.

1. ARRENDAMIENTO COMPLEJO: Si lo originariamente arrendado fue un solar sobre el que el arrendatario edificó, adelantando su importe, una gasolinera que fue aumentando hasta llegar, por el contrato vigente, a formar un complejo de edificaciones y diversidad de explotaciones que hoy existe construido, con autorización de la propietaria, por el recurrente, con sustancial aumento de la renta pactada y siendo de su cargo el pago de determinados arbitrios y seguros, hay que afirmar que no se contempla un simple contrato locativo de los definidos en el artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino de un contrato complejo y atípico con contraprestaciones de diversa índole.

INJUSTICIA NOTORIA: INADECUACIÓN DE PROCEDIMIENTO: Ejercitada una acción resolutoria de contrato complejo por el procedimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hay que declarar la inadecuación del procedimiento seguido. (Sentencia de 25 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

2. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: PETICIÓN DE REDUCCIÓN DE LA RENTA: ABUSO DE DERECHO: En modo alguno puede tacharse de abusiva, a los fines del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la pretensión encaminada a obtener aplicación de lo establecido en un mandato legal; concretamente para el supuesto que aquí se contempla, el artículo 103 de la misma Ley locativa. (Sentencia de 17 de diciembre de 1971; no ha lugar.)

3. REDUCCIÓN DE RENTA ARRENDATICIA A LA BASE FISCAL: INEFICACIA DE LAS DECLARACIONES REALIZADAS A EFECTOS FISCALES DISTINTOS DE LA CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL URBANA: *Procede la reducción de renta con base en el artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos si, pactada en 1966 una renta determinada, la base fiscal a efectos de la contribución territorial era la cantidad inferior contenida en una declaración realizada en 1969, no modificada hasta 1970 —con posterioridad a la demanda—, y sin que pueda tener eficacia a los efectos de la acción de reducción, la presentación del contrato de arriendo, a los dos días de su otorgamiento, en la Delegación de Hacienda a los efectos específicos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por el concepto de fianza y, por tanto, sin la finalidad propia de las declaraciones a efectos de la contribución territorial, únicas que deben ser tenidas en cuenta a efectos del artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. (Sentencia de 7 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

NOTA: Conviene leer íntegros los extensos y acertados «considerandos» de esta sentencia.

4. REDUCCIÓN DE RENTAS AL TIPO FISCAL: DUALIDAD DE LOCALES COMPREDIDOS EN UN SOLO ARRIENDO: *Arrendado inicialmente un local de la planta baja de un edificio y con posterioridad cedido también en arriendo al mismo arrendatario el resto de la planta baja, comunicándose ambos locales para formar uno solo, si la renta satisfecha por el nuevo local único de la planta baja, es superior a la suma de las cifras declaradas por el arrendador a Hacienda por los dos primitivos locales, procede a la acción del artículo 103 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. (Sentencia de 13 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

5. TRANSMISIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA» DEL DERECHO DE ARRIENDO DEL LOCAL DE NEGOCIO: PRESUPUESTO FUNDAMENTAL: *Es requisito fundamental para la aplicación del artículo 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos el fallecimiento del arrendatario, sin que baste el fallecimiento de la esposa del mismo aunque exista sociedad de gananciales.*

ARRENDAMIENTO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES: *Según se indica en sentencia de 24 de febrero de 1956, la existencia de sociedad de gananciales no da lugar a que se considere como coarrendatario al consorte que no suscribió el contrato de arrendamiento.*

NATURALEZA DE LA TRANSMISIÓN ARRENDATICIA «MORTIS CAUSA»: *La subrogación establecida en el artículo 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos constituye una prerrogativa otorgada al heredero o socio, que se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que la herencia sea título suficiente para transmitir los derechos derivados de tales convenciones que, por su carácter estrictamente personal y su extinción al fallecimiento del titular, no se hallan integradas en el caudal relicto del causante.*

ARRIENDO OTORGADO A UNA SOCIEDAD DE GANANCIALES: EFECTO DEL FALLECIMIENTO DE UNO DE LOS CÓNYUGES: *Arrendado un local a una sociedad de gananciales, el óbito de uno de los esposos no da lugar a que se opere la sustitución de los derechos a que se refiere el artículo 60 a favor de sus herederos, sino que aquellos pasarían íntegramente al otro socio, es decir, al cónyuge sobreviviente.*

RESOLUCIÓN POR TRASPASO: DOCTRINA GENERAL: *El traspaso —irregular— da lugar a la resolución del contrato aunque se realice en favor de un hijo del cedente, a título gratuito o por acto de mera liberalidad, y aunque no comprenda la totalidad del objeto del arriendo.*

CONSUMACIÓN DEL TRASPASO: *El traspaso se produce por la simple celebración del convenio de cesión. (Sentencia de 13 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

6. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR NECESIDADES DEL ARRENDADOR: *Según ha declarado con reiteración la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la necesidad que provoca la resolución del contrato se determina por la falta de espacio para el normal desenvolvimiento del comercio ejercido por el arrendador en sus antiguos locales (sentencias de 16 de diciembre de 1967, 27 de octubre de 1969 y 27 de enero de 1970), sin que a ello se oponga la excepción contenida en el artículo 71, por ser aplicable el 70, aun cuando aquella proviniera del nuevo giro dado al negocio, por incorporación de actividades afines, puesto que su titular no estaba obligado a permanecer al margen de la evolución comercial o industrial, que no debe quedar invariable o estática (sentencias de 14 de marzo de 1962 y 11 de febrero de 1966).*

NECESIDAD DE OCUPAR EL LOCAL ARRENDADO POR CIERRE FORZOSO DE OTROS OCUPADOS POR EL ARRENDADOR: *Debe prosperar la tesis del arrendador para dar por terminado el contrato locativo, cuando ha quedado demostrado que desde hacía varios años el arrendador se dedicaba al negocio de asentador y venta al por menor de frutas en un puesto de la calle, ubicado frente a los locales de su propiedad y que utilizaba para almacenar dichos géneros, viéndose privado de aquel por Orden municipal, que le obligó a cerrarlo y demolerlo con lo que se le privó de un elemento esencial para el ejercicio de su industria, que no puede suplir con la parte del inmueble que aquel momento ocupaba, insuficiente a tal fin por hallarse destinado a satisfacer otra exigencia del propio negocio. (Sentencia de 26 de enero de 1972; no ha lugar.)*

7. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: PLAZO DE DESALOJO: POSIBILIDAD DE QUE EL ARRENDADOR CONCEDA UNO DE MAYOR DURACIÓN QUE EL DE LA L. A. U.: CONCESIÓN TÁCITA: *El plazo de desalojo de un año establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos para que el arrendatario desaloje el local afecto por la denegación de prórroga para reedificar, está establecido*

en beneficio del arrendatario, y es factible que el arrendador conceda al arrendatario un plazo superior al año para el desalojo del local. Hay que estimar que existe tal concesión si, realizado el requerimiento de desalojo el 8 de marzo de 1969, el arrendador, en su notificación, señala como fecha de iniciación de las obras el 1 de abril de 1970 y requiere al arrendatario para que se avenga a tener desalojadas las dependencias en la fecha de comienzo de las obras. (Sentencia de 23 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

8. LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR CIERRE: La causa resolutoria del contrato de arrendamiento, se da tanto por el cierre definitivo del local como por dejar al mismo sujeto a actividades que al ser limitadísimas y sin horario fijo, dejan el local tan perjudicado, en el concepto público y en contra del arrendador que lo ve desmerecido, como si de un cierre definitivo se tratara.

ACTIVIDADES ESPORÁDICAS: Al hacer compatible la sentencia recurrida la acción resolutoria con alguna actividad excepcional y limitada, que, reconoce, en el local discutido, no infringe ningún precepto ni doctrina legal, sino que se acomoda al espíritu de la jurisprudencia, que ha declarado en sentencia de 6 de abril de 1968, que no es obstáculo que uno de los demandados realice algunos trabajos para la empresa donde presta sus servicios (no para otras personas), pues no es necesario el cese de toda actividad para que exista el cierre, y con mayor precisión, en la sentencia de 3 de marzo de 1970, que reconoce que la jurisprudencia ha llegado a considerar, como estado de cierre, aunque se hubiesen realizado actividades esporádicas de relación con el público, cuando el acceso de éste no constituyera la base de su actividad comercial. (Sentencia de 18 de diciembre de 1971; no ha lugar.)

9. LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN POR CIERRE: PRUEBA DE PRESUNCIONES: El Tribunal de instancia puede obtener la convicción psicológica del dato procesal alegado en la demanda consistente en el cierre, sin justa causa por más de seis meses del local arrendado, utilizando la prueba indirecta de presunciones, por estimar acreditados, a virtud de la conjunta y ponderada valoración de las pruebas, varios acaecimientos o hechos como son: El que las lecturas del contador de electricidad, instalado en el local arrendado, permanecieron inalterables durante un año, y que durante ese tiempo, la correspondencia dirigida al arrendatario del local no pudo ser entregada en el lugar de destino, por estar cerrado.

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: PRUEBA DE PRESUNCIONES: IMPUGNACIÓN: La prueba de presunciones puede ser utilizada, espontáneamente, por el juzgador de instancia, siempre que estime acreditado el hecho de que haya de deducirse, y esto, de conformidad con lo que se dispone en el artículo 1.249 del Código civil, y si bien es cierto puede ser combatida en el recurso de injusticia notoria, también lo es, que para que la impugnación sea eficaz,

es absolutamente indispensable que, por la vía procesal ya mencionada, se acredite error de hecho o se justifique que la deducción establecida es ilógica, absurda o inverosímil. (Sentencia de 17 de enero de 1972; no ha lugar.)

10. RESOLUCIÓN POR CIERRE: ENFERMEDAD DEL ARRENDATARIO: JUSTA CAUSA: *Si bien es cierto que en determinados casos el Tribunal Supremo ha estimado como justa causa del cierre del local de negocio la enfermedad del arrendatario, también lo es que esa justificación sólo pueda operar, en todo caso, durante el tiempo en que subsiste la incapacidad del arrendatario, pero no se puede pretender extenderla a un periodo posterior, sin que el hecho de pagar el arrendatario los impuestos, arbitrios, tasas, teléfono y electricidad demuestre que no ha cesado en sus actividades y que el negocio ha continuado funcionando. (Sentencia de 22 de noviembre de 1971; no ha lugar.)*

11. LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO DE LOS GASTOS DE AGUA, LUZ, ETC.: *Cuando en el contrato de haya establecido que los suministros de agua, luz, fuerza, gas y electricidad, continuarán a nombre del arrendador, si bien el arrendatario deberá reintegrarle, a la presentación de los mismos, con plena independencia de la merced o renta pactada, las cantidades que por el consumo efectuado en el establecimiento tenga aquella que satisfacer, y tal obligación no se cumpla por el arrendatario, es causa suficiente que genera la causa resolutoria del contrato.*

GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL LOCAL: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: *No puede ser acogido como causa obstativa de la acción de desahucio, el pacto contractual de que serán de cuenta del arrendador los gastos ocasionados en los elementos arrendados por su desgaste natural, pues lo que en el pacto se estipula es, pura y simplemente, una cláusula de irresponsabilidad del arrendatario, como consecuencia de una adecuada utilización de todos aquellos elementos, pero no exime de la obligación de atender a los gastos de conservación y mantenimiento de la industria.*

FACTURAS: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS: *Unas facturas de gastos no pueden estimarse como documentos auténticos, por no constituir prueba indudable de los hechos que acreditan, por sí mismos. (Sentencia de 26 de enero de 1972; no ha lugar.)*

12. RESOLUCIÓN POR CESIÓN O SUBARRIENDO IRREGULAR: PRUEBA DE LA INTRODUCCIÓN DE UN TERCERO: *Procede la estimación de la demanda resolutoria si el hecho de la introducción de un tercero se deduce con base en la presunción legal de ejercicio de comercio por la publicación de carteles y rótulos —artículo 3 del Código de comercio—, a lo que debe añadirse la inscripción en el Registro Mercantil. (Sentencia de 4 de noviembre de 1971; no ha lugar.)*

13. RESOLUCIÓN DE ARRIENDO POR TRASPASO: MODIFICACIONES DE LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ARRENDATICIA: *Habiendo el arrendador autorizado al arrendatario para constituir una sociedad de responsabilidad limitada para explotar el negocio radicado en el local, las alteraciones ulteriores de la Sociedad, constituidas por la ampliación de capital y la entrada de nuevos socios no constituyen traspaso. (Sentencia de 15 de octubre de 1971; no ha lugar.)*

14. RESOLUCIÓN POR TRASPASO: COARRIENDO: TRANSFERENCIA DE CUOTAS: *Cuando, como consecuencia del contrato definido en el artículo 1.543 del Código civil, se entrega el uso de un local de negocio a varias personas conjuntamente, el cese de uno de ellos en favor de los restantes llevado a efecto sin consentimiento del propietario y sin cumplir las formalidades exigidas por el artículo 32 y concordantes de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entraña un traspaso realizado en favor de los otros locatarios y da lugar a la causa 5.ª de resolución del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta doctrina es de aplicación tanto en el supuesto de existencia de dos coarrendatarios como en el caso de haber mayor número de cotitulares.*

PRINCIPIOS DE DERECHO: *Hay que estar al principio de derecho «ubi est eadem ratio, debet esse juris dispositio».* (Sentencia de 27 de noviembre de 1971; ha lugar.)

15. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR TRASPASO: APORTACIÓN DEL LOCAL A UNA SOCIEDAD: *La aportación de local a una sociedad de la que el arrendatario forma parte, sin consentimiento del arrendador, implica un cambio en la titularidad del contrato y hace incidir a este en la causa 5.ª del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

TRASPASO: PRUEBA: *Los recibos tributarios a nombre del arrendatario individual correspondientes a fecha posterior a la del traspaso por aportación del arrendatario a una sociedad, no patentizan, de forma manifiesta y por sí mismos, que el arrendatario individual ocupase el local litigioso después del traspaso realizado en documento público a favor del ente social, sino tan sólo que la contribución continuó figurando a nombre del cedente.*

INJUSTICIA NOTORIA: IMPUGNACIÓN DEL ERROR DE HECHO: *No puede fundamentarse el error de hecho en las manifestaciones vertidas por las partes, ni en documentos que hayan sido objeto de análisis e interpretación en la sentencia recurrida. (Sentencia de 31 de enero de 1972; no ha lugar.)*

16. RESOLUCIÓN POR TRASPASO IRREGULAR: «DIES A QUO» DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL: *Una reiterada jurisprudencia ha establecido que para que el plazo de prescripción de la acción resolutoria comience a computarse, es preciso que el hecho constitutivo del agravio, es decir, la transmisión inconstituida del local arrendado, haya tenido lugar en forma tal que el arrendador la conociera o al menos pudiera*

conocerlo, pues de lo contrario, conduciría al absurdo de premiar la mala fe, concediéndole efectos favorables a la ocultación del hecho que, por disposición legal, requiere para su validez el consentimiento del arrendador. El requisito de la cognoscibilidad del traspaso arranca, en el caso de autos, de la presunción legal inherente a su inscripción en el Registro Mercantil. (Sentencia de 6 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

17. RESOLUCIÓN DE ARRIENDO POR CESIÓN: IMPROCEDENCIA EN EL CASO DE EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA ARRENDATARIA: *La norma sobre resolución por cesión exige que el acto de cesión sea realizado por el inquilino, lo que está de acuerdo con la naturaleza y alcance de tal figura, incompatible de suyo con otras situaciones de alteración subjetiva de una relación contractual que no traigan causa de la voluntad del anterior titular que transmite al nuevo el puesto que en aquella tenía; tal requisito concurre en el caso en que la entidad que figuraba como arrendataria en el contrato —el Consejo Superior de Misiones—, quedó extinguido por un Decreto, complementado por un acuerdo que transfirió a la Conferencia episcopal los servicios y funciones del suprimido Consejo, incluido en el uso y disfrute del edificio cuyo arrendamiento dio origen al proceso por cesión, en concepto de precario; siendo éste, el acto jurídico en que se apoya la ocupación que se discute, su impugnación no es factible por la vía utilizada en cuanto que al mismo es ajena la intervención del primitivo arrendatario que, al dejar de existir jurídicamente, no podía estar en condiciones de llevar a cabo la cesión.* (Sentencia de 3 de diciembre de 1971; no ha lugar.)

18. RESOLUCIÓN DE ARRIENDO POR CESIÓN: ALOJAMIENTO DURANTE CINCO MESES DE UNA ESCUELA EXTRAÑA: ORDEN DE AUTORIDAD GUBERNATIVA: *No procede la resolución del arriendo por cesión, si la ocupación, durante cinco meses, de los locales arrendados a una Parroquia para una determinada obra socio-cultural de dicha parroquia, por una escuela extraña, se debió a una orden de la Alcaldía surgida con total ausencia de la voluntad del arrendatario, que se limitó a cumplimentarla, contribuyendo a remediar un estado de necesidad creado al margen de su previsión normal y de su propia actuación.* (Sentencia de 19 de enero de 1972; no ha lugar.)

19. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO O TRASPASO: PRESCRIPCIÓN: «DIES A QUO»: *Para que pueda aplicarse una prescripción extintiva de acciones en caso de resolución por subarriendo o cesión, hay que partir de una base inequívoca que revele notoriamente y con seguridad el cambio sobrevenido y el tiempo a partir del cual puede operar la prescripción, sin que para ello haya de valer una situación aparente, dudosa, susceptible de suposiciones diversas.* (Sentencia de 23 de noviembre de 1971; ha lugar.)

NOTA: Conviene leer íntegra la extensa fundamentación de la sentencia que confirma, una vez más, el criterio favorable a la resolución de los contratos de arriendo que informa en la práctica las decisiones del Tribunal Supremo, y de otra, la relatividad de la doctrina del respeto por dicho Tribunal a las declaraciones de hecho del «órgano a quo», ya que, como se advertirá por dicha sentencia, la Sala I de nuestro más Alto Tribunal,

realizó, en el caso en cuestión, una revisión del material fáctico más propia de una tercera instancia que del angosto cauce que, en general, se asigna a los recursos extraordinarios.

20. L. A. U.: DERECHO TRANSITORIO: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4.^a A): *La norma de la Ley de Arrendamientos Urbanos que impide al arrendador la resolución de arriendo por causa de subarriendo cuando éste sea anterior a determinada fecha, no es obstáculo a que el arrendador pueda resolver el contrato de subarriendo si el arriendo se resuelve por otra causa.*

ABUSO DE DERECHO Y RESOLUCIÓN DE SUBARRIENDO POR EXTINCIÓN DEL ARRIENDO: *La situación legal del subarrendatario cede al faltarle la base del arrendamiento en que se apoya y no hay inmoralidad ni antisocialidad en el hecho de que queden libres los locales una vez que existe razón legal para ello, por lo que subjetivamente no hay intención de perjudicar sino fin legítimo, ni exceso o anormalidad en el ejercicio del derecho, ni la demanda constituye medio para eludir la aplicación de una ley imperativa, por lo que no hay abuso de derecho.*

INJUSTICIA NOTORIA: *No cabe plantear en el recurso cuestiones no alegadas en la instancia. (Sentencia de 1 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

21. OBRAS INCONSENTIDAS: CHIMENEA QUE SE ENCUENTRA FUERA DEL LOCAL: *Aunque exista una chimenea para salida de los residuos de la combustión de los hornos existentes en el local de negocio arrendado, y no tenga otra utilización que la expresada, no puede entenderse que exista causa suficiente para la resolución del contrato, cuando las obras efectuadas no se hayan realizado dentro de los límites del objeto contractual, sino a la altura del tejado del inmueble, sin que ello esté en contradicción con la pactada obligación del arrendatario de atender a la conservación y evitar los riesgos de la mencionada chimenea, pues en caso de incumplir la misma, tal supuesto no cabe encuadrarlo dentro de los precisos límites fácticos a que el motivo se contrae, sin que a ello se oponga tampoco la reserva de acciones a favor del arrendador para exigir del arrendatario el cumplimiento de la citada obligación, con sus consecuencias en el caso de haberse causado daños, cuestión independiente del ejercicio de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento.*

CAUSA 7.^a DEL ARTÍCULO 114 DE LA L. A. U.: *Lo requerido por el número 7.º del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para dar lugar a la resolución del contrato locativo, es que el inquilino, arrendatario o quienes con ellos convivan, causen dolosamente daños en la finca, hecho que, como constitutivo de la demanda, habría de probar el actor.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE UNA NORMA: CAUSA 3.^a DEL ARTÍCULO 136 DE LA L. A. U.: *Para que se pueda admitir un motivo del recurso articulado a través de la causa 3.^a del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es necesario que el juzgador, al*

efectuar la exégesis de un precepto legal o doctrina, les haya atribuido un sentido que esté en contradicción con el que rectamente les corresponde, según las reglas gramaticales, lógicas o sistemáticas, y esto, desde luego, no ocurre cuando el juzgador no efectuó labor alguna interpretativa del precepto y doctrina citados como infringidos, sino que se limitó a aplicar la norma legal a la cuestión debatida, atendiendo a los hechos que se decalara probados. (Sentencia de 6 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

22. OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: CONSENTIMIENTO TÁCITO: ACTOS REALIZADOS POR EL MARIDO DE LA ARRENDADORA: *Aunque el marido de la arrendadora hubiese transportado en sus camiones materiales de los que se utilizaron para las obras realizadas por el arrendatario, de ese hecho no se puede deducir necesariamente la existencia del consentimiento de la propietaria para la realización de las mismas, porque ello no tiene la categoría de un acto propio expresivo de la voluntad de crear un derecho, ni hay entre esa actitud y el consentimiento que de la misma pudiera derivarse, el enlace preciso y directo que exige el artículo 1.253 del Código civil.*

REALIZACIÓN DE OBRAS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *La voluntad permisiva del arrendador puede manifestarse indirectamente, con palabras o actos que tengan otro fin próximo, pero de los cuales pueda inferirse, de un modo inequívoco, su consentimiento para la realización de las obras.*

MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: CONOCIMIENTO DE LAS OBRAS POR EL ARRENDADOR: *El simple conocimiento por parte del arrendador de las obras realizadas, no puede identificarse con el consentimiento exigido por la Ley, ni aun unido a la pasividad de dicho arrendador, todo lo cual puede obedecer a circunstancias diversas o admitir diferentes interpretaciones.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: INFRACCIÓN DEL ARTÍCULO 1.253 DEL CÓDIGO CIVIL: *Como viene declarando la jurisprudencia, para infringir el artículo 1.253 del Código civil, es necesario que se haya apreciado la prueba de presunciones (sentencias de 20 de febrero de 1932 y 27 de enero de 1966), pues no puede imponerse al juzgador de instancia que haga uso de la prueba de presunciones cuando estime oportuno no valerse de ellas por fundamentar su fallo en otras directas (sentencia de 19 de mayo de 1961), ni es posible infringir el artículo 1.253 cuando la sentencia impugnada no se apoyó en esa prueba (sentencias de 15 de noviembre de 1961, 12 de abril de 1962 y 29 de octubre de 1964). (Sentencia de 22 de enero de 1972; no ha lugar.)*

23. CESIÓN DEL LOCAL: CARGA DE LA PRUEBA: *Para que se aplique el principio de investigación de la prueba, en el supuesto de la presencia de un tercero ajeno a la relación arrendaticia en el local de negocio, se precisa que esta introducción no obedezca a alguna razón lógica, lo que equivale a que si hay razón lógica, ésta constituye una prueba.*

CESIÓN O TRASPASO DEL LOCAL DE NEGOCIO: TRABAJOS DE COLABORACIÓN: *No existe cesión o subarriendo cuando no hay una clara ocupación del local para actividades autónomas y propias de un intruso, sino una colaboración*

accidental en favor del arrendatario. (Sentencia de 12 de noviembre de 1971; no ha lugar.)

24. LOCAL DE NEGOCIO: CESIÓN O SUBARRIENDO: LEGITIMACIÓN PASIVA DEL SUBARRENDATARIO: *La jurisprudencia del Tribunal Supremo, al no existir precepto alguno en la Ley locativa que se oponga a la interpretación judicial de los cesionarios de un local de negocio, directamente interesados en que la acción resolutoria no prospere, y con el fin de conceder siempre las mayores medidas de defensa de todos los intereses, viene declarando que aún no siendo necesaria y sin su intervención está bien constituida la relación jurídica procesal (sentencias de 4 de marzo y 26 de abril de 1962), desestimando los recursos basados en no haber sido llamados al juicio los cesionarios (sentencias de 28 de noviembre de 1956 y 1 de febrero de 1961), pueden ser demandados, y más sin ello, ser admitidos en el proceso si voluntariamente comparecen.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: NATURALEZA: VALOR DE LA PRUEBA: *No puede pretenderse convertir el recurso de injusticia notoria en una tercera instancia, sin que se pueda sustituir con el criterio del recurrente el siempre más objetivo y ponderado de la Sala de Instancia, no desvirtuado por los documentos alegados, cuando por sí mismos y sin necesidad de relacionarlos con otros o de interpretarlos no demuestran la equivocación aducida. (Sentencia de 29 de octubre de 1971; no ha lugar.)*

25. LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS DE ADAPTACIÓN: FINALIDAD: OBRAS POSTERIORES EXIGIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN: AUTORIZACIÓN JUDICIAL: *Según reiterada doctrina del Tribunal Supremo (sentencias, entre otras, de 22 de noviembre de 1962, 14 de marzo y 17 de abril de 1964, 25 de enero de 1966, 30 de marzo de 1969 y 3 de julio de 1970), si bien es cierto que el arrendamiento de un local de negocio lleva implícita la autorización necesaria para la realización de obras conducentes a la instalación de la industria para la que fue arrendado, no es menos cierto que esta autorización se agota una vez establecidos el negocio o industria, sin que pueda considerarse indefinida la facultad de establecer cambios que afecten a la configuración sin permiso del dueño, o, en su caso, sin la autorización judicial, pues entender lo contrario conduciría a permitir al arrendatario la realización, y además en cualquier tiempo, de esa clase de obras que, por su propia naturaleza, constituyen un acto de disposición que, siendo inherente al dominio, rebasa en cambio las facultades comprendidas en el derecho de uso, que es el único que se adquiere por el arrendamiento, sin que ello obste que la ejecución de obras posteriores venga determinada por la Administración, pues no excusa al arrendatario de seguir el procedimiento legal, acudiendo al arrendador o en su defecto al Juez, que otorga la necesaria autorización, compensando al arrendador con un aumento de renta proporcional a la mejora, cauce que al no seguirse, da lugar a la causa de resolución 7.ª del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3.º de la citada norma. (Sentencia de 21 de diciembre de 1971; ha lugar.)*

26. LOCAL DE NEGOCIO; OBRAS INCONSENTIDAS; APERTURA DE UNA PUERTA: *La apertura de una puerta modifica la configuración de un local, según tiene afirmado el Tribunal Supremo en multitud de sentencias, entre otras en las de 13 de junio de 1956 y 29 de octubre de 1959, sin que sea procedente entrar a distinguir si el hecho de la modificación perjudica o no al arrendador. (Sentencia de 26 de enero de 1972; no ha lugar.)*

27. LOCAL DE NEGOCIO; OBRAS INCONSENTIDAS; APERTURA DE UN HUECO: CONFIGURACIÓN ORIGINARIA; PRUEBA: *Probada la apertura de un hueco para paso de una habitación, es evidente que se ha modificado la configuración que el local tenía antes de comenzar las obras y con ello se ha incidido en la causa resolutoria del contrato, aunque no exista certeza, por no haberse probado, de cuál era la configuración original del local. (Sentencia de 27 de noviembre de 1971; ha lugar.)*

28. LOCAL DE NEGOCIO; NATURALEZA; MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *Si la doctrina del Tribunal Supremo apoya en que mediante el contrato de arrendamiento se cede solamente el derecho al uso, en el ser y estado en que se entrega la cosa, sin que se adquieran facultades de alteración o cambio, por ser ellas atributos que competen al propietario, se hace indudable que el hecho de cerrar o tapiar el hueco de comunicación que existía entre el local objeto de reclamación y otro de la propiedad del arrendatario, constituye un acto que por sí sólo lleva a una modificación de la cosa arrendada que, al realizarla sin la autorización ni consentimiento del arrendador, ha de encajar plenamente en el número 7.º del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

NATURALEZA DE LA CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: *La resolución del contrato no lo hace depender el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del hecho de que beneficie o perjudique el local arrendado, ni mucho menos de que pueda restaurarse la finca a su situación anterior, sino únicamente de que se modifique la configuración (sentencia de 12 de julio de 1954), y es obvio que al arrendatario medios le concede la vigente Ley para, en caso de ser negada por el propietario la autorización para realizar obras, solicitarla por vía judicial al amparo del párrafo 4.º del apartado 7.º del artículo 114 de la misma.*

PRUEBA: RECIBOS Y FACTURAS: *Los recibos, facturas y cartas no merece en Derecho la consideración de documento y, mucho menos, la credibilidad indispensable para imputar a una resolución el error en la percepción de la prueba. (Sentencia de 5 de marzo de 1971; no ha lugar.)*

29. LOCAL DE NEGOCIO; MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN; CONSTRUCCIÓN DE UN FALSO TECHO: *La reiterada doctrina emanada del Tribunal Supremo, viene sentando que la construcción de un cielo raso o falso techo construido por el arrendatario en el local arrendado que origina la disminución de altura en relación con la que tenía al ser arrendado, origina la mo-*

dificación de la configuración del mismo (sentencias de 29 de enero de 1959, 20 de junio de 1958, 14 de abril de 1951, entre otras), y máxime cuando esa subposición e infrapostura de la bandeja colocada se sujeta al techo con listones de hierro, de un modo fijo, es decir, en construcción permanente y estable, supuesto éste que encuadra perfectamente en el número 7.º del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

OBRAS INCONSENTIDAS EN DEPENDENCIA ACCESORIA DEL LOCAL ARRENDADO: *La realización de obras sin consentimiento del arrendador es causa de la resolución del contrato, sin que a ello obste que la obra haya afectado a una parte o dependencia accesoria del local arrendado, cuando ella forma parte integrante del mismo comprendida en el contrato (sentencia de 28 de mayo de 1958). (Sentencia de 28 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

30. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN: CONVERSIÓN DE UN COMERCIO EN ALMACÉN: *El hecho de que un local, con comercio de venta al por menor, se convierta en almacén sin contacto con el público, es causa suficiente para resolver el contrato de arrendamiento por cierre del local, sin que pueda entenderse que el arrendador autorizara este cambio, por el simple hecho de que en el contrato arrendaticio se hiciera alusión a la guarda de ciertas materias en el local alquilado, máxime cuando, como en este caso, la referida cláusula se entiende como un aumento de obligaciones del arrendatario si lo que allí se depositaba resultaba peligroso y obligaba a incrementar la póliza del seguro. (Sentencia de 9 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*