

## II. SENTENCIAS

A cargo de José BONET CORREA, Juan CADARSO PALAU, Juan de Dios DOVAL DE MATEO, Gabriel GARCÍA CANTERO, Angel LUCINI CA-SALES, José MACIAS y José PERE RALUY.

### I. DERECHO CIVIL

#### 1. Introducción.

1. VALIDEZ DE LOS ACTOS EJECUTADOS CONTRA LO DISPUESTO EN LA LEGIS-LACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: SANCIONES ADMINISTRATIVAS: *La contratación, ya sea en alquiler, ya sea en venta, que hagan los promotores de viviendas de protección oficial, en atención de las facilidades y ayudas oficiales que reciben para la construcción, según el Decreto-Ley de 23-7-63 y sus modificaciones posteriores, no puede rebasar los precios que se fijen en la calificación definitiva de lo edificado; pero ello no significa que, cuando no se respeten aquellas cantidades fijadas como precio de alquiler o de venta, el acto sea nulo de pleno derecho conforme al artículo 4.º del Código civil, sino que, siendo perfectamente válido civilmente el acto realizado, conforme al principio de libertad de contratación sentado en el artículo 1.255 del Có-digo civil, la violación del precepto administrativo cometida precisamente por el acto civil válido, pondrá en marcha el mecanismo corrector que, para el caso, la propia Ley de 23-7-63 prevé en su artículo 155 contra los infractores, pérdida de la condición de promotor, pérdida de las condiciones ventajosas del préstamo, descalificación de la vivienda, etc.; medidas que tienen como punto de partida el contrato civil, que sin su eficacia carecería de razón de ser y que han de ser aplicadas en el expediente administrativo regulado en el artículo 157 y siguientes de la propia Ley y no por los Tribunales civiles. (Sentencia de 20 de marzo de 1972; ha lugar.)*

2. ABUSO DE DERECHO: NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN: *Como rei-teradamente tiene declarado el Tribunal Supremo, el abuso de derecho es una institución de equidad para salvaguardar intereses que todavía no alcanzan protección jurídica; no puede invocarse cuando se hace consistir, no en la utilización de un precepto legal como medio para lesionar un interés aje-no, sino en la infracción de una norma obligatoria concreta y preexistente de la que nacen acciones o excepciones específicas, como ocurre en el caso en que lo que se denuncia como abuso de derecho es la eficacia, a efectos de la denegación de prórroga arrendaticia, de la enajenación de un piso sin guardar el orden de prelación establecido en la LAU.*

PRESUNCIONES: NATURALEZA Y LÍMITES DE SU APLICACIÓN: *Aun teniendo en cuenta las vacilaciones de la doctrina jurisprudencial sobre si cabe imponer o no a los Tribunales de instancia la utilización obligatoria de las presuncio-*

nes—*vid S. S. de 15 octubre 1959 y 16 mayo 1969*—, es lo cierto que la presunción es una prueba indirecta, utilizable sólo cuando no hay otro medio de conocer el elemento interno de las relaciones humanas, que interpreta determinados actos que lo revelan según las reglas de la lógica o del criterio humano y, por tanto, pierde valor ese medio, cuando las premisas de hecho se apoyan en pruebas directas. (Sentencia de 1 de febrero de 1972; no ha lugar.)

## 2. Derecho de la persona.

1. RESOLUCIÓN DE ARRIENDO POR CESIÓN: ARRIENDO POR UN TITULADO ADMINISTRADOR: GESTOR OFICIOSO: *No puede considerarse administrador del inmueble a quien no acredita su condición de tal, ni cabe considerársele facultado para obrar como gestor oficioso, pues, a falta de heredero conocido del propietario, tanto si procedía la prevención de abintestato, en cuyo caso era función del Juez el nombramiento del administrador—arts. 966 y 1.007 LEC— como si procediera el de testamentaria—art. 1.097—, la intervención del supuesto administrador carecía de base legal.*

ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE UN DIFUNTO: *El hecho de que una persona formara parte del consejo de familia constituido en vida a la difunta, consejo extinguido hace ya diez años, no le confiere la condición de administrador de un inmueble de la herencia. (Sentencia 15 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

## 3. Derechos reales.

1. LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: *Si bien nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil no contiene una completa regulación de los defectos que pueden implicar irregularidad en la constitución de la relación procesal, ni tampoco una construcción sistemática del llamado "litis consorcio" necesario, es racional y obligada consecuencia de éste, que cuando por razón de la naturaleza de la relación jurídico-material controvertida, no puede pronunciarse una decisión, sino con referencia a varias partes, hayan de demandar y ser demandadas éstas en el mismo proceso. La alegación de existencia de litis consorcio necesario puede ser apreciada de oficio por el Tribunal.*

CONDOMINIO: ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DISPOSICIÓN: NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS CON AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OBRAS: *Si bien por regla general el contrato de arrendamiento es un acto de administración, puede en algunos casos, por la naturaleza de las cosas a que se contraiga, rebasar los límites de la mera administración, como ocurre en la presente litis, en que se autorizaron y realizaron unas obras que alteraron la configuración y estructura del local debatido, y en este sentido es necesario reconocer que no se hallaban facultados los conductores demandados que sólo representaban la mayoría de los dos tercios de la totalidad, sin la anuencia de los restantes partícipes, cuyos derechos dominicales expresamente reconocidos por la Ley quedarían restringidos o anulados. (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

2. RIGOR FORMAL DE LA CASACIÓN: *Dado el rigor formal de la casación, bastaría para desestimar el recurso interpuesto el hecho de que la súplica se limita a pedir su admisión, con lo que, habiéndose admitido por el Tribunal de Instancia, quedó con ello agotado su contenido.*

COMUNIDAD DE BIENES: COPROPIEDAD. LEGITIMACIÓN ACTIVA: *No puede decirse que el demandante carece de personalidad por falta de representación del otro copropietario, pues es inveterada y constante la doctrina jurisprudencial que reconoce a cada uno de los copropietarios la facultad para comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya para ejercerlos, ya para defenderlos, doctrina que tiene su fundamento en la propia naturaleza de la comunidad en la que a virtud de engendrar el disfrute proindiviso de los bienes que la constituyen, cada partícipe, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 del Código Civil, puede disponer de la cosa conforme a su destino siempre que no perjudique al interés de la comunidad, y, por tanto actuar en su defensa, y si la sentencia es favorable aprovecha a todos los comuneros, y si es adversa no les perjudica. (Sentencia de 18 de marzo de 1972; no ha lugar.)*

3. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTIVIDADES PELIGROSAS, INCÓMODAS E INSALUBRES EN LOCAL ARRENDADO: EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN: *El artículo 7.º de la Ley de P. H. establece la prohibición de que tanto el propietario de cualquier piso como el ocupante que no tenga este carácter desarrollen en aquél o en el resto del inmueble actividades no permitidas por los Estatutos o que sean dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas e insalubres y en caso de infracción de estas prohibiciones el artículo 19 habilita dos modos distintos de proceder para imponer su eficacia, según que el infractor sea el propietario o el ocupante por otro título; respecto de este último, como quien está vinculado es con el propietario, es a éste a quien corresponde la acción directa para reclamar del Juez el lanzamiento o en su caso la resolución del contrato y para ello la Junta de Copropietarios deberá requerirle fehacientemente para que lo haga en un término prudencial que le señale y en el supuesto de que el requerimiento sea desatendido, la Ley faculta a la Junta para subrogarse en el lugar del propietario y por tanto con los mismos derechos y obligaciones.*

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO. COMPATIBILIDAD DE LA L. A. U. Y LA L. P. H.: *Para el ejercicio de tales acciones, sin distinción, señala la L. P. H. la competencia jurisdiccional y el procedimiento adecuado, sin embargo, de lo cual el último inciso de su artículo 19 refiriéndose a las mismas acciones deja a salvo lo dispuesto en la L. A. U. que es la que normalmente regula las relaciones derivadas del contrato de arrendamiento y por ello el significado y alcance de dicha salvedad, ha de determinarse teniendo en cuenta la calidad del sujeto pasivo y la finalidad y naturaleza de la acción, que, si se dirige contra un arrendatario afectando a la resolución del contrato de arrendamiento, aunque sea por causas establecidas en los Estatutos de la Comunidad, estén o no comprendidas en la L. A. U., se regirán por ésta en cuanto a competencia y procedimiento se refiere, mientras las dirigidas contra el propietario*

o los ocupantes por título distinto del arrendamiento se regirán por las indicadas normas de la L. P. H.; a lo que cabe añadir que el hecho de que el texto vigente de la L. A. U., posterior al de la L. P. H., no haya recogido expresamente la remisión que ésta hace al ámbito de aquélla, no supone derogación alguna de sus preceptos porque ni hay disposición expresa en este sentido, ni la finalidad de ambas leyes fue la misma ni hay incompatibilidad alguna entre ellas, sino por el contrario la L. P. H. cuando de una resolución de contrato de arrendamiento se trata, se incorpora a la línea de garantías establecidas en la de Arrendamientos Urbanos. (Sentencia de 13 de junio de 1972; no ha lugar.)

4. COMUNIDAD ORDINARIA DE BIENES: PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO (SIN JUNTA DE PROPIETARIOS): CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES: *Tanto si se estima la existencia de comunidad ordinaria del artículo 395 C. c. que faculta al propietario para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, si se aprecia la existencia de hecho de la propiedad horizontal, se impone obligar al demandado a participar en las reparaciones de los elementos comunes.* (Sentencia de 22 de junio de 1972; no ha lugar.)

NOTA: El pleito se promueve por el comprador y ocupante de un local comercial —compra reflejada en documento privado y sin haberse constituido formalmente el régimen de propiedad horizontal— contra los vendedores, propietarios del resto del edificio y contra una tercera persona que, ambiguamente, aparece como comprador de ese resto de edificio y apoderado de los vendedores.

Estos habían promovido expediente de ruina del edificio sin haber logrado otra cosa que la imposición por parte del Ayuntamiento de la obligación de realizar unas reparaciones urgentes para la consolidación del edificio.

5. PROPIEDAD INTELECTUAL: RÉGIMEN APLICABLE: INTERVENCIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DEL LIBRO: *La propiedad intelectual se rige por el derecho común, salvo lo dispuesto en la ley especial, y por ello todas las normas ajenas a tales disposiciones son inoperantes a efectos del recurso; en particular, la función del Instituto Nacional del Libro no afecta a los derechos civiles, refiriéndose, según sus normas rectoras, a la dirección y gobierno del libro español, su ordenación sistematizada a través de publicaciones bibliográficas, y su protección desde el punto de vista comercial.*

CONTRATO DE CESIÓN EN EXCLUSIVA DEL DERECHO DE EDICIÓN: SU ALCANCE SE EXTIENDE A LA EDICIÓN LLAMADA DE BOLSILLO: *Sin negar la propiedad del autor sobre la obra, la cesión en exclusiva del derecho de edición a la actora pone a ésta en posesión de tal derecho, y sin perjuicio de los reservados al autor, ajenos a esta exclusiva que pueden corresponderle, no pudo contratar la edición especial, que llama de bolsillo, que está comprendida en el contrato anterior.*

SANCIÓN POR DESPOJO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL: *Procede la recogida de los ejemplares de la obra en que se cometió el despojo, en el sentido de*

no legalidad de la edición, y su entrega al que resultó perjudicado por el mismo, acordando dicha entrega en armonía con lo resuelto en SS. de 6 octubre 1915 y 24 junio 1965 (Sentencia de 15 de febrero de 1972; ha lugar.)

HECHOS: Determinado autor cedió a "Ediciones Destino, S. L.", la edición en exclusiva de su novela "Los clarines del miedo", que también fue publicada en edición de bolsillo por "Plaza y Janés, S. A.". La demanda de "Ediciones Destino, S. L.", fue sustancialmente estimada en ambas instancias, si bien el recurso de casación acoge la petición relativa a la recogida de los ejemplares publicados por "Plaza y Janés, S. A.", que desestimó la Audiencia. El autor de la novela reconvino sobre su derecho a contratar la traducción de la misma donde no haya convenido su publicación "Ediciones Destino, S. L.", y sobre otros extremos respecto de los cuales no se discutió en el recurso.

COMENTARIO: Sabido es que la normativa vigente de la propiedad intelectual, constituida fundamentalmente por la vieja Ley de 10 de enero de 1879 y normas complementarias, resulta insuficiente para la vida actual, sin que la doctrina española haya realizado un esfuerzo serio y sistemático por llenar las lagunas existentes. La interferencia de normas administrativas no ayuda a clarificar los problemas; así se alega en el presente pleito un dictamen del I.N.L.E. en el sentido de que la edición de bolsillo no estaba incluida en el contrato que el autor de la novela había firmado con "Ediciones Destino, S. L.", y que se pretende vinculante para ambas partes. Es oportuna la declaración de la sentencia relativa a la primacía de las normas civiles, que en algún autor no queda suficientemente clara (cfr. LANGLE, *Manual de Derecho Mercantil español* III, Barcelona 1959, p. 237). Como dice ASCARELLI, *Teoria della concorrenza e dei beni immateriali*<sup>3</sup> (Milano, 1960), p. 816, mediante el contrato de edición, lo que eran facultades del derecho de autor, pasan a constituir el contenido de un nuevo y autónomo derecho del editor de utilización, y salvo pacto en contrario, con exclusividad. Ciertamente, en el Derecho italiano el artículo 119 de la Ley especial sienta el carácter exclusivo de la cesión, salvo pacto en contrario, y aunque tal norma no existe en la ley española, parece racional que se entienda así el contrato de edición. La sentencia se cuida de hacer la salvedad de los derechos que siempre se reserva el autor, por ejemplo, el de publicar las obras completas, y cuya cesión necesitaría una cláusula expresa. En la doctrina italiana más reciente, el tema se incluye en el epígrafe de la obligación de garantía: cfr. DE SANCTIS, *Contratto di edizione* (Milano, 1965), p. 182 ss. (G. G. C.)

#### 4. Obligaciones y contratos.

1. UNIDAD O DUALIDAD DE ARRIENDOS: NOVACIÓN: INDIVISIBILIDAD DEL ARRIENDO: Si inicialmente se arrendó una planta baja para oficina de agente comercial, señalándose una renta determinada y posteriormente se extendió el objeto arrendaticio a las dos plantas superiores que se destinaron a vivienda familiar, señalándose una merced arrendaticia global, es llano que por voluntad de los contratantes se estableció un precio único para todo lo arren-

*dado y que no es posible sostener la existencia de dos contratos al faltar en cada uno de ellos la determinación de un elemento tan esencial como es el precio, sin que quepa tampoco romper la unidad del contrato, debiendo considerarse extinguidas por novación las obligaciones del primitivo arriendo y sustituidas por las del segundo.*

**AMBITO DEL RECURSO DE CASACIÓN Y DEL DE INJUSTICIA NOTORIA: CONGRUENCIA:** *El Tribunal Supremo no puede pronunciarse sobre vicios "in judicando" o "in procedendo" que no hayan sido denunciados en el recurso, salvo el caso de que la infracción legal afecte a una norma de orden público. (Sentencia de 15 de febrero de 1972; no ha lugar).*

**2. LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR COMO CAUSA DEL CONTRATO: RETRASO EL CUMPLIMIENTO EQUIVALENTE A INCUMPLIMIENTO TOTAL:** *La venta de la finca objeto de la litis se realiza con la finalidad de ser edificada en la totalidad de su superficie útil para tal efecto; y por tanto, por expresa voluntad de las partes, esta finalidad se convierte en causa del contrato, es decir, en contraprestación de la venta, cuyo precio se aumenta con la posible plusvalía, determinada en la cláusula segunda del contrato, si no se cumple esta obligación finalista en el término de la misma señalado; y esto sentado, es claro que conforme a la doctrina científica más aceptable debe entenderse por cumplimiento la plena y absoluta realización de lo convenido por las partes al contraer la obligación, y por ello el cumplimiento dependerá en su configuración material, de la naturaleza de la obligación en adecuación a lo pretendido por las partes al convenirla en cuanto a tiempo, lugar y modo; y así el incumplimiento no sólo se produce cuando se ha faltado a la prestación principal, sino cuando se han incumplido aquellos deberes íntimamente unidos a la naturaleza del vínculo; y en el caso presente, aunque el simple retraso da lugar normalmente sólo a un incumplimiento impropio, si la fecha era determinante para la motivación del contrato se transforma en un incumplimiento absoluto.*

**PLAZO PARA CONSTRUIR: DEBER DE POSIBILITAR EL CUMPLIMIENTO: ALTERACIÓN DEL EQUILIBRIO DE LAS PRESTACIONES:** *Establecida la premisa de que los compradores demandados tenían la obligación de edificar en el plazo de seis años y el deber de hacer cuanto fuere necesario para posibilitar la construcción (lo cual no puede identificarse con la sustitución de una obligación por otra, sino de los medios inexcusables para su eficacia), al haber dejado transcurrir cinco años inactivos desde que se aprobó su proyecto de edificación, ya que a partir de tal aprobación quedó despejada la vía de su tardíamente solicitada licencia, cuyo retraso culpable alteraba el equilibrio que el vendedor buscó con el negocio de enajenación, premisa no combatida y que en definitiva viene a equivaler al mandato del artículo 1.113 de C. c. de que son exigibles las obligaciones desde que pueda realizarse la prestación que implican y que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.256 este cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, hay que desestimar los motivos alegados.*

PUBLICIDAD OFICIAL (EN EL "B. O. E.") DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANA: ALCANCE DEL TÉRMINO LEYES EN EL ARTÍCULO 1.º DEL C. C.: *Es inadmisibles la alegación de que no es presumible el conocimiento de la aprobación del Plan de Ordenación Urbana de la zona por el hecho de su inserción en el "Boletín Oficial del Estado", porque el artículo primero del Código civil establece con vigencia imperativa este medio de intimación a cuantos afecten las disposiciones oficiales, no limitado a las leyes, sino, como ha reiterado la jurisprudencia, referido también a Reglamentos, Decretos y Ordenes, Instrucciones, etc (Sentencia de 29 de abril de 1972; no ha lugar.)*

NOTA: El demandante, propietario de unos grandes terrenos, vendió parte de ellos a los demandados, a muy bajo precio, porque al imponerles la obligación de construir en un determinado plazo, confiaba en la revalorización de los terrenos restantes. Asimismo se preveía en el contrato que el incumplimiento de la obligación de construir dentro del plazo previsto produciría el efecto de justipreciar los terrenos vendidos de tal suerte que los compradores demandados, luego recurrentes, habrían de satisfacer unas considerables diferencias por vía de sarcimiento. El demandante invocó que tanto la obligación de construir, como, en su caso, la de abonar estas diferencias constituían no un pacto accesorio o una pena, sino que estaban entrañablemente unidas a la causa del contrato y, por tanto, al precio de la venta, que era notoriamente bajo porque el vendedor pensaba compensarlo—equilibrio de las prestaciones—o bien con los beneficios de la revalorización de los demás terrenos o bien con el abono de diferencias —plusvalía— a su favor, en caso de incumplimiento.

3. OPCIÓN DE COMPRA: FUENTES Y CARACTERÍSTICAS: *El contrato de opción de compra no se encuentra específicamente regulado en el Código civil aunque su carácter, naturaleza y efectos han sido estudiados por la jurisprudencia de la Sala I del Tribunal Supremo —S.S. de 23 mayo 1945, 8 julio 1946 y 5 abril 1949—, diferenciándose esta figura jurídica de la promesa de compraventa precisamente por su condición de unilateralidad, salvo el supuesto de que el beneficiario de la opción haya de entregar una prima al que la otorga, refiriéndose también a la opción de compra el artículo 14 del reglamento vigente de la Ley Hipotecaria, que establece el plazo máximo para el ejercicio de la opción.*

RECURSO DE CASACIÓN: EL CRITERIO DEL TRIBUNAL "A QUO" DEBE PREVALECCER SOBRE LA INTERPRETACIÓN DE LA PARTE: *El racional y ponderado criterio sostenido por la Sala sentenciadora no puede prevalecer sobre la simple opinión de la parte recurrente, pues no pecando aquélla de ilógica debe ser mantenida en casación. (Sentencia de 22 de abril de 1972; no ha lugar.)*

4. CONTRATO DE OBRA: INTERPRETACIÓN: CONDICIÓN RESOLUTORIA Y NO SUSPENSIVA: *No habiendo sido desvirtuada con éxito por el impugnante, debe prevalecer la interpretación racional y lógica de la Sala sentenciadora, según la cual el carácter resolutorio de la condición pactada está en armonía con los actos posteriores de los propios contratantes, al haber iniciado la entidad contratista el acopio de materiales y las obras de cimentación y consentido su cliente que tales preparativos para el montaje de la nave se efectuasen de forma ostensible con la ocupación del terreno y demás trabajos realizados.*

**CASACIÓN: INTERPRETACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS:** *Como suele ocurrir con alguna frecuencia, queriendo denunciarse en casación la errónea interpretación de un negocio jurídico, lo que se acusa es la equivocada exégesis del precepto legal que guarda cierta relación con el punto en litigio; pero con la misma frecuencia tiene declarado esta Sala que si la calificación de lo convenido es el resultado de la interpretación de las concordantes declaraciones de voluntad, lo que ante todo debe atacarse en esa misma interpretación, alegando la infracción, en el concepto oportuno, de las normas legales consagradas a la hermenéutica de los contratos, contenidas principalmente en los artículos 1.281 y siguientes del Código civil.*

**CUESTIÓN NUEVA:** *Incurrir en causa de inadmisión, ahora de desestimación, el motivo en que se denuncia la violación de un precepto que se refiere a una cuestión no debatida en el período expositivo del pleito, y sólo aludida en el escrito de conclusión de la parte demandada. (Sentencia de 14 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

El hoy recurrente había encargado a una sociedad contratista la construcción de una nave prefabricada, destinada a avicultura, en terrenos de la propiedad de aquél, debiendo ser suministrado los materiales por el contratista. Respecto del pago del precio presupuestado, se convino que el ochenta por ciento del mismo habría de abonarse mediante la financiación por determinada entidad financiera, quedando supeditada la operación a que esta entidad aprobase el crédito correspondiente. Cuando la constructora había realizado el transporte de los materiales y comenzado determinados trabajos preparatorios del montaje de la nave, la entidad financiera denegó la aprobación del crédito solicitado por el comitente. La constructora interpuso demanda contra el comitente, solicitando se declarase resuelto el contrato de ejecución de obra y que el comitente estaba obligado a la devolución del material suministrado, con la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes para el supuesto de que dicho material se hubiera perdido o deteriorado, así como el abono del importe de los trabajos y transportes realizados. El comitente se opuso a la demanda, argumentando que la financiación de la operación se había pactado como condición suspensiva y no como condición resolutoria. Tesis que no prosperó en ninguna de las instancias ni pudo prevalecer en casación.

**5. ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS:** *No puede prosperar el motivo que denuncia la existencia de error en la apreciación de la prueba porque, aparte de que algunos de los documentos invocados en concepto de auténticos para acreditar la pretendida equivocación aparecen desprovistos de tal carácter, los restantes no cumplen la imperativa exigencia en orden a que los documentos han de mostrar de manera evidente, o sea, patente, manifiesta e inequívoca, el error del juzgador "a quo".*

**SOCIEDAD CIVIL DE HECHO Y COMUNIDAD DE BIENES: IRRELEVANCIA DE LA CALIFICACIÓN:** *Ha de perecer el motivo que denuncia la infracción por violación*

del artículo 1.665 en relación con el 1.700, 2.º, ambos del Código civil; en cuanto al 1.665 porque sería irrelevante calificar de sociedad al grupo voluntariamente formado, por las partes, habida cuenta de que, en todo caso, trataríase de una sociedad civil irregular o de hecho, comprendida en el párrafo primero del artículo 1.669, la que, según su párrafo segundo, habría de regirse por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes, aunque las primeras de estas disposiciones serían las contractuales, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 396, párrafo segundo, del repetido ordenamiento, y, en cuanto a la acusada vulneración del artículo 1.700, número segundo, es igualmente rechazable al no haberse acreditado que, en el supuesto hipotético de existencia de la sociedad alegada, se hubiere perdido o extinguido la cosa que hubiera podido servirle de objeto. (Sentencia de 19 de abril de 1972; no ha lugar.)

NOTA: Varias personas, de acuerdo con el que después habría de ser demandado y recurrente—llamémosle X—compraron una finca, que pusieron a nombre exclusivo de X, con intención de que éste parcelase y vendiese las parcelas, repartiéndose entre todos los beneficios de la operación.

Cuando creían que ésta se hallaba últimada, se descubre que X conserva en su poder una parcela, si bien X alega que es de su propiedad exclusiva porque nunca fomó parte de la finca comprada en común.

6. FIADOR SOLIDARIO: LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO: El artículo 1.834 C. c. se refiere a una facultad o derecho que tiene el acreedor para poder citar a juicio al fiador cuando demanda al deudor principal, pero no a una obligación de hacerlo cuando nada se pide contra aquél, pues el precepto legal, obedece a razones de economía procesal, tratándose en suma de una potestad de la cual puede o no hacerse uso, pero lo que la Ley no impone es que se deba citar en todo caso, conjuntamente, a deudor y fiador, al interponerse una reclamación contra el primero. (Sentencia de 15 de marzo de 1972; no ha lugar.)

7. RESPONSABILIDAD EX ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL: CAUSA DE LOS DAÑOS: AMPLITUD DEL CONCEPTO DE RUINA: VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN: Falta la base necesaria para que en contra de la Sociedad constructora pueda ser aplicado el artículo 1.591 del Código civil, toda vez que no se estimó probado que los efectos dañosos, filtraciones y goteras, aún admitiendo la amplitud del concepto de ruina, fuesen debidos a vicios de la construcción.

CASACIÓN: DENUNCIA DE INCONGRUENCIA: NECESARIA INVOCACIÓN DEL ARTÍCULO 359 LEC: Es reiteradísima la jurisprudencia que tiene establecido que han de desestimarse los recursos de casación que, fundándose en la incongruencia que el recurrente atribuye a la resolución recurrida, no cita como infringido el artículo 359 de la Ley procesal, que a estos efectos debe ser tenido como norma de derecho material.

ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS: El reconocimiento judicial y consiguiente acta en que se refleja no tienen la consideración de documento auténtico a efectos de casación; ni tiene ese carácter las escrituras públicas apor-

*tadas, que por sí mismas no patentizan la existencia del error, el cual debe resultar de los propios documentos sin valerse de razonamientos y deducciones. (Sentencia de 15 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

8. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA POR MUERTE DE UN OBRERO EN ACCIDENTE: CULPA IN VIGILANDO: *Hay culpa in vigilando por parte de la empresa demandada, ya que en las revisiones periódicas que alegó hacer, no subsanó los defectos que dieron lugar con su actuar negligente al evento dañoso.*

PRESUNCIÓN DE CULPA: NO SE DESTRUYE POR MERO CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS: *Es doctrina reiterada contenida en S. de 11 marzo 1971 y en las que en ella se relacionan, que la acción u omisión determinante del daño indemnizable a que se refieren los artículos 1.902 y 1.903 C. c., se presume siempre culposa, a no ser que su autor acredite en debida forma haber actuado con el cuidado y diligencia que requerían las circunstancias de lugar y tiempo concurrentes en el caso concreto de que se trate, sin limitarse al cumplimiento de disposiciones reglamentarias más o menos eficaces la S. de 13 diciembre 1971 con referencia a doctrina jurisprudencial anterior añada que aún el supuesto de no haber sido infringidas disposiciones reglamentarias no exonera de responsabilidad, pues si las garantías adoptadas para prevenir 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. (Sentencia de 10 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

9. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: DAÑOS CAUSADOS POR ANIMALES: REQUISITOS DEL ARTÍCULO 1.905 C. c.: *Del artículo 1.905 se infiere: 1.º Que el sujeto de la responsabilidad civil es el poseedor de un animal, o el que se sirva de él; aunque la ley no se refiere al dueño, habrá que entender que es responsable salvo que exista algún estado de posesión o servicio del animal, en cuyo caso cesará aquella responsabilidad para pasar a quien, de hecho, es el encargado de la custodia del animal. 2.º La ley no exige en el dueño, poseedor o usuario del animal, ninguna culpa o falta de diligencia, puesto que dice "aunque se le escape o extravíe", por lo que es un caso de responsabilidad totalmente objetiva. 3.º La ley sólo se refiere a los "perjuicios que causare el animal", sin precisar la índole de los mismos, ni exigir que éstos sean una consecuencia del estado de peligrosidad del semoviente productor del daño. 4.º El reclamante del daño debe probarlo, así como el nexo causal, y que el animal lo posee el demandado; a éste le incumbirá la prueba de las correspondientes excepciones, esto es, de la fuerza mayor o de la culpa del que lo hubiera sufrido.*

LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA PERSONA UNIDA A LA VÍCTIMA POR ESPECIALES VÍNCULOS DE AFECTO: *Está legitimado para reclamar indemnización de daños y perjuicios por la muerte ocasionada por una res, la persona que careciendo de toda relación de parentesco con la víctima, hacía años que la había acogido en su casa, la atendía y la cuidaba, y se preocupó de su entierro y funeral*

*en defecto de toda clase de parientes, si bien se reduce la cuantía de la indemnización. (Sentencia de 26 de enero de 1972; ha lugar.)*

Los hechos que originan el presente pleito, si no insólitos, no dejan de ser poco frecuentes. Se trata de la colisión de una res vacuna con una motocicleta, ocurrida en carretera durante la noche, de resultados de la cual se lesiona el conductor, fallece su acompañante y se causan daños a la moto. El dueño del animal abonó la indemnización correspondiente al conductor, pero no lo hizo en razón a la muerte de su acompañante, quizá porque no existían parientes de ninguna clase que los reclamasen. La singularidad del caso radica, precisamente, en que el T. S. concede indemnización al que podemos denominar "adoptante de hecho", siguiendo con ello la línea aperturista de otras jurisdicciones. La sentencia analiza minuciosamente los requisitos del artículo 1.905 para decidir su concurrencia en el caso, pero quizá quepa plantear la pregunta de si el supuesto de hecho en que pensaba el legislador de 1889 no ha variado sustancialmente por la invasión del tráfico automovilístico, hasta el punto de precisarse una norma específica que regule el supuesto de "atropello" de un vehículo por un animal.

G. G. C.

## 6. Derecho de sucesiones.

**SUBROGACIÓN ARRENDATICIA "MORTIS CAUSA" EN DERECHO DE ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: VIUDA SUCESORA:** *La viuda del arrendatario es heredera forzosa del mismo (art. 807 C. c.), sin que la disposición de un "legado" en su favor la exima de su condición de "heredera", por lo que, gozando de tal cualidad, puede subrogarse en el derecho de arriendo de local de negocio.*

**INJUSTICIA NOTORIA: CUESTIONES NUEVAS:** *No cabe plantear con éxito, en el recurso de injusticia notoria, cuestiones no suscitadas en la instancia. (Sentencia 22 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

## II. ARRENDAMIENTOS

**1. ARRIENDO DE FINCA RÚSTICA Y DE CASA DE LABOR: CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL ARRIENDO:** *Si en el arriendo de unas tierras que forman un conjunto con una casa de labor lo preponderante son las fincas rústicas y la casa de labor el elemento complementario, el arrendamiento no se halla sometido a la LAU y es de carácter rústico, aunque sometido a las normas de la legislación común del Código civil, por las especiales características del arriendo. (Sentencia de 26 de abril de 1971; no ha lugar.)*

**2. INCOMPETENCIA DE JURISDICCIÓN: PROCEDIMIENTO INADECUADO:** *En cuanto al primer motivo del recurso, amparado en el número primero del artículo 136 de la LAU, por infracción del artículo 151 de la misma, por*

*incompetencia de jurisdicción, no se citó el concepto de infracción, lo que lo hace inadmisibile y en este trámite desestimable. No obstante, aunque hubiese citado el concepto de infracción, tampoco sería viable el motivo, por no tratarse de incompetencia de jurisdicción, pues lo que se alega es el procedimiento inadecuado, que el trámite que se debió seguir fue el de la Ley Rituaria Civil y según reiterada doctrina de esta Sala, la inadecuación del procedimiento no es incompetencia de jurisdicción, sino vicio esencial de forma que puede producir indefensión, por lo que tal infracción ha de alegarse al amparo de la causa segunda del artículo 136 (SS. 17 marzo 1948, 19 noviembre 1949, 3 julio 1954, 3 mayo 1955 y 19 febrero 1962), por lo que se hace obligada la desestimación del motivo.*

**ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA: CLÁUSULA DE ACTUALIZACIÓN Y PRECEPTOS GUBERNATIVOS DE SUSPENSIÓN DE PORCENTAJE DE ELECCIÓN DE RENTA:** *En cuanto al segundo motivo, comparado en la causa tercera del artículo 136, por violación del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, tratándose de una cláusula de estabilización libremente pactada, al amparo de la libertad establecida por la LAU en la última parte del artículo 100, número primero, al consignar "si las partes no hubiesen convenido de modo expreso otro sistema de actualización", su ejecución está fuera de los preceptos del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, que no le afectaba, ya que en su artículo sexto suspende la facultad conferida al Gobierno para determinar nuevos porcentajes de renta, es decir, los incrementos para cuya obligatoriedad era necesaria una disposición gubernativa, pero sin alcanzar su aplicación a los convenios de las partes que, según disposiciones del Código civil tienen fuerza de ley entre ellos, salvo que de modo preceptivo estén afectadas por disposiciones que las hagan ineficaces, pues la referencia del artículo 100, primer párrafo, de la LAU, se contrae a la suspensión de la facultad de regular por Decreto la actualización de las rentas en los casos en que para su efectividad sea necesaria tal disposición legal, pero no aplicables a los pactos válidamente establecidos para consignar una cláusula de estabilización para llevar a cabo la actualización de la renta, razones que obligan a la desestimación del segundo motivo del recurso. [Sentencia de 15 de febrero de 1972.]*

NOTA: Tiene importancia esta Sentencia por ser la primera en que se declara la validez de una cláusula de estabilización para un contrato de inquilinato o de vivienda, en base a la interpretación del párrafo primero, *in fine*, del artículo 100 de la LAU vigente, donde si bien no vienen mencionadas nominalmente, sí lo son implícitamente al decir "otro sistema de actualización" convenido de modo expreso por las partes. Con anterioridad, y bajo los diversos ordenamientos especiales de arrendamientos urbanos (Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, LAU de 31 de diciembre de 1946, de 13 de abril de 1956 y de 24 de diciembre de 1964), los dieciséis casos que llegaron al alcance del Tribunal Supremo con una cláusula de estabilización lo fueron tan sólo respecto a contratos de arrendamientos urbanos de locales de negocio. Cfr. nuestro estudio: *La legislación de arrendamientos urbanos y las cláusulas de estabilización de la renta*, en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, 220-2 (1966), pp. 213 ss. (J. BONET CORREA).

3. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR OBRAS: ALCANCE DE CLÁUSULA DE AUTORIZACIÓN: *Pactado en el arriendo que el "propietario autoriza a que previo su conocimiento pueda realizar la sociedad arrendataria las obras precisas" en el local no puede considerarse inadecuada la interpretación que el Tribunal de instancia dio de dicha cláusula en el sentido de entender que autorizaba a la sociedad arrendataria a realizar, no sólo las obras iniciales de adaptación del local al negocio, sino a cuantas obras fueran precisas para un razonable y progresivo desenvolvimiento de la industria de fabricación propia de la sociedad arrendataria.*

RESOLUCIÓN POR DAÑOS: DERRIBO DE PARTE DE EDIFICACIÓN: *No procede la resolución por daños dolosos si la demolición realizada por el arrendatario lo fue en evitación de un desmoronamiento por fuerza mayor y en evitación de mayores males. (Sentencia de 22 de abril de 1972; no ha lugar.)*

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA PARA REEDIFICAR: DERECHO DE RETORNO: DESALOJO DEL LOCAL POR EL ARRENDATARIO EN EL PLAZO DEBIDO: *El hecho de que el arrendatario dejara en el local algunos enseres abandonados al entregar las llaves al arrendador no tiene el alcance jurídico de dejar sin efecto el desalojo del local representado por tal entrega.*

RECONVENCIÓN: COSTAS: *Al ser la reconvencción una actuación procesal que sitúa al demandado en la posición de actor respecto a determinadas postulaciones, es evidente que en cuanto a tales peticiones de declaración por parte del órgano jurisdiccional está sometida a la normativa de la LAU sobre imposición de costas en cuanto a las causadas como consecuencia de los pedimentos reconventionales.*

INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: *Ni la confesión judicial ni el reconocimiento hecho por el Juez pueden servir de base para un error en la apreciación de la prueba al amparo de la causa 4.<sup>a</sup> —error de hecho—. (Sentencia de 9 de mayo de 1972; ha lugar.)*

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA POR CIERRE DE LOCAL: JUSTA CAUSA: NECESIDAD DE ALEGARLA Y PROBARLA: *La "justa causa" del cierre que cabe oponer a la resolución arrendaticia por cierre tiene todos los caracteres de una excepción que corresponde alegar y probar al que pretenda ser beneficiario de la misma y aunque no es indispensable que en la contestación a la demanda se especifique cuáles son las excepciones que se oponen, pues basta que se deduzcan de los hechos sobre los que se apoya, no basta la mera oposición a la demanda por parte del demandado para que el Tribunal de instancia aprecie de oficio la justa causa sin que concurran aquellas circunstancias.*

INJUSTICIA NOTORIA: NECESIDAD DE PRECISAR LA CAUSA Y CONCEPTO: *Es causa de inadmisión y, en su caso, de desestimación el no citar con precisión la causa o causas en que se fundamenta el recurso y el concepto en que se estima cometida la infracción. Hablar de "aplicación errónea" concepto no previsto en la terminología jurídica supone falta de claridad y precisión. (Sentencia de 9 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

6. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO: CARGA DE LA PRUEBA: *Si la causa de pedir es la de no existir, al fallecimiento del arrendatario, heredero o socio continuadores del arrendamiento, hechos notoriamente constitutivos del derecho del arrendador a la extinción del arrendamiento, es evidente que la prueba de ellos como datos procesales favorables al actor incumbe al mismo, cualquiera que sea su naturaleza positiva o negativa.*

CUESTIONES DE PRUEBA: ALCANCE DE LA TITULARIDAD FISCAL: *La titularidad fiscal puede estar a nombre de persona distinta de la que de hecho desarrolla la actividad sometida a tributación, por lo que el hecho de que el arrendatario no apareciera en las listas de contribuyentes por industrial no supone que no ejerza la actividad correspondiente.*

INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: CAUCE DE LA IMPUGNACIÓN: *El error de hecho no puede ser eficazmente alegado con base en la causa 3.<sup>a</sup> de injusticia notoria que es la del error de derecho. (Sentencia de 13 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

7. PRUEBA DE PRESUNCIONES: TRASPASO: FACULTAD DEL JUZGADOR DE INSTANCIA: *Si el órgano "a quo" no estima probado el uso o disfrute del local por una tercera persona, falta el requisito necesario para que el Juzgador—de instancia—, haciendo uso de la prueba de presunciones a que se refiere el artículo 1.215 C. c., que por otra parte es facultad exclusiva de éste, dedujere de su libre apreciación la existencia del traspaso. (Sentencia de 10 febrero de 1972; no ha lugar.)*

8. AUTORIZACIÓN DE TRASPASO CONDICIONAL: INTERPRETACIÓN DE LA CLÁUSULA: *Pactado en un contrato de arriendo que "el arrendatario podrá ceder el uso de sus derechos a una tercera persona siempre que ésta sea de solvencia y agrado del arrendador, durante el tiempo de vigencia del contrato" es acertada la interpretación de la Sala de instancia que entendió que dicha cláusula contiene una obligación condicional, en cuanto somete el derecho al traspaso del arrendatario a la previa autorización del arrendador en orden a la solvencia y complecencia del futuro cesionario, obligación condicional cuya validez afirmó la Sala. (Sentencia de 14 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

9. INCREMENTOS DE RENTA ARRENDATICIA: ACCIONES RESPECTO A LOS MISMOS: *La acción derivada del artículo 101 de la LAU —reclamación de diferencias— es totalmente distinta de la de desahucio por falta de pago de las rentas voluntariamente aceptadas por el arrendatario, por lo que, para el caso de desconformidad respecto a los aumentos de renta, es requisito indispensable la determinación previa del precio cierto y el legítimo de la renta, declaración ésta totalmente impropia del procedimiento de falta de pago.*

ACCIONES SOBRE RENTA: CADUCIDAD: *Si bien el derecho a incrementar las rentas no caduca y puede ser ejercitado en cualquier momento por el arrendador, en cambio, se halla comprendida en el ámbito de la caducidad el ejer-*

cicio de las "acciones" dimanantes de aquellos derechos una vez reclamados y utilizados éstos. (Sentencia de 15 diciembre de 1971; ha lugar.)

10. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO: NO APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY DE 27 NOVIEMBRE 1967: VALIDEZ Y EFICACIA DE UNA CLÁUSULA DE ESTABILIZACIÓN DE LA RENTA "ÍNDICE DEL COSTE DE VIDA EN MADRID": *El artículo 6 del Decreto-Ley de 27 de septiembre de 1967 no afectó a las cláusulas de estabilización puesto que dicha norma se refería exclusivamente a la facultad reconocida al Gobierno para determinar nuevos incrementos de renta en los supuestos en que es necesaria una disposición gubernativa para que tales aumentos se produzcan. Así lo ha entendido también esta Sala en su Sentencia del 15 de febrero de 1972, donde se dice que tratándose de una cláusula de estabilización libremente pactada, al amparo de la libertad establecida por la Ley, en el último apartado del número primero del artículo 100 de la LAU, al consignar "si las partes no hubiesen convenido, de modo expreso, otro sistema de actualización", su ejecución está fuera de los preceptos del Decreto-Ley mencionado. (Sentencia de 20 de noviembre de 1972; ha lugar.)*

El fallo declara válida la cláusula de estabilización de la renta contenida en el contrato, vinculante para las partes, de 25 de diciembre de 1961 y legítimo el aumento notificado del 27,7 por 100 de la renta de tres mil doscientas cincuenta y ocho pesetas con cincuenta céntimos, que venía satisfaciendo, por haber variado en el mismo porcentaje el coste de la vida en Madrid capital.

Por esta segunda Sentencia del Tribunal Supremo se vuelve a confirmar la posibilidad que tienen las partes contratantes para establecer cualquier tipo de cláusulas de estabilización de la renta en sus contratos de inquilinato o de locales de negocio al amparo del artículo 100 de la LAU vigente.

En el caso de autos, al tratarse de una cláusula de estabilización de la modalidad de "escala móvil", en base al "índice del coste de vida en Madrid", las partes tan sólo se limitan a discutir su eficacia en base a una problemática aplicación del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, que había congelado las rentas y salarios. Efectivamente, esta norma temporal y restrictiva provocó diversas opiniones interpretativas y ahora el Tribunal Supremo aclara, como ya lo había hecho en su Sentencia del 15 de febrero de 1972, que es inaplicable cuando se trata de cláusulas de estabilización de la renta para contratos de locales de negocio.

Es curioso observar cómo el índice del coste de vida en Madrid durante los últimos cinco años (1966-1970) se eleva a cerca de un treinta por ciento, lo que muestra la tendencia de nuestra economía hacia una inflación velada con un índice anual del 6 por 100 de depreciación de nuestra peseta en su poder adquisitivo. Es decir, que un capital en renta con una tasa de interés por debajo de esta cifra del 6 por 100 ha carecido de rentabilidad real por quedar compensada con la depreciación sufrida.

No es extraño, pues, que los acreedores tiendan a contratar con cláusulas de estabilización en sus negocios de tracto sucesivo, con objeto de poder mantener actualizado el poder adquisitivo de sus rentas en dinero.

11. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RENTA FIJADA EN QUINTALES MÉTRICOS DE TRIGO: ELEVACIÓN DE RENTA: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA: *“Considerando que aparte de los defectos procesales apuntados, es de estimar que la doctrina que establece la Sentencia de la Sala, confirmando la dictada por el Juzgado, es plenamente correcta, por cuanto la Ley no pone obstáculos a la admisión de esas cláusulas de fijación de renta, como ha reconocido la jurisprudencia”.* (Sentencia de 15 de febrero de 1972.)

Aunque la decisión sea justa, son manifiestas la falta de rigor y la ausencia de justificación legal, en esta Sentencia. Si los tribunales exigen un rigor formal para el apoyo de las peticiones de justicia de las partes, debe de haber una razón paralela, o, al menos, la cortesía de una decisión fundamentada en la sentencia de respuesta que, por lo demás, alcanza a los intereses patrimoniales de las partes y, tantas veces, a su prestigio personal.

Al tratarse aquí de un arrendamiento de local de negocio, celebrado el 1 de febrero de 1962, es decir, bajo la vigencia de la LAU de 13 de abril de 1956, en el que las partes habían pactado una cláusula de escala móvil “valor trigo” para su renta, cabía la posibilidad de la renuncia al beneficio de la renta legal (art. 6, núm. 3) y establecerla libremente, como así lo hicieron. Además, por expresa declaración del artículo 97 de la misma LAU, era posible que dicha renta para los locales de negocio, después de la entrada en vigor, pudiese ser la que libremente estipulasen el arrendador y el arrendatario, aun cuando los locales hubieran estado ocupados con anterioridad.

Por tanto, no se trataba de una “cláusula de fijación de renta”, como la califica el Tribunal Supremo, ya que su función no era fijar, sino estabilizar o adecuar la renta ante la inflación. Al ser una “cláusula de estabilización” de la modalidad de “escala móvil” o “valor índice”, lo que las partes habían querido era que la renta, su cuantía en moneda legal, se corrigiese hasta alcanzar el poder adquisitivo equivalente de uno de los productos más representativos y necesarios al hombre.

Tampoco—como se cree—la jurisprudencia ha reconocido siempre estas cláusulas como válidas (SS. 13 noviembre 1952, 25 enero 1955 y 3 marzo 1962): hubo que esperar a otras sentencias para que se reconociera su validez (SS. 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966 y 8 febrero 1967). J. B. C.

12. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: DEFECTOS PROCESALES: REVISIÓN DE RENTA: CLÁUSULA DE ESCALA MÓVIL O ÍNDICE “COSTE DE LA VIDA EN MADRID”: *“Considerando que la certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística obrante al folio cincuenta y seis de los autos y el contrato de arrendamiento del folio segundo, por entender el recurrente que el primero se contrae al aumento del “nivel de vida” en Madrid, en tanto que el contrato se refiere al aumento del “coste de la vida en general”, motivo que tampoco puede prosperar, no sólo porque tales documentos fueron ya examinados y valorados..., sino también porque en el contrato se especifica claramente que la renta que perciba el arrendador será siempre equivalente a las catorce mil pesetas pactadas en su valor adquisitivo al mo-*

*mento de contratar, conforme a los índices que señale dicho Instituto". (Sentencia de 21 de abril de 1972.)*

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de local de negocio contraído el 1 de julio de 1965, se rige por la LAU vigente (24 diciembre 1964), la cual, en su artículo 100, admite, implícitamente las "cláusulas de estabilización" S. 15 febrero 1972), entre las que se cuenta la modalidad de "cláusulas de escala móvil" o "índice", como es la pactada en el presente caso, al basarse en el coste de la vida, si se rebasaba más de un 10 por 100. Reconocida la cláusula por ambas partes en el pleito, el litigio se contraía a la interpretación para precisar entre el aumento del "nivel de vida en Madrid" o del "coste de la vida en general". El Tribunal Supremo decide de una manera equitativa refiriéndose a la equivalencia de la renta inicial, de su "valor adquisitivo al momento de contratar", pero sin concretar cuál de los índices del Instituto Nacional de Estadística se trataba, ya que elabora varios y las partes habían elegido uno muy concreto y con un valor determinado. J. B. C.

13. CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO: VALOR DE LA CALIFICACIÓN DADA AL MISMO EN DEMANDA EN ANTERIOR PLEITO: *Los términos más o menos impropios empleados por una de las partes en la demanda de un desahucio por falta de pago tramitado con anterioridad, carecieron de trascendencia, puesto que el proceso no versaba sobre la calificación del arriendo, ni tal calificación era presupuesto necesario para la estimación o repulsa de la demanda.*

ARRIENDO DE INDUSTRIA: *Es racional la calificación de arriendo de industria dada por el órgano "a quo" al arrendamiento de un edificio como anexo de un hotel, para cubrir las necesidades del hospedaje, pactándose que se alquila el local completo de muebles en cantidad bastante para cubrir las necesidades propias del negocio de hospedería, según inventario firmado por ambas partes.*

FACULTADES INTERPRETATIVAS DE LOS TRIBUNALES DE INSTANCIA: *El obligado respeto a la facultad interpretativa del Tribunal de instancia sólo permite que sea combatida eficazmente cuando en su indagación haya incurrido en error evidente, equivocación manifiesta, contradicción palmaria o abuso notorio de facultades, en cuya virtud la interpretación resulte deficiente, torcida, desorbitada, absurda o inadmisibles; la casación no permite sustituir el punto de vista del Tribunal "a quo" por el criterio de la Sala del T. S., sino establecer un medio para enmendar lo que, por transgresión patente de las normas interpretativas a seguir, se evidencie como insostenible. (Sentencia 31 de enero de 1972; no ha lugar.)*

14. VINCULACIÓN DEL SUBARRIENDO AL ARRIENDO: *La jurisprudencia ha declarado, con reiteración, que el subarriendo no puede tener más extensión que la del arrendamiento de que deriva, por ser principio fundamental que los derechos derivativos no pueden ir más allá que los originarios y, por lo tanto, el subarriendo, por su propia naturaleza, depende en su existencia de*

*la del arrendamiento sobre la cosa subarrendada y en consecuencia no puede existir al extinguirse éste, cualquiera que sea la causa de la extinción, porque, si por virtud del contrato de arrendamiento, se transmite al arrendatario la posesión de la cosa arrendada por tiempo determinado y precio cierto y si éste puede, a su vez, transmitir tal posesión a los mismos fines siempre que cuente con la autorización expresa y escrita del arrendador, es indudable que si, por cualquiera de los cauces que dan lugar a la resolución del contrato de arriendo, el arrendatario perdiera tal posesión, ello ha de repercutir en la del subarrendatario, en el sentido de perderse la posesión de éste, con extinción del contrato de subarriendo; no obsta a ello que sea la voluntad del arrendatario la que ponga fin al arriendo, ya que, aún en tal caso el subarrendamiento se extingue, sin que al subarrendatario le quede acción alguna para prolongar su existencia, siéndole lícito, tan sólo, promover acción contra el subarrendador, si éste hubiera causado algún daño o perjuicio a aquél por su exclusiva voluntad y a virtud de algún pacto lícito, concertado entre ellos, pero sin poder ejercitar ninguna acción contra el propietario o arrendador.*

**LEGITIMACIÓN PARA DESAHUCIAR AL SUBARRENDATARIO TRAS LA EXTINCIÓN DEL ARRIENDO:** *La acción de desahucio contra el subarrendatario corresponderá al subarrendador, pero si éste no la ejercita, por cualquier causa, corresponderá al arrendador o propietario de la cosa arrendada. (Sentencia 22 de febrero de 1972; ha lugar.)*

**NOTA:** La parquedad de nuestra legislación—tanto común como especial—sobre el subarriendo da lugar a que la naturaleza y características del subarriendo sean en extremo inciertas sin que aparezca muy claro que el subarriendo sea una relación derivativa del arriendo y en absoluto vinculada al mismo; quizá sea más exacto afirmar, como se ha hecho a veces, que el subarriendo es un arriendo otorgado por quien no tiene una titularidad jurídico-real sobre la cosa arrendada, como es el arrendatario. De ser absolutamente cierto lo que se dice en la sentencia a que se refiere esta nota, en cuanto al carácter derivativo del subarriendo, sería cierta la consecuencia que se afirma en la propia sentencia: que extinguido el arriendo se extingue el subarriendo. Sin embargo, no se produce en todos los casos como el propio Tribunal Supremo ha debido reconocer. Véanse SS. entre otras de 12 noviembre 1959, 15 octubre 1960, 15 junio 1968, ya que cuando el arriendo se extingue por confusión de los derechos de arrendador y arrendatario en la persona de este último, subsiste la relación obligacional propia del subarriendo y en su propios términos, entre los dos elementos personales de la relación jurídica. Nótese también, que no es admisible, con el carácter de generalidad que se formula, la afirmación de la sentencia, según la cual, la transmisibilidad por el arrendatario de sus posesión sobre la cosa arrendada exige, siempre, la autorización expresa y escrita del arrendador, pues hay supuestos, como el del artículo 18 de la LAU, en que tal autorización no es precisa.

**15. TRASPASO CONSENTIDO POR EL ARRENDADOR: INAPLICACIÓN DE LAS NORMAS SOBRE TANTEO, RETRACTO Y PARTICIPACIÓN EN EL PRECIO DE TRASPASO:** *Cuando el traspaso se lleva a cabo con el consentimiento del arrendador no es necesario el cumplimiento de lo dispuesto en la sección II del capítulo IV de la LAU, quedando vinculado el arrendador a la transmisión, y sin poder ejercitar los derechos de tanteo, retracto y percepción de cantidades, entre ellas la de*

*participación en el precio de traspaso, pues, en tal supuesto, el alcance de dicha transmisión vendrá determinada por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, las que no quedan obligadas al cumplimiento de más pretensiones que las expresamente pactadas. (Sentencia de 11 de marzo de 1972; no ha lugar; en realidad la doctrina transcrita es la del órgano de instancia que parece aceptar implícitamente el T. S.)*

16. PRÓRROGA FORZOSA ARRENDATICIA: ALCANCE: *El principio de prórroga obligatoria del contrato no es un principio absoluto, sino que está limitado por las causas de resolución con las que hay que conjugarlo. (Sentencia de 27 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

17. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETORNO: REQUISITO DE OCUPACIÓN: *Si el arrendatario no realizó acto alguno que exteriorizase su propósito de ocupar el piso ofrecido, transcurrido el plazo legal de treinta días sin haberlo hecho, hay que estimar caducado su derecho para volver a la finca, ya que la ocupación es requisito y presupuesto indispensable para el ejercicio, de cuantas acciones se crea el mismo asistido; pero si, querido por el arrendador para que ocupara el local ofrecido, se hizo cargo de las llaves y poseionado del local designado pudo comprobar que estaba inhabitable por inacabado, lo que dio lugar a que se tuviera que entregar un juego de llaves para que se ultimasen las obras, hay que estimar realizada la ocupación y viable el ejercicio de las acciones nacidas del derecho de retorno. (Sentencia de 30 de junio de 1972; no ha lugar.)*

18. DERECHO DE RETORNO: CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL LOCAL RESERVADO: *El titular del derecho de retorno no está obligado a recibir, según el artículo 1.166 C. c., cosa diferente de la que se le adeuda y si se le entrega un local de condiciones distintas e inferiores a las fijadas por la Ley, entra en juego la sanción que señala el artículo 88 LAU y la posibilidad de reclamar, en la finca reedificada, la vivienda o local de negocio que elija, con la renta que satisfacía en la derruida. (Sentencia de 6 de junio de 1972; no ha lugar.)*

19. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO: *Frente al hecho de que la cesión, subarriendo o traspaso inconscientes—causas de resolución del contrato—suelen desarrollarse en la clandestinidad, la jurisprudencia ha venido sentando el principio de la inversión de la carga de la prueba, en cuya virtud, la introducción de terceros ajenos a la relación arrendaticia ha de ser satisfactoriamente justificada por el arrendatario para destruir la presunción de ilegalidad que lógicamente se deriva de aquella ocupación de la vivienda o el local de negocio. (Sentencia de 30 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

20. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA PARA ESTABLECER OFICINAS O SERVICIOS DEL ESTADO, CORPORACIONES LOCALES, ETC.: LIMITACIÓN CUANDO LA DENEGACIÓN AFECTE A HOGARES FAMILIARES: *El privilegio que el artículo*

76 LAU otorga al Estado y corporaciones de Derecho público, se subordina, en nuestro ordenamiento, cuando se trate de viviendas que sirvan para hogar familiar, a lo establecido en la disposición adicional primera de la LAU, es decir, a que su utilización se autorice expresamente por el Gobierno por considerar aumentada la disponibilidad de tales fincas; por ello, las indicadas Corporaciones no pueden gozar del citado privilegio en tanto no se dicte una Orden aprobada en Consejo de Ministros que así lo disponga, puesto que, de estimarse lo contrario, se vulneraría la regla hermenéutica que impone una interpretación restrictiva de las normas de excepción, como la del artículo 76 LAU.

**CASACIÓN: DOCTRINA LEGAL:** *Los acuerdos judiciales de lo contencioso administrativo carecen de influencia y eficacia respecto a la casación. Una sola sentencia no es suficiente para constituir doctrina legal. (Sentencia de 19 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

21. **RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: OBRAS EXIGIDAS POR LA AUTORIDAD GUBERNATIVA PARA LA APERTURA DEL LOCAL: AUTORIZACIÓN TÁCITA DE LAS OBRAS PRECISAS PARA DAR AL LOCAL EL DESTINO PACTADO:** *El artículo 110 de la LAU se refiere a reparaciones necesarias ordenadas por la autoridad competente, no siendo aplicable al caso en que la autoridad ordena unas determinadas obras para autorizar la apertura de un local; en todo contrato se presupone la autorización del propietario para realizar tales obras a fin de que lo convenido en el contrato pueda producir su natural efecto.*

**PRESUNCIONES: IMPUGNACIÓN EN INJUSTICIA NOTORIA:** *Es indispensable que entre el hecho demostrado y aquel que se trata de averiguar exista un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano y aun reconociendo que la fijación del hecho indirecto es facultad del Tribunal "a quo", ello tiene la limitación de que no resulte adaptada a las inflexibles normas de la lógica. (Sentencia de 7 de junio de 1972; ha lugar.)*

22. **RESOLUCIÓN DE ARRIENDO POR CAMBIO DE DESTINO: DEDICACIÓN DE LOCAL DE NEGOCIO A TRASTIENDA Y ALMACÉN:** *El cambio de destino a que se refiere el artículo 114, núm. 6, de la LAU, es el de local de negocio en vivienda o de ésta en local de negocio, sin que proceda aplicar tal causa resolutoria cuando el local de negocio arrendado es utilizado como trastienda o almacén de otro local de negocio contiguo al mismo y comunicado interiormente con él. (Sentencia de 25 de febrero de 1972; ha lugar.)*

**NOTA:** Desde luego es indudable que la conversión de local de negocio estricto sensu —es decir, abierto al público— en almacén, no entra en la causa resolutoria 6.ª del artículo 114 de la LAU; nótese, sin embargo, que por la general, tal conversión se estimará constitutiva de una causa de denegación de prórroga por cierre. (J. P. R.)

23. **RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: CRITERIOS GENERALES:** *La doctrina jurisprudencial viene sentando, con reiteración, que la variación de la configuración es algo contingente y circunstancial que no*

*puede precisarse de una manera abstracta y con valor de principio general, debiendo de tenerse en cuenta, en cada caso, las circunstancias que en él concurran para determinar si, dada la naturaleza de la cosa arrendada y sus particulares circunstancias, la alteración de su configuración ha llegado a producirse o no con las obras realizadas.*

**DERRIBO DE TABIQUE RUINOSO:** *No se ha producido cambio de configuración si hallándose un tabique de obra recubierto de azulejos en mala situación, el arrendatario derribó el muro peligroso y puso en su lugar otro de madera, sin que hayan sufrido modificación las dimensiones del despacho. Cuando el arrendatario actúa de modo adecuado en remedio de un evento perjudicial al interés de todos, su actuación queda legitimada y al margen de la causa resolutoria.*

**INJUSTICIA NOTARIA: FORMALISMO: CAUCE INADECUADO:** *No es factible por la vía de la causa 4.ª plantear cuestiones sobre doctrina legal.*

**INJUSTICIA NOTORIA: FORMALISMO: DEFECTO DE FUNDAMENTACIÓN:** *Es inviable el recurso en que no se señala el precepto que corresponde a la doctrina legal que se dice infringida ni el concepto de la infracción, y en el que se cita un precepto legal sin manifestar si fue o no infringido y, en su caso, el concepto de la infracción. (Sentencia de 24 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

**24. RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO O TRASPASO: PRUEBA: PRESUNCIONES:** *La jurisprudencia de la Sala I ha declarado expresamente que el subarriendo y el traspaso de local de negocio, a efectos de las causas 2.ª y 5.ª del artículo 114 LAU, pueden acreditarse por medio de presunciones y que estas figuras jurídicas se deducen de la presencia, en el local arrendado, de personas distintas del titular del contrato o de la aportación de los derechos derivados de éste a una sociedad de la que el arrendatario forme parte.*

**CONFESIÓN JUDICIAL: CRITERIOS DE APLICACIÓN Y VALORACIÓN:** *Las normas sobre valor de la confesión deben aplicarse teniendo en cuenta el principio de indivisibilidad de la misma que impide ampararse en algunas de sus manifestaciones desconociendo las restantes; la eficacia de la confesión no es superior a la de los restantes medios admitidos en la legislación.*

**INJUSTICIA NOTORIA: FORMALISMO: CONCEPTO DE LA INFRACCIÓN:** *Es causa de inadmisión la omisión del concepto en que se estima infringida una norma. (Sentencia de 14 de marzo de 1972; no ha lugar.)*

**25. RESOLUCIÓN POR OBRAS DE CAMBIO DE CONFIGURACIÓN: DOCTRINA RESTRICTIVA SOBRE LAS AUTORIZACIONES DEL ARRENDADOR:** *La razón legal que inspira la causa de resolución por obras in consentidas consiste en la obligación que tiene el arrendatario de mantener y devolver la cosa arrendada en el estado en que la recibió, limitándose a usarla sin alterar su forma ni sustancia, sin que por ello pueda concebirse que la autorización concedida por el arren-*

*dador para la ejecución de la obra sea absoluta y perpetua, de forma que en todo momento puedan operarse las modificaciones que tenga por conveniente el arrendatario, lo que sería atribuirle una facultad ilimitada que repugna con la naturaleza del arrendamiento, mermando de modo exorbitante los derechos dominicales, sin la concurrencia de razón alguna. (Sentencia de 21 de abril de 1972; no ha lugar.)*

NOTA: Es verdaderamente notable la tendencia restrictiva que muestra, cada vez con más dureza, el Tribunal Supremo, en cuanto a los derechos del arrendatario y su exacerbación de la tutela dominical y ello en el doble aspecto de restringir el campo de aplicación de las normas de derecho necesario establecidas en la LAU en favor de los arrendatarios y en el de limitar el juego de la autonomía de la voluntad en los pactos que puedan favorecer al arrendatario. Sin perjuicio de reconocer que las autorizaciones de obras deben interpretarse caso por caso, teniendo en cuenta todos los criterios hermenéuticos—particularmente el finalista—aplicables, no puede admitirse con carácter general que haya que rechazar la posibilidad de que las partes concierten un arriendo otorgando al arrendatario facultades permanentes para la modificación de la cosa arrendada; un pacto de tal naturaleza debe reputarse indudablemente válido, ya que el principio de la autonomía de la voluntad sólo deja de operar cuando normas de derecho imperativo—inexistentes en este caso—cohiben su aplicación. Pueden ser múltiples las razones que justifiquen semejante pacto y sean cuales sean los motivos del mismo, que no es preciso que sean explicados por las partes, la autorización habrá de tener efectividad ya que, en contra de ella, sólo cabría invocar débiles razones basadas en una supuesta oposición a la “naturaleza” del arriendo, es decir, en un conceptualismo jurídico que por vago, impreciso y opuesto a las modernas corrientes de interpretación finalista de las normas va siendo ya desterrado de nuestra práctica jurídica aunque todavía se halle fuertemente arraigado en algunos estratos de nuestras estructuras jurisdiccionales. (J. P. R.)

### III. DERECHO MERCANTIL

1. **MODELO DE UTILIDAD: DOCUMENTO AUTÉNTICO:** *“Respecto a lo que consta en las actuaciones encaminadas a la inscripción del Modelo de Utilidad, en el Registro de la Propiedad Industrial, es reiterada la declaración jurisprudencial de que no son documentos auténticos, pues no tienen tal consideración los que han sido estudiados por la Sala, haciendo de ellos una interpretación, que puede, como tal, denunciarse, pero no cabe estimarlo como un error de hecho”. (Sentencia de 6 de junio de 1972; no ha lugar.)*

2. **MODELO DE UTILIDAD: LA NOVEDAD ES UNA CUESTIÓN DE HECHO A EFECTOS DE LA CASACIÓN:** *La declaración de novedad es una cuestión fáctica, cuya apreciación corresponde al Juzgador de Instancia, y cuya impugnación ha de hacerse al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (Sentencia de 27 de junio de 1972; no ha lugar.)*

### IV. DERECHO PROCESAL

1. **CONFESIÓN EN JUICIO EN CONTRA DE LITISCONSORTE: EFICACIA:** *Si bien es cierta la tesis de la ineficacia de la confesión judicial prestada por una de las partes en contra de litisconsorte, no hay ningún obstáculo para que lo confesado sea ponderado y valorado por el juzgador en combinación con los demás elementos probatorios. (Sentencia de 6 de marzo de 1972; no ha lugar.)*

2. VALORACIÓN DEL DERECHO ARRENDATICIO A EFECTOS DE COMPETENCIA: *Si bien la parte demandante señaló como valor del pajar objeto del arriendo el de 305.000 pesetas, y con arreglo a tal valoración solicitó la tramitación del juicio como de menor cuantía, sin duda para tener acceso al recurso de casación, no lo es menos que se señaló como renta estipulada la cantidad de 3.500 pesetas anuales y habida cuenta de que el litigio versa sobre la calificación jurídica del contrato de arriendo, esta última cantidad es la determinante de la cuantía litigiosa y reguladora de la clase de juicio en que se debía ventilar, por lo cual, el Juez de instancia venía obligado a hacer uso de lo dispuesto en el artículo 491 de la Ley de Trámites. (Sentencia de 4 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

3. JUICIOS PLENARIOS Y JUICIOS SUMARIOS: *Nuestro ordenamiento jurídico establece diferentes tipos de procesos, atendiendo a diversos criterios cuantitativos y cualitativos y a la clase de pretensiones que, respectivamente se actúen, distinguiendo unos juicios ordinarios o plenarios en los que se concede a la instancia y a la prueba la máxima amplitud, y otros sumarios o especiales en los que se limitan los medios de ataque y defensa para que se pueda obtener rápidamente la resolución, la cual no alcanza, generalmente, fuerza de cosa juzgada.*

ELECCIÓN DE TIPO DE JUICIO: *Lo que determina la clase de proceso a seguir es, en la mayoría de los casos, la naturaleza de la pretensión que se ejercita en la demanda, por lo que, muchas veces, sea cual sea el estado del proceso, se hace necesario examinar dicha pretensión para colegir si el procedimiento seguido fue adecuado, ya, que, en caso contrario, habrá que declarar de oficio tal inadecuación.*

DIVERSAS CLASES DE PROCESOS ARRENDATICIOS URBANOS: COMUNES Y ESPECIALES: *Los supuestos regulados por la LAU presuponen para la aplicación de sus normas la existencia de un contrato en el que concurran los requisitos indispensables para su eficacia, sin que sea de su competencia la determinación de tales requisitos, pues sólo regula los efectos y consecuencias de contratos en período de consumación de contenido preciso, y la discusión sobre la existencia o no del contrato y de lo que ha sido objeto del mismo, debe ventilarse conforme a las leyes procesales comunes; las disposiciones que determinen el procedimiento a seguir son de derecho necesario, y por ello aunque las partes estuvieran conformes en que la cuestión litigiosa se tramitara por cauce indebido, tal conformidad sería irrelevante.*

CASUÍSTICA SOBRE PROCESOS APLICABLES: TRANSACCIÓN: RESOLUCIÓN: *Si lo que se pide es el cumplimiento de una transacción su sustanciación ha de someterse a las reglas comunes. Si no se ventila sólo la resolución del contrato de arriendo, sino que, sobre todo, se discute la validez y eficacia jurídica de diversas cláusulas y, más aún, la transacción entre las partes, no es idóneo un juicio sumario para resolver la cuestión. (Sentencia de 14 de junio de 1972.)*

4. FALTA EN NUESTRO DERECHO POSITIVO DE LA OBLIGATORIEDAD DEL DEBER DE VERACIDAD EN LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES: *Procede decretar*

*la resolución arrendaticia si quedó probada, con evidencia, la ilícita actuación del arrendatario, desenvuelta de manera subrepticia, aunque fuese negada por éste, en su natural defensa y amparado en la falta en nuestro derecho positivo de la obligatoriedad del deber de veracidad en las alegaciones de las partes como concepto de carácter ético a que se refirió el Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 junio 1960.*

**INJUSTICIA NOTORIA: DICTAMEN PERICIAL:** *El informe pericial es insuficiente, por sí sólo, para acreditar el error de hecho si no demuestra "sin más" lo contrario de lo admitido por el Tribunal "a quo".*

**ABUSO DE DERECHO:** *No procede aplicar la doctrina del abuso de derecho si resulta que el propietario se limitó a ejercitar un derecho reconocido por la Ley, lejos de todo intento abusivo y dentro de las reglas de la buena fe.*

**COSTAS: CRITERIO DEL VENCIMIENTO: DEMANDA ALTERNATIVA:** *Si la sentencia estima uno de los dos pedimentos planteados en forma alternativa en la demanda, debe considerarse que la demanda es estimada en su totalidad a efecto de la imposición de costas. (Sentencia de 7 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

**NOTA:** Si ya causó sorpresa leer, en la S. de 18 junio 1960, que en nuestro Derecho positivo impera la libertad de defensa y que no existe en él el deber de veracidad impuesto a las partes en concepto de principio ético-jurídico, la sorpresa se acrecienta al ver que doce años después el propio Tribunal Supremo ratifica tal doctrina; sobre todo al contemplar el lastimoso espectáculo de nuestro proceso civil, en el que la impunidad absoluta de que goza la mendacidad de las partes, unida a la escasa efectividad de la represión del delito de falso testimonio impide, en innumerables supuestos que la verdad formal del proceso tenga la menor coincidencia con la verdad real y material y al plantearse, constantemente, al juzgador un angustioso problema de incertidumbre en la fase de fijación de los hechos. No creo que haga falta ninguna norma expresa en las leyes procesales para afirmar el deber de veracidad de las partes que debe considerarse inherente a todo sistema basado en un mínimo sentimiento ético. Y por otra parte en el Código Penal hay preceptos como el artículo 303 en relación con el 302, núm. 4.º, que, sin duda alguna podrían servir de base a una sanción penal eficaz de las constantes—y en muchos casos fácilmente demostrables—falsedades que se cometen en las alegaciones de hechos y en la confesión judicial.

**5. LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO:** *No existe en el caso de sociedad civil sin pacto expreso acerca del modo de administrar la sociedad, supuesto coincidente con el establecido en el número 1.º del artículo 1965 del Código civil, que origina la consecuencia de que todos los socios se consideren apoderados y lo que cualquiera de ellos haga por sí sólo obliga a la Sociedad. (Sentencia de 23 de marzo de 1972; no ha lugar.)*

**6. PRUEBA DE PERITOS: ARBITRIO DEL TRIBUNAL:** *En el artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento civil se dice precisamente que el Tribunal no está*

*obligado a sujetarse al dictamen de los peritos; arbitrio que, si siempre se da, se hace imprescindible al existir en el pleito varios dictámenes contradictorios. (Sentencia de 26 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

7. ACCIONES POR HECHO ILÍCITO: COMPETENCIA: *Siendo la acción personal ejercitada la dimanante de un título ejecutivo expedido en virtud de lo prevenido en los artículos 10 y 15 del Texto Refundido de la Ley nº 24-XII-1962, aprobado por Decreto de 21-III-1968, derivándose los daños y perjuicios reclamados de un hecho ilícito, debe inspirarse la competencia en el principio "forum delicti commissi", principio que no necesita ser sancionado expresamente por ningún precepto legal, y que, de no ser aplicado, tendría la importantísima consecuencia práctica de concentrar en Madrid, donde tienen su domicilio la mayoría de las sociedades aseguradoras, la casi totalidad de las reclamaciones de esta clase, en perjuicio, por regla general, de la víctima del hecho ilícito, y contrariando la conveniencia procesal de facilitar el juicio y el logro de una mejor discriminación de la verdad legal, con la aportación de las pruebas existentes en el propio Juzgado que instruyó las correspondientes diligencias preparatorias y expidió el título ejecutivo. (Sentencia de 25 de abril de 1972; no ha lugar.)*

8. PROCESO ARRENDATICIO URBANO: COMPETENCIA OBJETIVA: LOCAL EN QUE SE EJERCITE PROFESIÓN COLEGIADA: *El artículo 123 de la LAU, al hablar de quienes ejerzan "profesión colegiada por la que satisfagan contribución", hace referencia al momento presente, esto es, al momento en que el litigio es planteado, de tal modo que si el inquilino que venía ejerciendo profesión colegiada, no la ejerce al tiempo de formularse la demanda será el Juez Comarcal o Municipal el competente para conocer de la acción que se ejercita siéndolo igualmente en los casos de subrogación, cuando el subrogado no ejerza profesión colegiada, aunque viniese ejerciéndola aquél en cuyo lugar se subrogó, o la ejerza un hijo de la subrogada que no es titular del arrendamiento ni parte en el litigio, con domicilio independiente de su madre. (Sentencia de 15 de abril de 1972; ha lugar.)*

9. INADMISIÓN Y DESESTIMACIÓN DEL RECURSO: *Incide en la causa de inadmisión 4.<sup>a</sup> del artículo 1.729 en relación con el párrafo 1.<sup>o</sup> del 1.720 de la L. E. C., el motivo del recurso que no cita la norma que se crea infringida y el concepto en que lo haya sido; causa de inadmisión que queda convertida en desestimación, una vez llegados a la fase decisoria del recurso, según la constante doctrina jurisprudencial.*

ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS: *El artículo 1.692 de la L. E. C. exige textualmente que el pretendido error de hecho resulte de documentos o actos auténticos que demuestren la equivocación evidente del juzgador, cualidades que no concurren en los documentos invocados en el motivo alegado, puesto que el primero de ellos, los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, se aduce por el recurrente, no para contraponerlo a un hecho declarado probado*

*por los juzgadores de instancia, sino como base de una interpretación jurídica distinta de aquella a la que llegaron dichos juzgadores, problema hermenéutico que cae fuera del ámbito de la norma mencionada, y los restantes, o sea, los dos informes, uno de la Asociación Española contra el Cáncer y otro de la Dirección General de Sanidad, están desprovistos de aquella autenticidad intrínseca, material o de fondo que es imprescindible para que pueda prosperar un motivo puesto al amparo del citado precepto procesal. (Sentencia de 16 de junio de 1972; no ha lugar.)*

NOTA: El problema de fondo del pleito y por tanto del recurso no se presta a sentar doctrina de alcance general toda vez que, en definitiva, se reduce a la interpretación y valoración jurídica de un acuerdo adoptado en Junta de propietarios con la oposición expresa y más tarde con impugnación de uno de ellos, basada en el hecho de que los Estatutos por los que se rige la Comunidad disponen que los pisos no podrán dedicarse nunca a las actividades que prohíbe expresamente, entre ellas a consultorio o clínica para hospitalizar enfermos.

10. DILIGENCIAS JUDICIALES: CARENANCIA DEL CARÁCTER DE DOCUMENTO AUTÉNTICO A LOS EFECTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: *La diligencia judicial de reconocimiento practicada en un pleito anterior, aparte de que tampoco evidencia lo contrario de lo que ahora se impugna, ni es documento ni el acto que supone reúne las características esenciales de la autenticidad en la forma constantemente proclamada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo a los fines del recurso de casación.*

DEFECTO FORMAL DEL RECURSO: SIMPLE ALEGACIÓN DE PRECEPTOS INFRINGIDOS E IMPRECISIÓN DE SUS CONCORDANTES: *Implica un defecto formal incurso en la causa 4.<sup>a</sup> del artículo 1.729 L. E. C., que conduce a la desestimación, la simple alegación de haber sido infringidos por violación los artículos 549, 565, 566, 691 y 693 y concordantes de dicha L. E. C., ninguno de los cuales contiene norma alguna valorativa de la prueba cuya vulneración pueda justificar el vicio aducido, siendo además contraria a la exigencia del artículo 1.720 de la misma ley procesal, la falta de precisión en cuanto a los preceptos que puedan concordar con los que específicamente se citan.*

INDIVISIBILIDAD DE LOS BIENES COMUNES: CUESTIÓN NUEVA EN EL RECURSO: INADMISIBILIDAD: *Al quedar incólume en casación el planteamiento de hecho de la sentencia que se recurre, relativo al carácter de esencialmente indivisibles de los bienes de la comunidad existente entre los litigantes, es obligado el perecimiento del motivo 3.<sup>o</sup> y último, donde con amparo procesal en el ordinal 1.<sup>o</sup> del artículo 1.692 de la ley de enjuiciamiento, se dice infringido por violación, el 401 párrafo 2.<sup>o</sup>, en relación con el 396, ambos del Código Civil, pues el único de los preceptos sustantivos que, en consonancia con aquel, podía haber sido tenido en cuenta era el 404 del propio Código que, en efecto, fue debidamente aplicado por el Juzgador de instancia —sin que contra cuya aplicación se haya formulado alegato alguno— con independencia de que la denuncia que se hace en este trámite lo es por vez primera, puesto que no fue*

*articulada a lo largo de las actuaciones precedentes, constituyendo, por tanto, una cuestión nueva que, como tal, incide en la causa de inadmisión —que ahora es desestimatoria— del número 5 del artículo 1.729 de la ley procesal. (Sentencia de 12 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

11. CASACIÓN: ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: DOCUMENTO AUTÉNTICO: *La jurisprudencia de la Sala I niega el carácter de documentos auténticos a las actuaciones de un proceso.*

CUESTIONES NUEVAS: *Carecen de eficacia en el recurso de casación interpuesto por el actor las cuestiones nuevas no planteadas en la demanda. (Sentencia de 10 de febrero de 1972; no ha lugar.)*

12. CASACIÓN: DEFECTOS DE FORMALIZACIÓN: *No es admisible el recurso en que, en el segundo motivo, se incide en el defecto procesal de duplicar en el mismo el concepto de la infracción alegada en el primero —ya desestimado— añadiendo al concepto de “violación” el de “interpretación errónea”. (Sentencia de 9 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

13. PRINCIPIO DE CONGRUENCIA: *Es en el fallo en donde hay que buscar la congruencia, es decir, la adecuación entre lo pedido y lo resuelto, ya que la congruencia afecta a la fase decisoria y no a la parte silogística de la sentencia.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: NECESIDAD DE CONCRETAR LA CLASE DE ERROR DENUNCIADO: *Es incorrecto denunciar el error en la apreciación de la prueba sin especificar si se trata de un error de hecho o de derecho, como viene exigiendo reiteradamente la jurisprudencia. (Sentencia de 28 de enero de 1972; no ha lugar.)*

14. RECURSO DE CASACIÓN POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: DENEGACIÓN DE PRUEBA: *La actividad de las partes se redujo, ante la denegación de una solicitud de prueba por la Audiencia, a reproducir la petición en el acto de la vista, para que la Sala lo acordara como diligencia para mejor proveer; sin tener en cuenta que esas diligencias pertenecen a la esfera del libre arbitrio; todo lo cual haría por sí solo inviable el único motivo del recurso, si no lo fuera, además, por no citar el párrafo del artículo 1.693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en que pretende ampararse. (Sentencia de 22 de diciembre de 1971; no ha lugar.)*

15. CASACIÓN: DEFECTOS DEL RECURSO: *El motivo 1.º del recurso incurre en la causa 9.ª de inadmisión del artículo 1.729 L. E. C., ahora de desestimación, ya que refiriéndose los artículos 1.227 y 1.230 ambos del C. c. a la apreciación de las pruebas, se basa el recurso en el número 1.º del artículo 1.692 L. E. C.*

**FECHA DE DOCUMENTOS PRIVADO:** *La certeza de la fecha de un documento privado puede resultar, respecto a terceros, no solamente de los hechos que enumera el artículo 1.227 C. c., sino de la equiescencia o conformidad de los terceros o de la relación armónica o de conjunto con otras pruebas practicadas.*

**FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA:** *La falta de legitimación pasiva nunca podría ser solventada por la vía del número 7 del artículo 1.692 L. E. C.*

**ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA:** *Se alega error de hecho en la apreciación de la prueba, pero no se cita ninguna norma relativa a la valoración de las probanzas que haya podido ser conculcada por violación, interpretación errónea o aplicación indebida, requisitos imprescindibles para que pudiera ser estimado un motivo en que se denuncia un error de aquella especie. (Sentencia de 13 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

**16. QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: DENEGACIÓN DE PRUEBA: ÁMBITO DE LA LITIS:** *La prosperabilidad del recurso de casación por quebrantamiento de forma, basado en el número 5 del artículo 1.693 L. E. C., requiere que el medio probatorio denegado sea admisible según las leyes; la admisión de las pruebas está regulada en los artículos 565 y 566 L. E. C., por la supletoriedad de ella establecida en el número 12 del artículo 70 L. S. A., conforme a los cuales la prueba se ha de circunscribir al ámbito de la litis, fijado en los escritos de las partes, y es evidente que el mero examen del escrito de proposición de la prueba pericial revela excede de los límites de la controversia, ya que la finalidad de dicha prueba fue la de obtener información relativa a la gestión social, cuentas y balances de ejercicios anteriores al de 1969, que fueron aprobados y no impugnados a su tiempo. (Sentencia de 26 de enero de 1972; no ha lugar.)*

Se insta en la demanda la nulidad de acuerdos de la Junta General de Accionistas tomados los días 10 y 30 de junio de 1969, así como la nulidad de la aprobación de cuentas y balances del mismo año. En la prueba denegada se solicitaba que un Censor Jurado de Cuentas examinase los libros de la Sociedad desde 1965 a 1969.

**17. CASACIÓN: ERROR DE HECHO: DOCUMENTO AUTÉNTICO:** *No tienen el concepto de auténticos a efectos de casación los documentos que no demuestran por sí mismos y sin necesidad de ser interpretados o relacionados la evidente equivocación denunciada y que fueron examinados por los juzgadores de instancia, que llegan a su conclusión por el examen conjunto de todas las pruebas practicadas. (Sentencia de 4 de mayo de 1972; no ha lugar.)*

**18. CASACIÓN: RESOLUCIÓN RECURRIDA:** *Habiendo sido dictada la resolución contra la que se recurre en incidente sobre impugnación de costas por indebidas y nulidad de actuaciones promovido en vía de apremio de un juicio ejecutivo, contra el que, conforme a lo preceptuado en el artículo 1.694 L.E.C., no se da el Recurso de Casación por infracción de Ley o de Doctrina Legal, ni le es aplicable el regulado por el artículo 1.695 de dicha Ley, obvio que tampoco pueden ser aplicables estos recursos a los incidentes deri-*

vados de dichos juicios ejecutivos, aunque los incidentes hayan surgido en vía de apremio, vía que no es sino complemento de los ejecutivos, comp tiene declarado esta Sala. (Sentencia de 18 de diciembre de 1971; no ha lugar.)

19. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: REQUISITOS PARA APRECIARLO: Según reiterada jurisprudencia para que pueda prevalecer un recurso por error de hecho, precisase que éste resulte manifiesto de la prueba documental o pericial obrante en autos que se invoque para fundamentarlo, es decir, que de la simple lectura de los informes o del documento pericial aparezca, sin necesidad de interpretaciones, patente y claro, lo contrario de las afirmaciones contenidas en la sentencia.

ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: REQUISITOS: Este error se produce cuando se ha infringido en la sentencia un precepto legal referente a la eficacia que a determinada clase de prueba reconoce la ley. (Sentencia de 28 de junio de 1972; no ha lugar.)

20. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: La prueba testifical no es idónea para justificar el error en la apreciación de la prueba con base en la causa 4.ª de injusticia notoria. (Sentencia de 23 de marzo de 1972; no ha lugar.)

21. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: Para que pueda prosperar un recurso formulado al amparo de la causa 4.ª de injusticia notoria sería preciso que la prueba documental y pericial invocadas acreditarán un error "manifiesto" de la sala sentenciadora, es decir, un error patente o evidente de tal naturaleza que la mera lectura de los documentos aludidos y el simple examen del dictamen pericial alegado demostrasen la existencia de una equivocación flagrante. (Sentencia de 18 de febrero de 1972; no ha lugar.)

22. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: IMPUGNACIÓN DE LAS DECLARACIONES DE HECHO DEL ÓRGANO DE INSTANCIA: No cabe oponer con éxito a la apreciación conjunta y a la par detallada del órgano "a quo" la aislada estimación y valoración probatoria de la parte recurrente.

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS FISCALES: Los documentos fiscales no hacen plena prueba ni tienen trascendencia eficiente por sí solos, a efectos civiles, aunque coadyuven a la apreciación de un estado de hecho.

AMBITO DEL RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA EN CUANTO A LA MATERIA FÁCTICA: Tiene declarado, con reiteración, la Sala I, que la misión revisoria del Tribunal Supremo en materia jurídica o fáctica no se extiende a valorar por tercera vez el material probatorio ofrecido por las partes, cometido exclusivo y excluyente del Tribunal de instancia. (Sentencia de 18 de abril de 1972; no ha lugar.)