

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 13 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 23 de los de esta capital, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma por doña Carmen Puerta Picornell, mayor de edad, viuda, sin profesión especial y vecina de esta capital, con don Isidoro Cacho Muñoz, mayor de edad, casado, comerciante y de igual vecindad, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria, interpuesto por la parte actora, representada por el Procurador don Carlos de Zulueta Cebrián, y dirigida por el Letrado don Fernando Salas Viu; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Nicanor Alonso Martínez y dirigida por el Letrado don Santiago Alonso Martínez:

RESULTANDO que por el Procurador don Carlos de Zulueta y Cebrián, en nombre de doña Carmen Puerta Picornell, y mediante escrito de fecha 7 de marzo de 1957, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 23 de los de esta capital, se dedujo demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, contra Isidoro Cacho Muñoz, que basó en los siguientes hechos:

Primero.—Que doña Carmen Puerta es dueña de la casa número 11 moderno de la plaza de Chamberí, de esta capital.

Segundo.—Que en la casa descrita tiene arrendado un local comercial, en planta baja, propio para tienda sin vivienda, al demandado, mediante contrato de arrendamiento, suscrito en nombre y representación de la actora por su Administrador, don Mariano Monteagudo Picornell (documento número 2).

Tercero.—Que en el aludido contrato de arrendamiento se estipuló con el demandado, en su cláusula decimocuarta, que el local comercial citado se arrendaba para «despacho de los vinos de Grandes Bodegas de Valdelaguna», prohibiéndose terminantemente la instalación del negocio de taberna.

Cuarto.—Que no obstante la citada prohibición, arrendatario obrando por su absoluta cuenta y a espaldas de todo precepto legal, con infracción manifiesta de su contrato de arrendamiento, se ha permitido instalar y poner en explotación en el citado local una taberna-bar, en la que se vende al por menor, no solamente los vinos que puedan tener las grandes bodegas de Valdelaguna, sino toda clase de bebidas, cervezas, vinos y licores variados al coqueo, etc.; además despacha al público y también al por menor, toda clase de aperitivos sueltos y en latas de conservas; que al propio tiempo vende al por menor y al por mayor jamones, embutidos y quesos de todas clases; que estos artículos y bebidas lo mismo los vende el demandado al por menor y al coqueo en los dos mostradores que tiene instalados en este local, en forma de lo que se denomina usualmente «barra», como en la sala o salón que tiene al fondo del mismo, donde tiene instaladas una serie de mesitas

propias para bar o salón de té, con sus sillas correspondientes a este efecto; que prueba de cuanto se hace constar anteriormente es la certificación que se une del padrón de la matrícula de la contribución industrial obtenida por el demandado, para su citado local de la plaza de Chamberí, número 10 antiguo y 11 moderno, por el que se acreditó que consta matriculado y dado de alta en su industria de «Taberna», para dicho local; que también se acredita lo expuesto anteriormente, con el acta notarial a que se une a esta demanda, autorizada por el Notario de Madrid don Alejandro Bergamo.

Quinto. Que abunda en cuanto se deja expuesto en los hechos anteriores, para demostrar de una manera palmaria la postura de absoluto incumplimiento de sus cláusulas contractuales por el demandado, sin respeto alguno a lo estipulado con su firma, el hecho de que el día 4 de junio de 1955 instaló con todos los requisitos de la técnica moderna su «barra» de aperitivos; que de acuerdo con los hechos expuestos, es evidente que el demandado señor Cacho Muñoz, ha incumplido de una manera manifiesta y por su voluntad unilateral, lo estipulado en su contrato bilateral de arrendamiento, en la cláusula catorceava. Y después de invocar los fundamentos de derecho que creyó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia, por la que estimando íntegramente la demanda, se declare la resolución del contrato de arrendamiento suscrito por el demandado y la representación legal de la actora y que constituye la base de esta litis, condenando al demandado a desalojar el local de negocio que tiene arrendado, por incumplimiento de su contrato, apercibiéndose de lanzamiento y lanzándole si en el término legal no le dejara libre y a disposición de la actora, con costas al demandado.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado don Isidoro Cacho Muñoz, compareció en su nombre el Procurador don Nicanor Alonso Martínez, quien mediante su escrito de 16 de marzo de 1957, contestó la demanda en base a los siguientes hechos:

Primero. Que es cierto el correlativo de la demanda.

Segundo. Que también es verdad lo que se expresa en el hecho del mismo número del escrito deducido de contrario; que sin embargo tiene que manifestar que la circunstancia de no tener vivienda aneja la tienda en cuestión, es actualmente, pero no lo era en la fecha en que se suscribió el contrato de arrendamiento y hasta el año 1947, puesto que el local de negocio arrendado al demandado estaba integrado, durante ese indicado tiempo, además de por la tienda de referencia, por tres habitaciones, una cocina y un W. C. que se destinaban a vivienda del arrendatario; en esta forma que se acaba de indicar adquirió el señor Cacho el establecimiento en cuestión, y al igual que hizo su antecesor, destinó al negocio la tienda y ocupó como vivienda los demás departamentos; sin que por ello perdiera el arrendamiento el carácter legal de local de negocio, de conformidad con lo que se expresa en el artículo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos; que a partir del indicado año 1947, y a merced a una importante reforma realizada por el demandado, con autorización expresa de la propietaria de la finca, que consistió en derribar un tabique que en toda la

anchura del establecimiento comercial separaba éste de las demás habitaciones destinadas a vivienda, quedaron todos los departamentos amplia y directamente comunicados, destinándose unos y otros al mismo negocio que se explotaba en la tienda.

Tercero. Que es cierto que en el contrato de arrendamiento aludido se estipuló que el local de negocio que se arrendaba habría de ser destinado para despacho de vinos de las Grandes Bodegas de Valdelaguna, prohibiéndose que fuera para taberna; pero esta indicada prohibición según se indica con más amplitud y detalle en los siguientes hechos de este escrito, desde la fecha del referido contrato nunca tuvo efectividad, ya que el establecimiento que adquirió el señor Cacho Muñoz mediante traspaso formalizado el mismo día que el contrato de arrendamiento (con conocimiento y consentimiento de la propietaria del inmueble, quien percibió los derechos correspondientes a dicho traspaso) era «una taberna»; la cual continuó explotándose por el demandado desde el primer día y sin ninguna interrupción, valiéndose de la misma instalación, útiles, enseres y existencias que había comprado a su antecesor.

Cuarto. Que no es verdad lo que se expresa en el hecho de este mismo número de la demanda, relativo a que el arrendatario don Isidoro Cacho Muñoz «obrando por su absoluta cuenta y a espaldas de todo precepto legal, con infracción manifiesta de su contrato de arrendamiento», instaló una taberna en el local de negocio a que se viene haciendo referencia, puesto que ello fue con conocimiento y consentimiento de la propietaria de la finca según lo ponen de manifiesto, las consideraciones de hecho que se consignan en los siguientes apartados:

a) Que desde la misma fecha del contrato tuvo conocimiento la actora de que el señor Cacho adquirió por traspaso y comenzó a explotar una taberna, lo pone en evidencia el mero hecho de que la demandada se haya «apresurado» a presentar la demanda a los quince años menos un día de haberse concertado dicho contrato, obligando esta circunstancia a considerar, que se procedió de tal modo para tratar de evitar la prescripción de la acción personal que ejercita la contraparte, lo que a su vez presupone, que está perfectamente persuadida de que está vigente el contrato de referencia, y de que éste es un hecho que no puede negarse; que, por otra parte, don Isidoro Cacho, desde que comenzó a ejercer la mencionada industria no trató de ocultar a nadie que explotaba una taberna, puesto que el día 25 de marzo de 1942, a los diecisiete días de firmar el contrato, acudió con su antecesor a la Delegación de Hacienda, formulando al mismo tiempo que dicho señor ante el señor Administrador de Rentas Públicas, las correspondientes declaraciones para darse respectivamente de «baja» y «alta» en la contribución industrial, haciendo constar que el negocio en cuestión era el de «taberna»; que, además, por la circunstancias de tratarse de un establecimiento abierto al público, forzadamente tenía que constituir un hecho notorio la clase de industria que se explotaba en el mismo, por tanto, tampoco podía dicho arrendatario impedir que todo el mundo se enterase del indicado extremo; y menos se lo podía ocultar al portero de la finca, que tiene su portal a dos pasos de la taberna, al administra-

dor, que acudía con frecuencia a visitar al señor Cacho, y a la propietaria, que vive en la misma casa; que es de tener en cuenta también que existiendo en el contrato de arrendamiento la tajante prohibición a que hace referencia la cláusula decimocuarta, lógicamente no se puede concebir que el señor Cacho, sin contar con el beneplácito de la dueña de la finca, se arriesgase a instalar una taberna, puesto que bien tenía que comprender que esto le ponía en trance de perder el local de negocio que acababa de adquirir con todos los ahorros hechos durante muchos años.

b) Que no sólo conoció la actora desde el mismo día del arrendamiento la naturaleza y condición del negocio que viene explotando el señor Cacho, sino que, «consintió» expresamente el ejercicio del mismo; esto lo prueba en forma evidente, la carta de 21 de abril de 1947, que le dirigió en la indicada fecha; que según puede leerse en la referida carta, la propietaria del inmueble concedió autorización al señor Cacho para que realizase unas obras conducentes a «ampliar la tienda», derribando el tabique que separaba ésta de las habitaciones destinadas a vivienda, lo que forzosamente implicaba, por un lado, que la vivienda tenía que desaparecer al quedar total y directamente comunicadas las habitaciones que la integraban con el local de negocio, y por lo mismo, no resultar ya adecuadas para este destino, y por otro lado, que obligadamente se tenían que dedicar todos los departamentos para local de negocio, no pudiendo ser éste otro, sino el que ya venía explotando desde el principio el señor Cacho, y para el cual había solicitado y obtenido de doña Carmen Puerta Picornel la realización de las indicadas obras de ampliación y reforma; que este negocio, que desde la fecha del contrato conocía la propietaria del inmueble, su administrador, el portero y todo el mundo, era «una taberna», y por consiguiente, la autorización para que el arrendatario efectuase a su costa la repetida ampliación, como queda dicho, no podía ser más que para la misma industria; porque para vender vino por litros o «para la calle», y sin ser consumido dentro del establecimiento para copas o vasos, no era preciso la mencionada ampliación, ni necesitaba tampoco el señor Cacho haber gastado su dinero en realizar tan importante reforma para comunicar la tienda con los demás locales arrendados; en cambio, todo esto era conveniente y preciso para ampliar la taberna del modo que queda expuesto, instalando en las habitaciones contiguas y comunicadas de la manera dicha, mesas y sillas para despachar vasos y copas de vino y licores, con sus correspondientes «tapas» y aperitivos, como es usual en esta clase de establecimientos, al igual que venía realizándolo con anterioridad en los mostradores de la tienda; que es evidente, pues, que con «consentimiento» y «consentimiento expreso de la actora, desde el primer día que comenzó a regir el contrato de arrendamiento y de la misma forma en que lo había efectuado su antecesor, el señor Cacho explotó en el local de negocio a que se viene haciendo referencia, una taberna.

Quinto. Que no es cierto el correlativo de la demanda. Y después de invocar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminaba suplicando se dictara sentencia desestimando íntegramente la demanda absolviendo al demandado con costas al actor:

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, se practicaron a instancia de la parte actora, las de confesión judicial, documental pública y privada y reconocimiento judicial; y a instancia de la parte demandada, las de confesión judicial, documental, cotejos de letras y testimonial:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia del número 23 de los de

esta capital, dictó sentencia con fecha 22 de junio de 1957, por la que se desestimó la demanda, y absolvió de la misma al demandado, sin hacer especial imposición de costas:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la parte actora y sustanciada la alzada con arreglo a cerecho, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, dictó sentencia con fecha 18 de febrero de 1958, por la que confirmó en todas sus partes la apelada, con costas de la apelación a la parte apelante:

RESULTANDO que el Procurador don Carlos de Zulueta Cebrián, y previa constitución de depósito por cantidad de 5.000 pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria, al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955, texto articulado de 13 de abril de 1956, y cuyo recurso basó en los siguientes motivos:

Primero. Inaplicación indebida de los preceptos del Código Civil como derecho supletorio de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en cuanto se refiere a obligaciones y contratos:

A) Leyendo los considerandos de las sentencias que se recurren, parecen, a primera vista, justificados los fallos, ante la abrumadora cita de sentencias del Tribunal Supremo que excluyen, con relación a los arrendamientos urbanos, la invocación de más causas resolutorias que las establecidas en el artículo 149 de la Ley de 1946 (hoy 114 de la vigente).

Que en momento de reflexión basta para rectificar esa impresión primera en caso tan significativo como el de que se trata, puesto que en el contrato fué pacto expreso el de que el arrendatario no dedicará el local de negocio a taberna, y se declara probado que lo dedicó a ese negocio, incumpliendo esta prohibición expresamente pactada.

Que este pacto básico en el contrato es perfectamente legal y válido al amparo de la legislación vigente cuando el contrato se celebró (Decreto de 29 de diciembre de 1931 y Decreto de 21 de enero de 1936), y también al de la actual legislación de arrendamientos; y si esto es así y las partes prestaron a ese pacto su consentimiento, es inadmisibles desde el punto de vista doctrinal y jurídico que no surta ningún efecto, como ciertamente no lo surte, desde el momento en que el arrendatario a su libre capricho puede incumplirlo, sin que tal incumplimiento tenga su natural consecuencia, que es la de resolución del contrato, conforme a los artículos 1.124 y 1.556 del Código Civil, como norma supletoria de la Ley excepcional de Arrendamientos Urbanos.

B) Desde el punto de vista doctrinal, y con arreglo a derecho, es de todo punto inadmisibles que el contrato de Arrendamientos Urbanos, a pesar de su regulación especial, o mejor dicho excepcional, resulte ajeno a los principios fundamentales en materia de contratación; que se comprenda que el Código Civil ha de relacionarse continuamente con la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque contiene el régimen común aplicable a toda toda clase de obligaciones y contratos, en tanto que especiales circunstancias no obliguen a desgañarlo, para ser incardinado en normas especiales, como sucedió primeramente con el Código de Comercio, después con los Arrendamientos Rústicos y con los Urbanos, con el Derecho laboral, etcétera, más siempre que no concurran aquellas circunstancias en determinado supuesto jurídico, continúa en vigor el régimen común, motivo de la existencia del artículo 16 del Código Civil; cierto que en la Ley de Arrendamientos Urbanos falta una prescripción expresa, como en la Ley de Arrendamientos Rústicos, man-

teniendo la aplicación supletoria del Código Civil respecto a esta clase de arrendamientos; pero a pesar de esta omisión y por las razones que acaba de exponer, son subsidiariamente pertinentes los ordenamientos jurídicos comunes en cuanto no exista norma general aplicable exactamente a través de la analogía de la Ley de Arrendamientos Urbanos; que es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que «las Leyes supletorias no sustituyen, ni anulan a las Leyes que suplen, sino que únicamente pueden invocarse cuando en las que se han de aplicar en primer lugar no existen disposiciones apropiadas»; que por lo expuesto procede establecer que siguen en vigor latente todos los artículos del Código Civil que no sean objeto de derogación tácita (no existe la expresa) por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por tanto, el artículo 1.255, en relación con el 1.254, del Código Civil, establecen la validez de las cláusulas contractuales, siempre que no sean contrarias a las Leyes, a la moral, ni al orden público, y la cláusula 14 del contrato de arrendamiento, objeto de esta litis, al no ir en contra de la Ley, ni de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos, ni de la moral, ni del orden público, es evidente que es perfectamente válida y legal; que sentado esto, el artículo 1.256 del Código Civil dispone que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y el artículo 1.091 del Código Civil dispone que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos.

Por último, el artículo 1.555, número segundo, obliga en el contrato de arrendamientos de fincas urbanas a destinar la cosa arrendada al uso pactado.

Por la doctrina legal contenida en los preceptos reseñados, se deduce que si las partes contratantes pactaron libremente en este caso la prohibición de dedicar el local al negocio de taberna, este pacto es Ley entre partes y su cumplimiento tiene que ser protegido por la Ley, por lo que su incumplimiento tiene que producir necesariamente los consiguientes efectos resolutorios o rescisorios del artículo 1.124 y 1.556 del Código Civil, para liberar al arrendador de su obligación de mantener al arrendatario en el goce del arrendamiento de un local que contrató con prohibición del ejercicio del negocio de taberna; máxime cuando la aceptación por el arrendatario de esta prohibición constituye un acto propio y voluntario, contra el cual no se puede ir válidamente, como se establece en reiteradísima y conocida jurisprudencia.

C) Abundando en cuanto se deja expuesto, en el caso de que prosperase la tesis expuesta de contrario, pregunta la parte recurrente para qué sirven los contratos de arrendamientos de fincas urbanas, añadiendo que si las cláusulas figuran en los mismos, no ajustadas escuetamente a los artículos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, carecen de validez, huelga escribir en balde, sería suficiente un brevísimo contrato en el que se pusiera simplemente la fecha, el nombre de los otorgantes, la renta, el piso o local de que se trata y una cláusula única que dijera que en la relación entre arrendador y arrendatario regirán los preceptos de la Ley de Arrendamientos; que esa teoría es evidente que estaría opuesta radicalmente a todo principio jurídico de contratación, sobre todo en lo que se refiere a la validez de las estipulaciones en cuanto no se opongan a las Leyes, a la moral o al orden público; que en ese sentido la limitación aceptada en contrato ya de una manera voluntaria, entre ambas partes, en cuanto al objeto del local arrendado, para dedicarlo exclusivamente al

despacho de los vinos de las Grandes Bodegas de Valdelagua, y la prohibición, también taxativamente, de dedicarlo al negocio de taberna debe ser mantenida como absolutamente válida, por ser condición «sine qua non» para la existencia del contrato de arrendamiento y por no oponerse aquellas limitaciones ni a las leyes vigentes en materia de arrendamientos, ni a la moral, ni al orden público.

Segundo. Injusticia notoria por indebida aplicación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos:

A) Con independencia de cuanto se deja expuesto en el motivo anterior, número uno, y sin salirse del marco de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, dice que es evidente que el Código Civil no está derogado por esta Ley especial, si se examina detenidamente su disposición segunda final, donde se establece su aspecto derogatorio, que dice: «Segunda. A partir del plazo indicado en la disposición anterior quedarán derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, con excepción de...»; es decir que esta cláusula derogatoria no comprende al Código Civil, puesto que sólo alude a «Disposiciones especiales» y no a las normas de derecho común, que siguen manteniéndose en vigor, y como derecho supletorio, en todo aquello que no esté expresamente tratado por la Ley especial.

Siempre que no exista en la Ley especial, como ocurre en el presente caso, ordenamiento sobre una materia, es innegable que actúa el Código Civil como derecho supletorio, siendo sus preceptos aplicables en cuanto no estén notificados por aquella Ley especial.

B) Que está claro que la Ley de Arrendamientos Urbanos no excluye rotundamente a estos contratos de todos los preceptos no contenidos en dicha Ley. Dice el recurrente que la Ley de Arrendamientos no es más que una Ley especial, o más bien una Ley excepcional, que nace hacia el año 1919, con carácter provisional, como consecuencia del problema de escasez de habitaciones, lo que hizo precisa la intervención del Estado en este tipo de contratos para evitar los abusos consiguientes, problema que se mantiene, con más o menos intensidad, hasta el año 1931, en que la Ley de alquileres de 29 de diciembre refunde las anteriores Leyes excepcionales y provisionales sobre arrendamientos urbanos, para volver otra vez con mayor agudeza, después de nuestra guerra civil, con la Ley de 1946, tomando el aspecto de norma definitiva.

Que es evidente que la Ley de Arrendamientos Urbanos no constituye un ordenamiento completo de la locación urbana, sino una regulación fragmentaria y llena de lagunas de ciertas manifestaciones típicas del arrendamiento de fincas urbanas; que la Ley de Arrendamientos, a pesar de su gran extensión, es deliberadamente incompleta en un doble sentido:

a) En cuanto expresamente excluye de su regulación determinadas relaciones arrendaticias (arrendamientos de temporada, arrendamientos mixtos, etc.). b) En cuanto, aun en relación a los arrendamientos incluidos en el régimen especial, se encuentran una serie de cuestiones auténticamente arrendaticias (conceptos y requisitos del arrendamiento, forma de pago de la renta, inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, etc.), que no son objeto de regulación en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que este carácter fragmentario de la Ley Especial está admitido explícitamente el artículo 151, que consagra la posibilidad del ejercicio de acciones, que aunque propias de la relación arrendaticia urbana, no se fundamente en derechos reconocidos por la misma Ley (sentencia de 8 de julio de 1954). Esta nota aparece también subrayada por la Jurisprudencia: La legisla-

ción especial sobre Arrendamientos Urbanos dice la sentencia de 29 de mayo de 1950, dictada en un principio para amparar el derecho de los inquilinos en cuanto a la prórroga del contrato y la regulación del precio del mismo, fué ampliada en su actual vigencia a otras relaciones jurídicas derivadas y aun complementarias de aquellas primeras finalidades; mas, según añade la sentencia de 26 de noviembre del mismo año, solamente regula los efectos y consecuencias de los contratos de tal clase que se encuentran en el período de consumación, como son su prórroga, su terminación, precio y modificaciones por cesión, traspaso, subarriendo o retracto, pero no la existencia o inexistencia del contrato y su perfeccionamiento.

Insiste en el carácter fragmentario de la Ley de Arrendamientos Urbanos la sentencia de 20 de abril de 1955.

C) Abundando en la doctrina expuesta de que la Ley de Arrendamientos Urbanos no excluye a estos contratos de los preceptos no contenidos en aquella Ley, cita, por vía de ejemplo, lo siguiente: Primero. En cuanto a personalidad jurídica del arrendatario, no se varía por la Ley especial cuando se trata de una Sociedad Anónima o de Responsabilidad Limitada, en el caso de transmisión de acciones o de participaciones sociales, en los que el Tribunal Supremo invoca y aplica constantemente los preceptos del Código de Comercio, de la Ley de Sociedades Anónimas y de la de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Segundo. Antes de dictarse la actual Ley de Arrendamientos, el Tribunal Supremo ha aplicado el artículo 480 del Código Civil y no el 70 de la Ley de 1946, para declarar resuelto los arrendamientos urbanos por fallecimiento del usufructuario arrendador. Tercero. Como más recientes de todas las sentencias dictadas, se tiene la del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1956, cuyo contenido expone con más detalle en el motivo número III por la que el Tribunal Supremo aplica a la resolución de un contrato de arrendamiento urbano los artículos 1.124 y 1.555 del Código Civil, por el abandono de la cosa arrendada por el arrendatario, que no es ninguna de las causas resolutorias enumeradas en el artículo 149 de la Ley especial de 1946.

D) Como final, resalta que el artículo 141 de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos vigente no es operante en este caso, como se ha querido invocar de contrario, según doctrina mantenida por este Tribunal en sus sentencias de 29 de octubre de 1951 y 2 de abril de 1952, que dice que al existir coexistencia de normas (unas del Código Civil y otras de la Ley de Arrendamientos Urbanos) en que se apoya una acción debe prevalecer la especial y seguirse el procedimiento en ella determinado; por tratarse de casos y situaciones, que aunque no están comprendidos determinadamente en la Ley especial toman causa de ella; que así ocurre en el caso presente, en el cual únicamente se trata de completar la laguna que existe en el artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos con las normas de derecho común que recoge el Código Civil.

E) Y circunscribiéndose a la legislación de Arrendamientos Urbanos vigente en el año 1942, que es cuando se celebró el contrato de arrendamiento objeto de este recurso, se ve que la cláusula prohibitiva establecida en el mismo es plenamente válida.

Así, pues, el Decreto de 29 de diciembre de 1931, que es el que regía entonces, establece como uno de los motivos para la denegación de la prórroga del contrato el hecho de destinar el arrendatario el local a usos distintos de los pactados, tesis que se ratifica, para locales denegados

por las disposiciones del Decreto de 21 de enero de 1936.

La primera de dichas disposiciones, en su artículo 13, disponía que no producirían efecto los pactos establecidos en los contratos en oposición a las disposiciones del Decreto; y la segunda, describía, en su artículo 11, que quedaban nulos y sin ningún valor los pactos opuestos a la aplicación de sus preceptos; luego, cuando se contrató, todos los demás pactos eran válidos y eficaces y habían de surtir efecto, y, por ello, al no oponerse a los mencionados Decretos, es válida y ha de producir efecto la cláusula contractual prohibitiva a que viene haciendo referencia, por la que el arrendatario y arrendador convienen el alquiler de la citada tienda o local de negocio «para despacho de los vinos de Grandes Bodegas de Valdelagua...», no siéndolo para el negocio de Taberna.

Y si la citada cláusula es válida, es evidente que no puede estimarse comprendida en el contrato para que no se cumpla y para que a su incumplimiento no corresponda la sanción adecuada, que es la resolución del contrato conforme a los artículos 1.124 y 1.556 del Código Civil.

Tercero. Injusticia notoria por interpretación errónea de la doctrina y jurisprudencia relacionada con la Ley de Arrendamientos Urbanos y con la teoría general de las obligaciones y contratos del Código Civil:

A) De cuanto se ha expuesto anteriormente se deduce, de una manera palmaria, y de acuerdo con las directrices de la doctrina jurídica en este sentido, que la deficiencia normativa de la legislación arrendaticia urbana, hay que subsanarla, cuando no se puede suplir con la aplicación analógica, como ocurre en este caso, integrando y completando sus preceptos con los generales de derecho común; que en este punto, el Tribunal Supremo ha sentado las siguientes reglas:

Primera. Al resolver la pugna existente entre los preceptos de la legislación común y la legislación especial, se ha de proceder con la máxima cautela por la trascendencia acentuada que el problema ofrece, tanto en el orden puramente civil como en el aspecto jurisdiccional, y se ha de procurar en lo posible, y en méritos de la certidumbre jurídica, no desarticular o deformar la unidad orgánica que preside el derecho tradicionalmente vivido (sentencia de 5 de octubre de 1941), para lo cual han de interpretarse las normas de modo que armónicamente se conjuguen las comunes y las especiales, sin forzar los textos aplicables, ni extremar sus naturales consecuencias (sentencia de 2 de junio de 1944).

Segunda. En el caso de que esto no sea posible, por ser inconciliables ambas normas, ha de aplicarse la de la Ley especial con preferencia a las reglas de derecho común (sentencia de 26 de noviembre de 1947, 15 de enero de 1949, 23 de marzo, 10 de junio y 6 de octubre de 1953), pues una disposición general no puede prevalecer contra la especial (sentencias de 9 de enero y 23 de febrero de 1948, 24 de junio de 1950 y 16 de febrero, 2 de abril, 13 de octubre y 13 de diciembre de 1952).

Tercera. Si el conflicto se resuelve en favor de la norma de la Ley especial, ha de aplicarse ésta con amplitud de criterio a favor de la parte protegida... (sentencias de 5 de noviembre de 1941, 23 de marzo de 1946, 27 de noviembre de 1947, 21 de abril de 1949, 2 de junio y 21 de noviembre de 1950).

Cuarta. Por último, si el caso rebasa la delimitada órbita de la legislación especial, debe ser resuelto con arreglo a las normas sustantivas establecidas en la legislación civil que sean aplicables (sentencias de 21 de octubre de 1949 y 29 de mayo de 1950, 24 de febrero y 24 de junio

de 1950, 9 de junio de 1953 y 12 de marzo de 1954).

En esta hipótesis, la legislación civil no pasa del rango de norma complementaria de las específicas que rigen el inquilinato (sentencia de 8 de junio de 1954).

Que el Tribunal Supremo admite que se conjuguen armónicamente las normas de derecho común y las especiales, y, además, que cuando se rebase la órbita de la Ley especial, como ocurre en este caso, debe resolverse con las normas del derecho común: pregunta la parte recurrente cuáles son las normas de derecho común a que alude la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como derecho supletorio de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos, y dice que siguiendo la doctrina jurídica, se ve que, entre las normas constitutivas del derecho común, el primer lugar lo ocupa el Código Civil, ya que conforme a su artículo 16, y en las materias que se rijan por leyes especiales, la deficiencia de éstas se suplirá por las disposiciones del Código. Así lo recuerda, entre otras, la sentencia de 9 de junio de 1953, al decir que las deficiencias de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando no proporcionen solución la analogía indicada en el artículo 13 de la Ley de 1946, es preciso suplirlas, como dispone el artículo 16 del Código Civil, por las disposiciones de éste.

En el caso presente, es evidente que al no existir norma aplicable dentro del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos para resolución del contrato de arrendamientos del demandado y arrendatario, por dedicar el local a uso prohibido en dicho contrato, ha de acudir a las normas del derecho común y, concretamente, a las del Código Civil, que ocupa el primer lugar, como se ha expuesto.

B) Como más reciente de todas las sentencias citadas, se tiene la del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1956. Haciendo un estudio de esta sentencia, dice la recurrente que se trataba de un arrendamiento concertado mediante escritura pública de dos fincas urbanas para el establecimiento en ellas de un comercio. Las tiendas se hallaban situadas en Toledo y el arrendatario, a la liberación de dicha ciudad en nuestra guerra civil, abandonó su comercio, y, sobre la base del abandono de este arrendamiento, hallándose aún vigente el plazo pactado, los locales fueron primeramente arrendados a otra persona y después vendidos a la misma. El primer arrendatario formuló demanda contra el arrendatario posterior y después comprador, pidiendo que se le condenara a restituirla, como arrendatario, en el disfrute de la cosa arrendada, o subsidiariamente, a pagar al actor una cantidad como valor en el traspaso del negocio que el primer arrendatario había establecido. Desestimada tal demanda, el primitivo arrendatario interpuso recurso de casación al que declaró no haber lugar la mencionada sentencia de 1 de marzo de 1956, de la que copia el recurso parte del penúltimo considerando, que dice el recurrente, constituye una declaración doctrinal que apenas si precisa comentario; si es incumplimiento del contrato de arrendamiento urbano determinante de resolución conforme a los artículos 1.124 y 1.556 del Código Civil el abandono de la cosa arrendada por el arrendatario, que no es ninguna de las causas resolutorias enumeradas en el artículo 149 de la Ley especial de 1946, es también incumplimiento por parte del arrendatario, con iguales consecuencias, de la obligación a su cargo según el número segundo del artículo 1.555 del Código Civil en su caso tan graduado como el de que se trata en esta litis, en que no es que la causa se haya destinado a uso no pactado, sino a uso prohibido por el contrato, que es prohibición, por lo tanto, aceptada por el arrendatario al contratar y perfectamente válida, como ha demostrado en el motivo anterior, nú-

mero II, de acuerdo con la legislación que regía en el momento de la contratación, que era el Decreto de 29 de diciembre de 1931 y el Decreto de 21 de enero de 1936.

C) A la vista de la jurisprudencia y doctrina jurídica expuesta, es evidente que las sentencias del Juzgado y de la Sala, objeto de este recurso, están en abierta oposición y, por tanto, dictada incurriendo exactamente en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, es decir, redactadas con injusticia notoria por infracción de precepto y de doctrina legal.

La doctrina de las sentencias que invoca el Juzgado y que recoge totalmente la Audiencia se inspiran en la idea de que sin el consentimiento expreso del arrendatario, manifestado en el contrato, puedan aceptarse causas resolutorias distintas de las del artículo 149 de la Ley de 1946, y, aunque esta doctrina aparece como muy rotunda en varias de las sentencias invocadas, sin embargo, en algunas de ellas, como en la de abril de 1952, tiene su paliativo porque en ella se señala ser también doctrina reiterada que sólo se falta por el arrendatario a la obligación contraída de destinar la cosa al uso pactado, cuando deja de utilizarla en el convenio y se sirve de ella por completo para otro distinto en términos que desvirtúan o contrarían su propia naturaleza, o si con algún aprovechamiento, además del pactado, se la hace desmerecer ocasionando daños a lo arrendado. Y hace notar que ninguna de las tan aludidas sentencias se refiere a caso como el presente, objeto de este recurso, en que no se trata de un uso distinto del pactado, sino de un destino dado a la cosa por el arrendatario después de haberse pactado expresamente por éste, al contratar que quedaba prohibido ese destino.

Admitido el recurso por la Sala, y dado traslado del mismo a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto mediante escrito en el que solicitó la celebración de vista pública:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que la acción resolutoria de los contratos de arrendamientos de los locales de negocio está reconocida al arrendador en la legislación de arrendamientos urbanos pero su ejercicio está subordinado a la existencia de alguna de las causas determinantes de la resolución expresa y taxativamente fijadas en el artículo 114 de la Ley que rectamente entendido excluye la alegación de cualquiera otras a menos de desvirtuar la finalidad de la norma que no es otra que la de conseguir la posible estabilidad de la relación arrendaticia no haciendo ilusorio el derecho de prórroga que a tal efecto se otorga a los arrendatarios por tal legislación como acontecería si fuera lícito aplicar el Código Civil y desahuciar a aquéllos por alguna de las causas determinadas en su artículo 1.569, ya que en tal caso lejos de resultar la legislación especial protectora de los inquilinos, redundaría en su perjuicio al agregar a los de aquel cuerpo legal otros nuevos motivos de resolución, doctrina que ha sido reiteradamente proclamada por este Tribunal sin que contra ella pueda alegarse que siendo así las cláusulas establecidas por los contratantes carecerían de todo efecto útil, porque si bien es cierto que no lo producirían en orden a determinar la resolución de los contratos en cuanto no se acomodasen a las causas que con carácter limitativo establece la Ley de Arrendamientos como de derecho necesario que no puede ser derogado por la voluntad de las partes, tendrían virtualidad para que el arrendador pudiera exigir al arrendatario el cumplimiento del contrato y reclamar la indemnización a que el incumplimiento de lo convenido diera lugar ni puede alegarse tampoco

como justificación de la aplicación de los artículos del Código Civil que se invocan en orden a la resolución de los contratos en general y del de arrendamiento en particular el carácter de supletorio que dicho cuerpo legal tiene respecto a las materias regidas por leyes especiales porque lo que el mismo dispone por su artículo 16 es que en tales materias la deficiencia de dichas leyes se suplirá por las disposiciones del Código, de lo cual se desprende que cuando tales deficiencias no existan por estar la materia de la legislación especial, aquí las causas de resolución de los contratos, expresamente regulada en la misma y con el carácter de derecho necesario como ya se ha dicho, ninguna disposición del Código Civil opuesta a las mismas puede aplicarse, por lo que es procedente la desestimación del recurso.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de doña Carmen Puerta Pilicornell, contra la sentencia que con fecha 18 de febrero de 1958 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito ha constituido, a la que se dará el destino que previene la Ley; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Magistrado de la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que como Secretario certifico.—Por mi compañero señor Rey-Stolle.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

MADRID

Por el presente, que se expide cumpliendo lo dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, en providencia de este día, dictada en los autos de procedimiento sumario de hipoteca mobiliaria, promovidos por doña Concepción Barbero Carnicero contra la Compañía Mercantil Regular Colectiva «Villanueva y Compañía»; se anuncia la venta en pública subasta, por primera vez y tipo de tasación que se dirá, los bienes muebles hipotecados que subsisten afectados a la garantía hipotecaria y que se describen así:

91 perchas de loza, 41 estanterías de cristal, 13 toalleros de cristal, 15 fluorescentes, 33 brazos luz roja, 45 portapapel higiénico, 48 espejos de baño, 58 vasos de baño, 33 banquillos de baño, 7 repisas de loza, 34 camas de 0,90, 54 camas de 1,05, 6 camas de 1,35, 8 camas turcas supletorias, 1 mueble cama, 25 mesillas de noche habitación antigua, 29 mesillas de noche habitación nueva, 19 coquetas habitación antigua, 25 coquetas habitación nueva, 2 consolas, 6 comodines, 21 mesas centro habitación antigua, 27 mesas centro habitación nueva, 81 sillones tapicería, 51 sillas, 28 cubreradiadores, 46 espejos coqueta, 2 espejos consola, 948 portamaletas, 34 somniers de 0,90, 54 somniers de 1,05, 6 somniers de 1,35, 16 colchones de lana de 0,90, 20 colchones «Sema» de 0,90, 54 colchones «Sema» de 1,05, 2 colchones «Sema» de 1,35, 4 colchones de lana de 1,35, 34 almohadas lana de 0,90, 20 almohadas

lana de 1,05, 36 almohadas pluma de 1,05, 6 almohadas de lana de 1,35, 34 colchas de 0,90, 34 cubre-colchas de 0,90, 54 colchas de 1,05, 58 cubre-colchas de 1,05, 6 colchas de 1,35, 6 sobre-colchas de 1,35, 139 visillos, 112 cortinas, 61 Bandeaux, 8 alfombras coqueta, 47 lámparas araña habitación, 18 apliques una luz, 58 apliques dos luces, 24 pañitos mesa, 49 gradenes armario, 33 faroles pasillo, 36 sillas comedor tapicería roja, 14 mesas comedor, 2 arañas comedor, 1 fluorescente comedor, 1 mostrador (instalación frigorífica), 1 cafetera «Vázquez del Saz», 1 triturador «Turmix», 50 cubiertos completos plata «Meneses», 50 juegos completos loza comedor, 3 soperas completas loza comedor, 6 bandejas de plata, 3 salseras de plata, 1 Bandeau comedor (14 m.), 1 cortina comedor, 2 mesitas centro (salón), 1 tresillo cuero color tabaco, 1 tresillo Regencia, 2 butacas cuero color verde, 1 tresillo tapicería color beige Isabelino, 3 cuadros, 2 alfombras nudo, 1 aparato pie de luz, 2 arañas (salón), 1 mostrador Conserjería, 1 armario llavero Conserjería, 1 mesita Conserjería, 1 diván tapizado color beige, 1 lámpara araña Conserjería, 1 mesa despacho, 3 sillas madera despacho, 3 mesas bureau despacho, 2 sillones madera despacho, 4 sillas madera despacho, 1 armario librería despacho, 1 armario fichero despacho, 1 armario fichero despacho, 1 mesita máquina de escribir, 1 mesita teléfono, 1 máquina de calcular eléctrica «Odag», 1 molinillo de café eléctrico, 1 lavadora eléctrica, 1 centrifuga de enjugar ropa, 1 secadora eléctrica, 1 planchero de gas con sus planchas, 1 batería de cocina completa, 1 armario desmontable de tres metros.

Y se advierte a los licitadores:

Que para su remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, sito en la calle de General Castaños, número 1, se ha señalado el día veintisiete de marzo próximo, a las once de su mañana; que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla segunda del artículo 84 de la Ley de 16 diciembre de 1954, estarán de manifiesto en la Secretaría; que los bienes se encuentran

en el hotel denominado San Francisco, sito en la casa número 68 de la avenida de José Antonio, de esta Capital, en las plantas que ocupa dicho hotel; que servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de hipoteca, que asciende globalmente a la cantidad de quinientas noventa y tres mil pesetas, no admitiéndose postura inferior a dicho tipo, y deberán consignar previamente en la mesa del Juzgado o en el establecimiento señalado al efecto el quince por ciento del tipo pactado.

Dado en Madrid a veinticuatro de febrero de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia, Pedro Martín de Hijas.—El Secretario (ilegible).—1.233.

•

En este Juzgado de Primera Instancia número 25, se siguen autos de juicio declarativo de mayor cuantía, promovidos por don Manuel Gómez Rodríguez contra don Alvaro Aparicio López, don Tomás Maestre Aznar y don Fernando Rodríguez de Miguel, sobre nulidad de escritura de compraventa, en los que por providencia de esta fecha se ha acordado emplazar por medio del presente edicto al demandado expresado don Fernando Rodríguez de Miguel, por ignorarse su paradero, a fin de que comparezca en mencionado Juzgado, personándose en forma, dentro del plazo de nueve días.

Dado en Madrid a dieciocho de febrero de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia (ilegible).—El Secretario (ilegible).—1.234.

TORRENTE

Don Antonio Carretero Pérez, Juez de Primera Instancia del partido de Torrente.

Hago saber: Que en el juicio ejecutivo que se sigue en este Juzgado por el Procurador don Constantino Tormo Chuliá, en nombre de doña Filomena Tronch Mo-

ra, viuda de E. Tormo, como dueña de la firma comercial «Viuda de E. Tormo», contra don José Carvajal Rodríguez, en reclamación de 35.391,10 pesetas de principal y gastos de protesto y 13.000 pesetas más, calculadas para intereses y costas, he acordado sacar a la venta en pública subasta, por término de veinte días, la finca embargada siguiente:

«Una casa en la ciudad de Mérida, en la calle Capitán Alvarez Entrada, número 16, que tiene una superficie de seis metros de fachada por treinta y cinco de fondo, igual a doscientos diez metros cuadrados; linda: por la derecha, con Dolores Burgos Bahiano; izquierda, Carmen Galán Rodríguez, y espalda, con Antonio Espinosa Benítez. Tasada en 130.508 pesetas.»

Para el remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día veintiséis de abril próximo, a las doce horas, se han fijado las condiciones siguientes:

Primera. Para tomar parte en la subasta, deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos el diez por ciento del valor de la finca.

Segunda. No se admitirá postura que no cubra las dos terceras partes del expresado valor de la finca, pudiendo hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero.

Tercera. Los títulos de propiedad, consistentes en la certificación de cargas, se hallan de manifiesto en Secretaría, para su examen por los licitadores, quienes deberán conformarse con ellos, sin derecho a exigir otros.

Cuarta. Las cargas anteriores y las preferentes quedarán subsistentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Torrente a veintisiete de febrero de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia, Antonio Carretero Pérez.—El Secretario (ilegible).—1.250.

V. Anuncios

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

Servicios de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas

La Dirección General de Organismos Internacionales del Ministerio de Asuntos Exteriores comunica a esta Presidencia del Gobierno que en la Agencia Internacional de Energía Atómica existen las vacantes que se relacionan a continuación:

Título: Materias primas nucleares (eléctrica) (IAEA CEY-4).

- Lugar de trabajo: Colombo (Ceylán).
- Duración: Seis meses, con posible prórroga por otros seis.
- Fecha de incorporación: Enero de 1961.
- Idiomas: Inglés.
- Presentación de solicitudes: En la Junta de Energía Nuclear o en el Instituto de Física «Alonso de Santa Cruz»,

donde los interesados podrán obtener mayor información y los impresos de solicitud correspondientes.

Título: Servicio de Protección contra Radiaciones (I. A. E. A. CHA-4).

- Lugar de trabajo: Instituto de Ciencia Nuclear de Taiwán (China nacionalista).
- Duración: Seis meses.
- Fecha de incorporación: Julio de 1961.
- Idiomas: Inglés.
- Presentación de solicitudes: En la Junta de Energía Nuclear o en el Instituto de Física «Alonso de Santa Cruz», donde los interesados podrán obtener mayor información y los impresos de solicitud correspondientes.

3.—Título: Física (neutrones) (I. A. E. A. GRE-6).

- Lugar de trabajo: Atenas.
- Duración: Un año.
- Fecha de incorporación: Julio-agosto de 1961.
- Idiomas: Inglés.

e) Presentación de solicitudes: En la Junta de Energía Nuclear o en el Instituto de Física «Alonso de Santa Cruz», donde los interesados podrán obtener mayor información y los impresos de solicitud correspondientes.

4.—Título: Física (Medicina) (I. A. E. A. GUA-1).

- Lugar de trabajo: Hospital Roosevelt, de Guatemala, capital.
- Duración: No se especifica.
- Fecha de incorporación: Verano u otoño de 1961.
- Idiomas: Inglés o español.
- Presentación de solicitudes: En el Consejo General de Colegios Médicos de España (Villanueva, 11, Madrid) o en la Dirección General de Sanidad, donde los interesados podrán obtener mayor información y los impresos correspondientes.

5.—Título: Aplicación de los radioisótopos en Medicina (I. A. E. A. ICE-2).

- Lugar de trabajo: Reykjavik.
- Duración: Seis meses.