

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 5 de junio de 1961; en los autos de juicio ordinario declarativo de mayor cuantía, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 19 de los de esta capital, y, en grado de apelación, ante la Sala Primera de lo Civil de su Audiencia Territorial, por don José Orense Rosende, hoy su viuda, doña Luisa Romero, mayor de edad, sin profesión especial y vecina de esta capital, y don Juan Antonio, don Miguel y don Eduardo Orense Rosende, todos mayores de edad y de la misma vecindad, contra don Ruperto Alcoceba Muñoz, mayor de edad, casado, industrial y de la propia vecindad de los anteriores, sobre indemnización de daños y perjuicios; autos pendientes hoy, ante esta Sala, en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por dicho demandado representado por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón y defendido por el Letrado don Santiago Chamorro Piñero; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo los actores, representados y defendidos, respectivamente, por el Procurador don Julio Padrón Atienza, y el Letrado don Manuel Rosende Honrubia;

**RESULTANDO** que don José, don Juan Antonio, don Miguel y don Eduardo Orense Rosende, en escrito de fecha 8 de febrero de 1954, representados por un Procurador, dedujeron, en el Juzgado de Primera Instancia número 19 de los de esta capital, demanda de juicio ordinario declarativo de mayor cuantía, contra don Ruperto Alcoceba Muñoz, sobre indemnización de daños y perjuicios, estableciendo como hechos:

Primero. Que los actores eran dueños en pleno dominio, en pro indiviso y por cuartas partes iguales de la casa número 114, hoy 106, de la calle de Velázquez, con vuelta a la de Diego de León, de esta capital, cuyo inmueble lo adquirieron por herencia de su tía doña María Orense Rosende, según resultaba de la oportuna escritura de partición de bienes, de la que acompañaban copia simple de particulares —documento número 4.

Segundo. Que doña María Orense, causahabiente de los actores, en 27 de diciembre de 1941, mediante escritura, había dado en arrendamiento a don Ruperto Alcoceba el cuarto existente a la derecha entrando de la planta baja de la casa número 114 de la calle de Velázquez referida, el cual fué transformado por dicho señor en tienda, con autorización de la dueña; que entre otras disposiciones, que no eran del caso, se pactó en la estipulación quinta lo siguiente: «Las obras que ha realizado el arrendatario para transformar en tienda el cuarto objeto de este contrato quedarán a beneficio de la finca, sin que por ello dicho arrendatario tenga derecho a indemnización alguna, obligándose a la terminación de este contrato a no realizar ninguna obra, modificación o variación en el mismo, aunque tenga el concepto jurídico de mejora, sin permiso escrito de la repetida propietaria, la cual, en el caso de que concediera dicho permiso, podrá intervenir tales obras, modificaciones o variaciones, por el perito que se designe, y también quedarán a beneficio de la fin-

ca, sin derecho a indemnización alguna por parte de la arrendadora»; acompañando copia simple de la referida escritura.

Tercero. Que en 5 de octubre de 1949 los demandantes formularon contra don Ramón Alcoceba Muñoz y la «Sociedad Regular Colectiva R. y F. Alcoceba» demanda de resolución del contrato referido, por haber traspasado el arrendatario señor Alcoceba a dicha Sociedad el local objeto del arrendamiento, cuya demanda fué estimada en todas sus partes por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de esta capital, y cuya resolución fué confirmada sucesivamente por la Audiencia Territorial y este Tribunal Supremo, resolviendo los recursos interpuestos por los demandados.

Cuarto. Que firme la referida sentencia y tras las prórrigas que les fueron concedidas a los demandados, se dió posesión por el Juzgado a los actores del local objeto del desahucio, mediante diligencia que tuvo lugar el 23 de octubre de 1953, en cuya acta se hicieron constar los grandes desperfectos realizados en el local por el señor Alcoceba antes de desalojarlo, los cuales relacionaba.

Quinto. Que dichos deterioros fueron causados con manifiesta temeridad y mala fe, ya que los actores denunciaron al señor Alcoceba que había llegado a su conocimiento que estaban procediendo a la retirada de lunas, mármoles etcétera, y su determinación de ejercitar las acciones que les correspondiera por los actos que estaba realizando, y por ello no había extrañado a la parte actora que, la conciliación previa, se haya celebrado sin avenencia. Alegó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminando por suplicar se dictara sentencia por la que se condenase a don Ruperto Alcoceba Muñoz a indemnizar a los demandantes el valor de los daños causados en el local-tienda de la casa número 114, hoy 106, de la calle de Velázquez con vuelta a la de Diego de León, que llevó en arrendamiento, que fueron causados por el mismo y cuya cuantía se determinaría en período probatorio y, en cuanto no fuera posible, en el de ejecución de sentencia, así como el pago de las costas del pleito. Con el anterior escrito se presentaron los documentos aludidos en los hechos:

**RESULTANDO** que admitida la demanda a trámite y emplazado el demandado don Ruperto Alcoceba Muñoz, compareció en los autos representado por un Procurador y contestó a la demanda, estableciendo, sustancialmente como hechos:

Primero. Que nada oponía al correlativo de la demanda.

Segundo. Que era cierto el pacto de la estipulación quinta a que se aludía de adverso, si bien era de notar que la obligación que se contrajo fué la de devolver a la arrendadora el local en las mismas condiciones que entonces tenía; que el local no podía ser otra cosa que una parte del inmueble propio de los arrendadores, sin más aditamentos ni instalaciones sin que pudieran incluirse partes integrantes ni accesorias, los inmuebles y enseres de cualesquiera instalaciones que en el local se hubieran realizado, con el fin de dedicarlo al negocio destinado por el arrendatario; que cuando el demandado recibió el local había sido un cuarto compuesto de ocho habitaciones, destinado a vivienda, y en la estipulación pri-

mera del contrato se decía que se «cede en arrendamiento a don Euperto Alcoceba Muñoz, el cuarto por el mismo transformado en tienda», pretendiendo dejar bien sentado que se arrendaba una tienda, en la que aquel había quedado transformado por obra del demandado.

Tercero. Que admitían el correlativo, si bien la resolución del contrato la consiguieron los demandantes como consecuencia de la mala fe con que los mismos habían venido procediendo, al ampararse exclusivamente en el contenido literal de la Ley de Arrendamientos Urbanos, haciendo caso omiso de la intención que guió al legislador.

Cuarto. Que negaba rotundamente que en el local desalojado por los señores Alcoceba se hubieran producido los daños que se dicen en el correlativo; que en realidad lo que había quedado en el local eran las huellas propias de haber sido desmontada la industria, siendo verdad que tales huellas habían sido un tanto más profundas que las de otros casos semejantes, pero la instalación realizada se había hecho con todo lujo y esmero y fuertemente fijada y adosada; que en cuanto a las muchas faltas de materiales e instalaciones industriales que relacionaba la parte actora, no tenía inconveniente en admitir su existencia, por cuanto eran propiedad del demandado; que admitir la tesis mantenida de contrario, sería tanto como que todo mueble o utensilio que entra en una casa quedaba adscrito al inmueble y pasaba a ser propiedad del dueño de la finca.

Quinto. Que la mala fe únicamente se había dado por parte de los demandantes, y que el anuncio de ejercitar las acciones a que aludía, no podía ser menos adecuado e inoperante, puesto que el demandado se llevaba los efectos y enseres que le eran propios, en uso de un perfecto derecho y en cumplimiento de un contrato, y mal podía atender las absurdas indicaciones de los actores, que pretendían, sin razón alguna, privarle de lo que legítimamente era suyo; y que a nadie causaría sorpresa el resultado del acto de conciliación, teniendo en cuenta lo injustificado de lo que en él se perseguía.

Sexto. Que el local objeto de autos antes de la transformación hecha por los señores Alcoceba tenía una renta de 300 pesetas, y, precisamente por la transformación hecha, dió lugar a que se fijara la de 700 pesetas de renta básica inicial, más los incrementos legales, de lo que se deducía que lejos de producir daños y perjuicios a los actores, se les proporcionó un beneficio, pues con los referidos incrementos, incluso al margen de la ley, se llegaron a superar el doble de dichas 700 pesetas, alegando a continuación los fundamentos legales que estimó de aplicación y en propio escrito se formuló reconvencción, que basó, en síntesis, en los siguientes hechos:

Primero. Que como era de ver en el contrato aportado con la demanda, el mismo fué precedido de un convenio entre doña María Rosende y el demandado-reconveniente, por el cual éste tomó a su cuenta y cargo la realización de las obras precisas para transformar en tienda el local de autos, cuyo convenio no se plasmo en documento alguno, pero reconocido estaba en el contrato de arrendamiento de 25 de diciembre de 1941.

Segundo. Que para ejecutar la transformación, el demandado encargó a la casa «Díaz Iglesias Hermanos» efectua-

ra los trabajos pertinentes y que se especificaban a continuación, acompañando los justificantes que acreditaban la realización de dichas obras, su valoración y el pago de su importe, que ascendió a la cantidad de 95.000 pesetas.

Tercero. Que posteriormente a la ocupación de dicho local por el demandado, en mayo de 1944, se ejecutaron también por cuenta y cargo del mismo y con la conformidad de la propietaria, obras de ampliación y reformas de la tienda, que también se especificaban, que su importe ascendió a 90.000 pesetas —documentos 15 al 29.

Cuarto. Que el contrato de arrendamiento de 27 de diciembre de 1941 fué formalizado una vez convertida la vivienda en tienda y se pactó como duración del mismo, el plazo de veinte años, estipulándose en la cláusula quinta que las obras realizadas por el arrendatario quedarían en beneficio de la finca «a la terminación del mismo», al igual que las demás obras de modificación o variación que pudieran llevarse a cabo; es decir, que las aludidas obras habían de quedar en beneficio de la finca, sólo en el caso de terminación del contrato, o sea cuando hubiera transcurrido el plazo pactado de veinte años y las prórrogas correspondientes; de lo que se desprendía que el desembolso que el arrendatario había hecho por unas obras tan costosas y la elevación de la renta que aceptó, habían de tener una contrapartida, cual sería la duración del contrato suficientemente larga, para poder amortizar el capital invertido.

Quinto. Que al haber sido resuelto el contrato de arrendamiento referido, en virtud de sentencia firme, el mismo no llegó a terminarse, por cuya razón los actores no podían lucrarse de una ventaja, que sólo para ese caso había sido prevista, y como, además, la Resolución dicha, implicaba la ineficacia de todas las prestaciones y contraprestaciones convenidas, el pacto de que las obras realizadas por el demandado en el local, necesarias para transformarlo en local de negocio —que salvo pacto en contrario, eran a cargo de la arrendadora, por ser indispensables para el destino pactado—, redundarían en beneficio del inmueble al terminar el contrato, quedaba sin efecto, viniendo obligados los actores a abonar a don Ruperto Alcoceba los gastos que a éste produjeran las mentadas obras. Invocó los fundamentos legales que estimó aplicables, terminando por suplicar se dictara sentencia desestimando la demanda, absolviendo de ella al demandado y, estimando la reconvencción, se condenase a los actores a abonar a don Ruperto Alcoceba Muñoz la suma de 85.000 pesetas, importe de las obras realizadas, en el piso de autos, con los intereses legales, desde la fecha de la reconvencción, con expresa condena de costas a los actores. Con el referido escrito se presentaron los documentos aludidos en los hechos:

RESULTANDO que conferido a la parte demandante traslado para réplica, lo evacuó dando por reproducido los hechos y fundamentos de derecho de la demanda y oponiéndose a la reconvencción formulada de contrario, suplicando se dictara sentencia de conformidad con lo que tenía solicitado en el escrito de demanda y absolviéndola de la reconvencción; y a su vez la parte demandada duplicó, insistiendo en los hechos y fundamentos legales de su contestación y reconvencción, terminando por suplicar sentencia en los términos solicitados en el escrito de contestación:

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba se practicó, a instancia de la parte demandante las de confesión pudicial, documental, pericial y testifical; y a solicitud de la parte demandada las de confesión en juicio, documental y testifical; y unidas a los autos las pruebas practicadas y evacuado por las partes el trámite de conclusiones, el Juzgado de Primera Instancia número 19 de los de

esta capital dictó sentencia con fecha 15 de noviembre de 1954, por la que estimando en parte la demanda, condenó a don Ruperto Alcoceba Muñoz a indemnizar a los actores de los daños que causó en el local de autos, al retirar los objetos e instalaciones industriales y mercantiles que pertenecían al señor Alcoceba, determinándose la cuantía de estos daños, con estricta sujeción a las bases que se fijaban en los considerandos, en fase de ejecución de sentencia, absolviendo al demandado del resto de la pretensión o demás peticiones contra él deducidas por los demandantes; y desestimando la reconvencción, absolvió a los demandantes de la misma, sin hacer expresa condena de costas:

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por las representaciones de las dos partes litigantes, recurso de apelación, el cual les fué admitido en ambos efectos; y sustanciada la alzada por sus trámites, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid dictó sentencia con fecha 17 de enero de 1957, por la que, revocando en parte y, en parte confirmando, la apelada, condenó al demandado don Ruperto Alcoceba Muñoz a pagar por vía de indemnización a los demandantes la cantidad de 110.810,40 pesetas; declarando asimismo no haber lugar a la reconvencción formulada por dicho demandado, sin hacer especial condena de costas en ninguna de ambas instancias:

RESULTANDO que sin constitución de depósito por no ser conformes las sentencias de primera y segunda instancia, el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón, en representación de don Ruperto Alcoceba Muñoz, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de casación por infracción de Ley fundado en los números primero y segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, consignando al efecto los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por incidir la sentencia recurrida a juicio del recurrente en infracción del artículo 359 de la misma Ley procesal por no ser congruente la sentencia con las pretensiones oportunamente deducidas por los litigantes; alegando sustancialmente que la infracción del mandato de la congruencia en que había incurrido el fallo surgía por la alteración efectuada en la «causa petendi» y en la propia naturaleza de la acción que, para solicitar la indemnización de daños y perjuicios, se amparaba en la supuesta pertenencia a los actores de los objetos correspondientes a la instalación industrial del arrendatario, que fueron separados del local arrendado, pues, como ya había quedado entonces sentado en el antecedente cuarto del escrito —a cuyo contenido se remitía el recurrente— la pretensión de indemnización de daños y perjuicios fué ejercitada en la demanda exclusivamente sobre la base de hecho (limitativa por tanto del supuesto de hecho de la «causa petendi») de los expresados daños y perjuicios habían sido producidos por la retirada de objetos que eran propiedad de los demandantes por formar parte integrante del local, ya que habían sido incorporados al inmueble y se había pactado expresamente que todas las obras realizadas por el arrendatario para la transformación en tienda del cuarto objeto del contrato quedarán en beneficio de la finca, aparte de los deterioros producidos en la estructura del local con motivo de la separación efectuada, que si bien el recurrente consideró eran simples huellas inevitables, el Juzgado afirmó soberanamente que constituían «daños propios», de los que había de responder el demandado; y en cambio la sentencia recurrida al revocar la de primera instancia, además de estimar producidos esos «daños propios», amplía su condena al valor de las instalaciones industriales retiradas del local, pero no só-

lo por el mero hecho de la separación, que estimaba en todo caso contraria al contrato, sino basándose también en el supuesto de hecho que no fué invocado en la demanda, de que dichas instalaciones habían sido destrozadas, revelándose con ello el «propósito destructivo y no de su aprovechamiento»; que ello implicaba necesariamente la incongruencia que se denunciaba bajo este motivo, puesto que si bien el principio «jura novit curia» habría permitido a la Sala de instancia apoyar su fallo en razonamientos jurídicos que no hubiera aducido el demandante al fundamentar legalmente la acción ejercitada, jamás le había autorizado para violar el mandato imperativo contenido en el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de juzgar «secundum allegata», ni podía hacer por tanto —que era lo que había hecho con trascendencia decisiva para el pronunciamiento del fallo— alterar «ex officio» los fundamentos de hecho que limitativamente servían de base a la pretensión, incidiendo con ello, y con evidente exceso de poder, en una alteración de la pretensión denunciada; que habiendo sido alterada la base de hecho de la demanda en la sentencia recurrida, era de perfecta adecuación al presente caso la doctrina jurisprudencial también infringida por el Tribunal sentenciador, que interpretando el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil había establecido, que si bien los Tribunales no tienen necesidad ni obligación de ajustarse en sus fallos a las alegaciones de carácter jurídico aducidas por las partes, pudiendo basar sus resoluciones en fundamentos distintos, sin embargo, esta facultad, limitada estrictamente a las cuestiones de derecho, no autoriza a dictar los fallos, fundándolos en hechos que no han sido objeto de alegación ni de prueba, y por tanto no han podido ser discutidos ni rebatidos por la parte adversa (sentencias de 12 de julio de 1935, 25 de marzo de 1941 y 26 de febrero de 1947) y que igualmente se produce la incongruencia cuando el juzgador altera la «causa petendi» (sentencia de 31 de diciembre de 1942); que en consecuencia al establecerse de oficio por el órgano jurisdiccional y por primera vez un supuesto de hecho que no fué invocado en la demanda y cuyos efectos legales son necesariamente distintos a los que habían de producir los alegados en ésta, se justifica más que sobradamente la procedencia legal del presente motivo de casación por incongruencia, bastante para decretar la anulación del fallo recurrido:

Segundo. Amparo en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción por interpretación errónea de los artículos 1.561 y 1.562 del Código Civil y aplicación indebida del mismo artículo 1.561 y del 1.101, también del Código Civil; alegando que si deja de tenerse en cuenta por efecto de la incongruencia alegada en el motivo anterior, el hecho introducido como novedad en la sentencia recurrida, de que se destruyeron los objetos separados del local arrendado a que se hace referencia en la demanda, y aun admitiendo a efectos puramente dialécticos que dichos objetos fueran propiedad de los arrendadores por haber llegado a quedar integrados en el «cuarto» que se dió en arrendamiento por doña María Rosende Orense, también sería evidente el error (in judicando) en que había incidido el Tribunal sentenciador que se denunciaba en el presente motivo, porque en tal supuesto, si el arrendatario tenía que devolverlos en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 1.561 del Código Civil, y en vez de acatar esta obligación, los separó del local y se apropió de ellos, indudablemente estos actos de separación jamás podrían afectar al «buen estado» de la cosa arrendada, que había que presumir en el momento de la entrega por la presunción establecida en el artículo 1.562 del Código Civil, ya que el único desmerecimiento de dicho buen estado en la configuración

material del local que quedó descrito en el contrato, sólo podrían constituirlo realmente las señales que en el mismo produjeron los trabajos realizados para el desmontaje de la industria que allí estuvo instalada, que necesariamente habían de ser aceptados como «daños en sentido propio y estricto» en virtud de la afirmación soberanamente formulada en la sentencia de primera instancia —que el recurrente acataba plenamente, aun sin estar conforme con ella, por no contar con base legal para impugnarla como error de hecho— cuyos «daños propios» serían los únicos objetos de posible indemnización a tenor del artículo 1.161 del mencionado Código Civil; y tampoco podrían aquellos actos de «separación» entrañar por sí mismos daño ni deterioro alguno de la cosa arrendada, que pudiera ser susceptible de reparación al amparo del artículo 1.563 del repetido cuerpo legal, sino que a lo sumo constituirían legalmente una lesión del supuesto derecho de propiedad de los actores, cuyo restablecimiento habría de conseguirse mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria contra el tenedor o poseedor de la cosa que sería la vía adecuada a tal finalidad, según lo establecido en el párrafo segundo del artículo 348 del tan citado Código Civil, pero jamás mediante una acción indemnizadora como la ejercitada, que sólo podría tener aplicación a título subsidiario, si los objetos a devolver no hubiera posibilidad de hallarlos o hubiesen pasado legalmente de modo irrevocable a poder de un tercero, ya que según tiene declarado este Supremo Tribunal en su sentencia de 27 de enero de 1900 «si existen los bienes es improcedente pretender indemnización de perjuicios, debiendo solicitarse su entrega»; sin que este sólido argumento pueda ser atacado por el hecho de que en la demanda se calificara de «desperfectos» la «retirada» de las instalaciones objeto de la litis; y si de los antecedentes de hecho suministrados por la parte actora y de las afirmaciones de hecho de la propia sentencia recurrida, venía a resultar paladinamente que no ha habido «daño» de esos enseres, sino sencillamente «apoderamiento» de la tenencia o posesión de los mismos —que serían propiedad de los demandantes según la tesis del Tribunal de instancia— no hay duda que la reclamación del valor de los bienes separados, deducida en la demanda, a título de «daños ocasionados por el arrendatario» era totalmente inadmisibles porque la acción procedente para que el propietario pueda conseguir la devolución de cosas de su pertenencia, sería únicamente la acción por el abono del valor por el despojanje, reivindicatoria que no le cabía cambiar a menos que aquéllas hubiesen perecido o hubiesen pasado legalmente a poder de un tercero a quien no pudiera alcanzar la pretendida reivindicación; que por todo ello el haber considerado la sentencia recurrida como daños y perjuicios indemnizables, no sólo los «daños propios» producidos en el local, sino también la falta de enseres o instalaciones que existieron en el mismo y que, supuestos de la propiedad de los arrendadores fueron separados del cuarto desalojado, ha interpretado erróneamente los artículos 1.561 y 1.562 del Código Civil, que sólo obligaban a la devolución de la finca en el «buen estado» que hay que presumir si nada se hubiera expresado sobre ello en el contrato, y no autoriza a exigir el pago de los objetos arrendados que no hubieran sido devueltos; habiendo por ello incurrido también —en cuanto manda indemniza como «daños» el valor de los objetos retirados— en la aplicación indebida del mismo artículo 1.561 y del 1.161 del Código Civil, cuya aplicación únicamente habría sido pertinente si tales objetos —en caso de pertenecer a los arrendadores— hubieran sido devueltos, pero con defectos que hubieran dañado su valor.

Tercero. Amparado en el número pri-

mero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por incidir a juicio del recurrente e infracción por violación de los artículos 1.281, 1.282, 1.283 y 1.289 del Código Civil, y por interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 334 número tercero y cuarto del mismo Código Civil; alegando que habría procedido la casación de la sentencia recurrida aun en la hipótesis de que las instalaciones industriales retiradas del local arrendado hubieran sido efectivamente de la propiedad de los arrendadores; pero también este supuesto básico del fallo, al que llega el Tribunal sentenciador, tenía que rechazarse necesariamente, porque sólo podría alcanzarse prescindiendo de las normas sobre la interpretación de los contratos impuestas en los artículos del Código Civil que se citaban en el encabezamiento del presente motivo como violados, puesto que por lo que se refería al objeto del arrendamiento el contrato presentado con la demanda, claramente expresa en términos literales que lo que se arrendaba era un «local compuesto de ocho habitaciones», no pudiendo por ello pretenderse que también estuvieran comprendidos en el arrendamiento los objetos cuya falta mencionaban los actores en la demanda inicial de los autos originales en este procedimiento no sólo porque no habiendo sido incluidos en la descripción del local que se hizo en el contrato de arrendamiento no podían ser comprendidos en el contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.283 del Código Civil, que no permite comprendidas cosas distintas de aquellas sobre las que los interesados se propusieran contratar, sino porque, además, al hacerlo, aunque fuera contrariando lo dispuesto en el mencionado artículo, se incurriría en el trascendente error de confundir una «tienda» o «local de negocio» que es la edificación habitable cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ella con establecimiento abierto una actividad de industria o comercio, según el concepto que ofrece el artículo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el complejo económico resultante de combinar trabajo, capital y otra serie de elementos materiales orientados a la creación o transformación de productos que forman la «industria» para cuyo desenvolvimiento se utilizaba «el local», cuando en realidad una y otra eran cosas perfectamente diferenciadas e inconfundibles; en cuyo error incidía el Tribunal «a que» al involucrar «industria» y «local», considerando aquella incluida en éste, porque se hallaba «todo ello en disposición, como se decía en la primera de las estipulaciones, de destinarse a establecimiento de repostería y fiambres», siendo además esta afirmación totalmente inexacta, no sólo porque la literal expresión empleada en la citada cláusula del contrato de que se «cede en arrendamiento a don Ruperto Alcoceba Muñoz el cuarto por el mismo transformado en tienda... para destinarlo a establecimiento de repostería y fiambres», claramente determina que lo único que se arrendó fué «el cuarto» transformado en tienda, y que éste no se hallaba en disposición de destinarse a establecimiento de repostería y fiambres aunque se arrendaba para que el inquilino lo destinara a esa precisa actividad industrial, sino porque además, aun en el caso de que la expresada cláusula no fuera suficientemente expresiva y hubiera de juzgarse la intención de los contratantes por los actos posteriores de los mismos, en cumplimiento de lo ordenado en los artículos 1.281 y 1.282 del Código Civil, tales actos posteriores consistentes en que después de arrendado el local se realizaron en el mismo diversas obras de reforma —según se reconocía en la demanda—, que dieron lugar a que el arrendatario quitara parte de los utensilios primeramente instalados, poniendo otros más y sustituyendo buena parte de aquéllos, disponiendo como exclusivo propie-

tario de los objetos y enseres instalados en la tienda, sin que los arrendadores objetaran nada a tales actos de disposición de las instalaciones que existieron en el local; que siendo las instalaciones desmanteladas pertenencias del negocio que se explotaba en el local arrendado, su separación, al ser evacuada la industria, no entrañaba más que un acto de disposición que legalmente correspondía al propietario de dicha industria, sin afectar en lo más mínimo a ningún derecho de los arrendadores, que, con el desalojo, obtuvieron la libre y plena disposición del local, susceptible de ser destinado genéricamente a tienda o negocio —único objeto de su propiedad y único también a que se había contraído el arriendo pactado.

Cuarto. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por incidir la sentencia recurrida, a juicio del recurrente en infracción, por violación de los artículos 1.258 del Código civil, en relación con los artículos 1.573 y 477 y con los 1.568 y 1.124, todos también del mismo Código Civil; alegando que aunque no se interpretara lo pactado en la correcta forma que quedaba expresada en el motivo anterior y aun aceptando que las instalaciones industriales separadas del local, habían de quedar comprendidas en las obras y mejoras que tenían que pasar a beneficio de la finca, tampoco sería posible mantener el fallo recurrido, porque en tal caso resultaría que ajustándose estrictamente a la letra del contrato —ley de las partes contratantes por imperativo del artículo 1.091 del Código Civil, que se citaba infringido— tanto las referidas instalaciones como incluso las obras realizadas por el arrendatario para la transformación en tienda del cuarto arrendado, sólo habían de quedar en beneficio del inmueble a la «terminación» del contrato, de conformidad con la cláusula que sobre este extremo se insertó en el contrato, perfectamente válido por reunir las condiciones previstas en el artículo 1.255 del Código Civil y obligatoria para ambas partes, según lo ordenado en el artículo 1.258 del mismo texto legal, con cuyo pacto no podría justificarse que también hubieran de gozar de dicho beneficio los arrendadores antes del transcurso de los veinte años fijados como mínimo para la duración del arriendo, y mucho menos cuanto el motivo de que no llegara dicha terminación fué porque los arrendadores, que estimaron incumplido el contrato por traspaso ilegal, en vez de exigir el cumplimiento de lo convenido, como era factible a tenor de lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, al que remite el 1.568 del mismo texto legal, o simplemente negarse a reconocer el traspaso, según les facultaba el último párrafo del artículo 45 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entonces vigente, optaron por la resolución del arrendamiento, con lo cual se produjo a la vez la extinción total de las obligaciones de ambas partes, que imponía a las mismas el reintegro de las respectivas prestaciones que hubieran recibido por razón del contrato, como si se tratara de un caso de nulidad o rescisión, o de cumplimiento de condición resolutoria, según la doctrina establecida en la sentencia de este Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1950, en cuyo reintegro de prestaciones tienen que comprenderse las instalaciones de la industria instalada en el local arrendado —en el supuesto establecido en la sentencia recurrida de que fueran pertenencia de éste—, como igualmente las obras realizadas para la transformación del cuarto en tienda, cuya imposible devolución había de compensarse con el abono de su precio, reclamado en la reconvencción de esta parte; y ello no sólo porque de acuerdo con lo pactado tales instalaciones y obras sólo habían de quedar a beneficio del inmueble a la terminación del plazo contractual, que no llegó a causa de la resolución del contrato solicitada y obte-

nida por los arrendadores, sino porque además, teniendo las mismas la naturaleza jurídica de mejoras, de no aplicarse la mencionada cláusula contractual, habría de atenderse a lo establecido en el artículo 1.573 del Código Civil que concede al arrendatario el mismo derecho respecto a dichas mejoras que se atribuye al usufructuario y que consiste en poder retirar las mismas, según el artículo 487 del mismo Código Civil.

Quinto. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil por incidir la sentencia recurrida, a juicio del recurrente en infracción por aplicación indebida del artículo 1.563 del Código Civil en relación con el 1.568, 1.124 y 1.101 del mismo Código y por violación de la doctrina jurisprudencial de que la obligación de indemnizar daños y perjuicios exige la existencia real de los mismos, contenida entre otras en las sentencias de 26 de noviembre de 1895, 21 de abril de 1925 y 29 de febrero de 1932; alegando finalmente que aun en el caso de prescindir de todos los razonamientos que anteceden y aceptando la tesis de la sentencia recurrida, de que todo lo retirado por el arrendatario del local arrendado eran elementos integrantes de la cosa que fué objeto de contrato a la que estaban incorporados «de una manera fija y permanente» también habría de llegarse a la casación y anulación del fallo impugnado, porque aun en tal supuesto resultarían infringidos los preceptos legales y doctrina jurisprudencial citados, toda vez que la indemnización de daños y perjuicios no puede comprender más que el valor de aquellos que realmente se hayan producido y cuya existencia se halla debidamente probada en los autos, siendo improcedente la condena a superior cantidad de la que establece como daño existente en realidad, como en definitiva ha ocurrido en la sentencia objeto de este recurso, aunque ello sea debido a un mero error material en el cálculo, pues siguiendo las propias bases de aquella, soberanamente establecidas para fijar la cuantía si deben excluirse de los daños que se suponen causados la relación presentada con la demanda quedaría cifrada en la cantidad de 181.524 pesetas, que reducida a su vez en un 40 por 100, conforme al criterio de valoración que dió el perito arquitecto que informó en los autos y que es el que acepta la Sala de instancia, arrojaba como cuantía de los daños y perjuicios ocasionados la cantidad de 108.914,40 pesetas y no la de 110.810,40 pesetas a cuyo pago se condena en el fallo recurrido; lo cual bastaría por sí solo para la casación de la sentencia recurrida, pues aunque la determinación de la cuantía de los daños sea cuestión de hecho que compete al Tribunal sentenciador, según la reiterada doctrina de esta Sala, ello no puede justificarse en absoluto que deba mantenerse el «quantum» de la indemnización a que se condena en el fallo, si éste es inexacto y no se ajusta al «quantum» de los daños realmente causados, según las propias afirmaciones soberanas de la misma sentencia, en las que se establecen los cálculos numéricos que habían de seguirse para llegar a la determinación de los perjuicios; y conforme a cuyos cálculos, la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados sería inferior en 1896 pesetas a la suma que se obliga a indemnizar en el fallo, y por tanto este exceso de 1.896 pesetas implicaría claramente una condena a indemnizar daños y perjuicios no producidos o inexistentes, con la consiguiente infracción de los preceptos legales y doctrina jurisprudencial invocados en el encabezamiento del presente motivo:

VISTO, siendo Ponente para este acto jurisdiccional el Magistrado don Francisco Rodríguez Valcarce:

CONSIDERANDO que por ejercitarse en la demanda principal una acción dirigida a obtener la suma de dinero precisa a indemnizar los daños causados por el inquilino demandado en la finca de los

cuatro actores, que forman una sola parte procesal, la Sala de instancia, previo examen del elemento probatorio y amparada en derecho por los artículos 1.561, 1.562 y 1.563 del Código Civil, fija el montante dinerario de esta prestación en 110.810,40 pesetas, acorde con lo pedido en dicha demanda, cuya súplica ya expresa en términos bien claros que en el periodo probatorio del proceso se acreditaría dicha cuantía, y si ello no fuere posible, se remitirá el problema a la fase de ejecución, según dispone la norma del artículo 928 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (folio cuarto del Apuntamiento); y por ello, la sentencia aquí impugnada es congruente con lo pedido, sin violar el artículo 3509 de dicha Ley procesal, que antes bien acata con el plausible celo de evitar un incidente en aquella fase, lo que lleva necesariamente a la desestimación del primero de los motivos del recurso, en el que se acusa el supuesto defecto de congruencia con paladina cita del artículo arriba dicho y por el cauce formal del número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Ritos:

CONSIDERANDO que los cuatro motivos restantes se amparan en el número primero del precitado artículo 1.692; denunciándose en el segundo la infracción, por interpretación errónea, de los artículos 1.561 y 1.562 del Código Civil y aplicación indebida del mismo artículo 1.561 y del 1.101, también del Código; motivo que debe asimismo desestimarse: 1.º, porque la Sala sentenciadora, en virtud de su soberana apreciación, fijó los hechos determinantes de los menoscabos patrimoniales observados en la finca, que ahora en el recurso no se combaten por la vía adecuada, con la indeclinable consecuencia de tener que ser integralmente respetados en casación, si ésta ha de mantenerse dentro de sus propios límites sin desembocar en una tercera instancia, y 2.º, porque es incuestionable que las normas que se dicen infringidas en este segundo fundamento, son de indudable aplicabilidad al caso discutido, en razón de que el arrendatario debe cuidar con la debida diligencia la cosa arrendada—como un diligente padre de familia, según el número segundo del artículo 1.555 del Código sustantivo—, y los daños o deterioros ajenos al uso natural o a la acción del tiempo imputables por tanto, al mal uso, y con mayor fuerza al dolo o intención lesiva, deben correr a su costa en toda la integridad del menoscabo sufrido por el arrendador, salvo la existencia demostrada del caso fortuito, que ni siquiera se invocó en la litis:

CONSIDERANDO que la interpretación de los negocios jurídicos es facultad privativa del Tribunal «a quo», y su criterio debe ser respetado en casación mientras se mantenga dentro de la racional exégesis de los textos interpretados según constante jurisprudencia de esta Sala, y por esto, es recusable el tercero de los motivos del recurso en cuanto denuncia la infracción, por violación, de los artículos 1.281, 1.282, 1.283 y 1.489 del Código Civil; y tampoco puede alegarse con éxito la «interpretación errónea y aplicación indebida» (sic) del artículo 334 del propio Cuerpo Legal, en sus números tercero y cuarto, ya que la Sala de instancia en ninguno de sus fundamentos utiliza tales normas y se apoya en ellas como bases de su decisión, y mal puede hablarse de interpretaciones equivocadas y de aplicaciones indebidas de preceptos que realmente no se tienen en cuenta para formar el juicio definitivo del problema planteado:

CONSIDERANDO que el cuarto motivo acusa la infracción, por violación, de los artículos 1.091, 1.255 y 1.258 del Código Civil, relacionados con los 1.573, 477, 1.568 y 1.214 del mismo Cuerpo de Leyes, normas que el Tribunal «a quo» jamás ha desconocido, olvidándose que la cuestión litigiosa versa sobre indemnización por daños en la cosa cedida en arrendamiento, sin que, por otra parte, la demanda

reconvencional tenga apoyo en derecho, dado que el demandado (en ella actor) infringió el contrato, que luego se resolvió, retirando las instalaciones de su industria en beneficio propio, y muy lejos de ostentar un crédito por obras de mejora del inmueble desalojado, resulta deudor por desperfectos ocasionados con intención maliciosa, según se afirma en el cuarto considerando de la sentencia recurrida, dato aquí no impugnado; por lo que debe igualmente repelerse este motivo:

CONSIDERANDO que el quinto y último envuelve una petición de principio, ya que trata de atacar el fallo con la alegación de que la indemnización de daños y perjuicios exige la existencia real de estas entidades económicas, que la Sala aprecia con claridad; razón que enerva este motivo, en el cual se invoca la infracción por aplicación indebida del artículo 1.563, relacionado con los 1.568, 1.524 y 1.101 del Código Civil, y sentencias que menciona:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley y doctrina legal, interpuesto por don Ruperto Alcocoba Muñoz, contra la sentencia dictada, bajo el número 18, por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, en 17 de enero de 1957, imponemos a dicha parte recurrente las costas ocasionadas ante este Tribunal; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento 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.—Pablo Murga.—Francisco Bonet.—Eduardo Ruiz.—Francisco R. Valcarce.—Mariano Gimeno (rubricados).

Publicación. — Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Rodríguez Valcarce, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.—Emilio Gómez Vela.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### BARCELONA

En expediente promovido por reparto en este Juzgado de Primera Instancia número seis, con el número 250 del registro de 1961, por auto firme de dos de este mes, se tuvo a don Francisco Altisent Vilamajó con la denominación comercial «Carbones Altisent», por desistido de la solicitud de declaración del estado legal de suspensión de pagos origen de las actuaciones, sobreseyendo en ellas, levantando y dejando sin efecto la intervención de sus operaciones y demás acuerdos adoptados en la providencia de veintitrés del pasado noviembre.

Barcelona, diez de febrero de mil novecientos sesenta y dos.—El Secretario, Antonio González.—974.

### MADRID

En este Juzgado de Primera Instancia número 6 se presta cumplimiento a orden de la Audiencia de este Territorio, dimanante del rollo 65 de 1957 para exacción de costas a doña María Valdeclivas Budia, y en resolución de esta fecha se ha acordado requerir a dicha señora mediante desconocerse su actual domicilio y paradero, por medio del presente que se publicará en el «Boletín Oficial» de esta provincia, así como en el del Estado, y se fijará en el tablón de anuncios del sitio público de costumbre de este Juzgado.