

en la obra y que dicho precepto se refiere a la responsabilidad del contratista frente al dueño de la obra por los trabajos que realicen las personas que emplee, no excluyéndose a los subcontratistas, alcanzando a los daños y perjuicios por causa de deficientes ejecuciones. También se alega que en el supuesto que se produzcan defectos o daños en la obra ejecutada y no se hubiesen contratado los servicios de un técnico se produce una negligencia por parte del dueño de la obra.

COMENTARIO

La idea que se desgaja de la presente litis es la de que si en el presente supuesto el contratista actúa con conocimiento de que un director de obra no interviene efectivamente en la misma, faltándole la garantía que implica esta precisa dirección, entonces el contratista asume esta función generándose un comportamiento culposo en su actuación por la no exigencia de la intervención técnica. Además, se tiene en cuenta en nuestra litis que si la demandada inició las obras y subcontrató con otras empresas especializadas la ejecución de algunas antes de ser designado el arquitecto técnico, ello es responsabilidad exclusivamente suya, pues nada advirtió a la comunidad actora, que lo designó con posterioridad. Es sin duda exigible que empresas dedicadas a estas actividades conozcan la normativa legal y participen al dueño de la obra la necesidad de la intervención de determinados técnicos si ésta se hubiere omitido, siendo por el contrario disculpable que quien ha encargado la obra confíe en que ésta se realiza debidamente, por lo que deviene absolutamente inaceptable que, siendo la demandada la ejecutante de la obra o los subcontratistas lo haga sin la preceptiva intervención técnica y trate de desplazar su responsabilidad al demandante dueño de la obra que ha sufrido los daños y perjuicios consecuentes a una ejecución defectuosa, lo que contradice la buena fe contractual.

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. CONTRATO DE ADHESIÓN. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Clemente Auger Liñán.

Antecedentes.—En la demanda formulada por «Restauración de Centros Comerciales, S. A.» (Receco) contra «Promotora de Hipermercados, S. A.» (Pryca), y otros dos codemandados absueltos, se sostiene que el contrato firmado entre las dos sociedades indicadas, demandante y demandada, contiene una cláusula de exclusividad, prohibiendo a la última destinar cualquier otro local del centro comercial, aparte del arrendado a dicha actora, a Bar, Cafetería o Restaurante, entendiéndose que en la fecha del contrato debían quedar incluidos en la triple denominación cualquier negocio en el cual, además de bebidas, se expidiesen al público mediante precio para su consumición en el mismo local, aperitivos, tapas, raciones, bocadillos, u otros alimentos, quedando encuadrada como cafetería al establecimiento en el que se expenden «hamburguesas». En la contestación a la demanda se negaba la existencia de derecho alguno en exclusividad por parte de la actora y se negaba que el objeto del acuerdo celebrado entre las partes afectase a todo el ámbito del

negocio de hostelería, ni tampoco a todo el ámbito de la restauración, pues el único negocio autorizado y explotado por la autora era estrictamente el de Bar Cafetería, que la demanda estima muy diferente y que no comprende el de «hamburguesería».

Doctrina.—La Sala, tras advertir la evidente contradicción existente entre las cláusulas, hace expresamente constar que la definición y compromiso del destino del local convenido en este contrato, no implica en forma alguna, beneficio o reserva de exclusividad para el arrendatario, sino que, por el contrario, el arrendador o de quien él pueda tener causa, podrá destinar otro u otros locales del centro comercial, cualquiera que sea su superficie, a la misma o similar actividad comercial, además el propietario se compromete a no destinar a Bar, Cafetería o Restaurante ningún otro local del centro comercial o de sus partes comunes a excepción del de el presente contrato. La sentencia indaga sobre «el reconocimiento de la voluntad común contractual», lo cual evidentemente se ajusta al artículo 1.281 y a la doctrina jurisprudencial conforme a la cual los criterios interpretativos legales no son excluyentes, y el medio hermenéutico, denominado de la totalidad, se haya expresamente reconocido en el artículo 1.285 del Código Civil. Así, por un lado, el artículo 1.285 propone que en el método interpretativo a seguir se atienda al contrato en su conjunto, o con otras palabras, se proceda a realizar una interpretación sistemática del mismo. Proscribe la interpretación aislada de cada cláusula abstrayéndola de su contexto. Por ello establece que las cláusulas de los contratos «se interpreten unas por otras», con utilización, en definitiva, de un sentido relacional para el que es indispensable el examen global del contrato, y la consideración de sus cláusulas en atención a sus conexiones con las demás, de manera que si surgen dudas, puedan éstas resolverse con el auxilio de su posición y función dentro del conjunto. La Sala llega a la conclusión interpretativa, racional y lógica, de la existencia de exclusividad en la relación arrendaticia a favor de la sociedad demandante, y también a la racional delimitación en el tiempo del citado pacto de exclusividad, que no sería un pacto a perpetuidad, sino mientras dure el contrato de arrendamiento entre las partes, sin que pudiera existir ninguna duda al respecto: el plazo de duración de la exclusividad debería ser el mismo que el de la relación arrendaticia dentro de la cual se había otorgado, sin que el hecho de que un contrato de arrendamiento se pueda haber prorrogado por imperativo de la Ley y en determinados supuestos signifique que sea un contrato indefinido en el tiempo. Y sin que pueda tomarse en ningún momento en consideración la pretendida compatibilidad alegada por el recurrente de prestaciones existentes entre una Cafetería y una Hamburguesería, en el mismo centro comercial ampliado, pues en ambos, como expresa la sentencia pueden obtenerse por sus eventuales clientes idénticas prestaciones, con el particular añadido de que el contrato en la cláusula adicional primera que esgrime a su favor la demandante, no limita la exclusividad a Cafetería y Bar, sino que la extiende a Restaurante, siendo la Hamburguesería una modalidad de éste. La misma solución jurisprudencial se produce en supuesto análogo, en sentencia de esta Sala, de 19 de abril de 2002, al tomar en consideración que en Estatutos de Comunidades de Propiedad Horizontal relativas a Centros y Galerías Comerciales, se introducen frecuentemente limitaciones de exclusividad explotada ora a favor de los arrendatarios, o de los copropietarios, con la intención, por una parte, de integrar distintos tipos de negocios para completar los servicios a los

clientes, y, por otra, de evitar la duplicidad de puestos o tiendas similares dentro del mismo recinto. Por otro lado, el artículo 1.283 del Código Civil, constituye únicamente una de las reglas de interpretación de los contratos para fijar el sentido y alcance de las declaraciones de voluntad que aquellos engloban, no conteniendo canon o principio sobre valoración de prueba imputada al juzgador, que éste deba acatar, aun en contra de su propio y personal criterio. Así, los artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil, en cuanto sancionan el principio de interpretación literal de las cláusulas contractuales y que deben encontrarse en un contrato y casos diferentes sobre los que los interesados no vedan ni pueden vedar a los Tribunales de Instancia la posibilidad de llegar por un análisis conjunto y sistemático de varias estipulaciones determinantes de las recíprocas pretensiones de los intervinientes en el negocio jurídico, a fijar el alcance de tales prestaciones. Además, la sentencia recurrida en ningún momento declara que el contrato en cuestión sea de adhesión, por lo que no puede existir vulneración de la doctrina y jurisprudencia configuradora de la citada figura. Por el contrario, en la sentencia se reconoce la presencia de cláusulas adicionales o añadidas por las partes al contrato previamente redactado por la arrendadora, con el fin de adecuar el mismo a la voluntad real de ambas partes, no estando en presencia de los contratos de adhesión que dimanen de la Directiva Comunitaria 93/13, de 5 de abril, sobre Cláusulas Abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, o en la Ley 16/1984, General para la Defensa de Consumidores y Usuarios.

COMENTARIO

Resulta evidente que las cláusulas contradictorias contenidas en el contrato de arrendamiento de autos no son susceptibles o aptas para producir efectos sensibles sobre la competencia en el mercado nacional y menos aún en el comunitario.

En la Ley de Defensa de la Competencia los órganos podrán considerar exentas las conductas prohibidas que por su escasa importancia no sean capaces de aceptar de manera significativa la competencia, y, más aún, cuando no puede estimarse desde ningún punto de vista como prohibida la cláusula contenida en la Disposición Adicional primera del contrato, que ha fundamentado la demanda estimada por la sentencia impugnada.

COMPRAVENTAS FRAUDULENTAS. EXIGENCIA DE SUBSIDIARIEDAD DE LA ACCIÓN. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 17 DE JULIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Luis Martínez Calcerrada y Gómez.

Antecedentes.—Los demandados transmitentes solicitan a través de la sociedad de explotación agrícola de la que eran únicos socios, responder personalmente como fiadores, una póliza de crédito hasta una determinada cantidad de dinero a devolver en dos años y con un vencimiento estipulado, siendo acreditante la Caixa, para cuyo fin facilitaron a ésta información de bienes inscritos a nombre de los fiadores con los que, en su caso, responder a dicho préstamo, bienes cuya relación incorporaron a la solicitud y en la que figuran