

del interventor de la suspensión de pagos, cuantificando la deuda a tenor de lo previsto en las condiciones del contrato, pero ello no suponía renuncia alguna a la resolución del referido arrendamiento financiero que había manifestado por conducto notarial.

COMENTARIO

No sólo se reclamaba el vencimiento inmediato del contrato, con abono tanto de las cuotas devengadas e insatisfechas, como de la totalidad de las previstas pendientes, incluida la cantidad en que había sido fijado el valor residual de las cosas cedidas en arrendamiento, sino que además se exigía la restitución de estas últimas. Es decir, pretendía obtener, conjuntamente la resolución del contrato y su cumplimiento, reclamando la cosa y el precio. Esta exagerada petición no consta haya obtenido contestación alguna positiva o favorable y frente a este silencio de la demandada la arrendadora nada hizo durante algunos meses hasta el momento en que, a través de la comunicación cursada al interventor de la suspensión de pagos, interesó únicamente el abono de la totalidad de las cantidades no satisfechas, así como de las todavía no devengadas, lo que ha de entenderse como manifestación de una indudable voluntad de instar el cumplimiento y no la resolución del contrato, pues incluso alcanzó su reclamación al valor residual, lo cual implica dar por ejercitada por la arrendataria la opción de compra pactada. Esta petición resultó atendida y el crédito con los caracteres y privilegiada naturaleza que le correspondía, fue incluido en la lista de acreedores a que se refiere el artículo 8 de la Ley de Suspensión de Pagos. Además ha de subrayarse que esta actuación de la recurrente se produce para que surta efecto en un expediente judicial en el que están implicados el deudor y sus acreedores y que tiene por específica finalidad paralizar las reclamaciones que puedan dirigirse contra el primero durante el período de tiempo necesario para proceder a determinar cuál es su verdadera situación económica a través de la concreción de sus bienes, derechos y obligaciones. Esta determinación resulta imprescindible al objeto de que luego todos los interesados en el expediente puedan definir, con base en ella, cuál ha de ser su propia posición en orden al convenio, qué corresponde proponer al deudor, y respecto al cual han de manifestar su aprobación o reprobación los acreedores. Si en el expediente de Suspensión de Pagos alguno de los acreedores no ejercita el derecho dominical que pudiera corresponderle, por hallarse en una situación de aquéllas, y simplemente se presenta como acreedor privilegiado, está dando a entender que no pretende que se reduzca en alguna medida el activo del suspenso y que únicamente le interesa el reconocimiento del crédito que ostenta. Por todo ello y dado que Lico Leasing ha reclamado también su derecho al valor residual, ha de concluirse que los actos por dicha entidad ejecutados constituyen una seria declaración de voluntad tendente a obtener el cumplimiento del contrato con definitiva renuncia a la posible opción por la resolución del mismo, de la que la intervención judicial se ha dado por enterada, concediendo a la misma la eficacia legalmente establecida.

LA SOLIDARIDAD CONTRACTUAL NO PRECISA QUE SE EXPLICITE EN EL CONTRATO, BASTA CON QUE SE DEDUZCA DE LOS HECHOS Y DE LA

VOLUNTAD DE LAS PARTES. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.

Antecedentes.—Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Boi de Llobregat, se siguieron los autos de desahucio 80/90, en los que recayó sentencia estimatoria de la demanda el 7 de mayo de 1990, siendo notificada dicha resolución a doña María Dolores Martínez Vázquez, en su calidad de Administradora de ambas sociedades demandadas. Una vez adquirida firmeza tal resolución, acudió al Juzgado tal Administradora, en su calidad de representante de CERMETRANS, S. A., y entregó las llaves del local. Solicitado por el demandante que se le diese posesión de la nave arrendada, se señaló para el 29 de mayo de 1990 y, según consta de la oportuna diligencia del fedatario, se procedió al lanzamiento de todos los bienes de CERMETRANS, S. A., pero los bienes de la entidad SERVIGRAMA, S. A. quedaron depositados en la referida nave, al no haberse retirado por ella, quedando como depositaria de los referidos bienes la mencionada Administradora, doña María Dolores Martínez Vázquez. Al no poder disponer libremente de los locales por la existencia de dichos bienes, solicitó la actora que se procediese al lanzamiento de SERVIGRAMA, S. A., concediendo el Juzgado a ésta un plazo de cinco días para el desalojo de la nave, pero tal proveído fue recurrido en reposición por SERVIGRAMA, S. A., señalando que disfrutaba el local en precario, lo que fue desestimado por auto de 15 de mayo de 1991, volviéndose a conceder un plazo de cinco días a la citada demandada, lo que no realizó y hubo de ser lanzada del local por la comisión judicial el 19 de julio de 1991.

Doctrina.—La solidaridad no se presume y la regla general en nuestra litis es la de la mancomunidad entre los obligados, y para que exista tal vínculo de solidaridad no se requiere que expresamente así se diga en la literalidad del documento contractual ni un pacto escrito para ello. El contrato en cuestión fue suscrito por doña María Dolores Martínez Vázquez, como administradora de ambas entidades arrendatarias. La renta pactada fue unitaria, no haciéndose distinción ni qué parte de local correspondía a cada arrendataria, ni siquiera la parte de renta que debiera ser satisfecha por cada una, con actuación de ambas bajo única representación y bajo un interés común.

COMENTARIO

No se cuestiona por la recurrente la obligación del pago de las rentas mientras ostenta la posesión del local, aunque el contrato se hubiera resuelto previamente, y tampoco se cuestiona a cuánto se extendió tal ocupación que concluyó con el lanzamiento forzoso, en realidad del conjunto de antecedentes y de la finalidad del negocio se desprende que la intención de las partes ha sido la de establecer tal vínculo solidario, sin que sea preciso para ello que se explicita en el contrato una literal expresión que así lo proclame cuando se deduzca de los diversos antecedentes y se desprenda de la voluntad de los contratantes la finalidad del negocio. Tal solidaridad no precisa para su establecimiento su expresión con constancia escrita y expresa ni el empleo de un vocablo, siendo bastante que aparezca de modo evidente la

voluntad de las partes de poder prestar o exigir íntegramente la cosa objeto de la obligación.

PROMESA DE VENTA DE VIVIENDA. INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR.
(SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—Don Luis Martín Luis —demandado— se comprometió por contrato privado de fecha 1 de abril de 1987, a vender a la recurrente una vivienda de las características descritas en la nueva construcción que se proponía realizar del edificio sito en la calle Valle Inclán, número 1 de Salamanca, pactándose determinadas condiciones y entre ellas que la recurrente, toda vez que era arrendataria de un piso en el referido edificio y siendo el demandado el arrendador, se comprometía a desocuparlo antes del último plazo establecido, que correspondía al 30 de agosto de 1987. En fecha siguiente, 2 de abril de 1987, las mismas partes acordaron que el contrato de arriendo de la vivienda quedaba resuelto y la recurrente vino a adquirir el compromiso de dejarla libre y expedita a favor del propietario, sin reservarse derecho de retorno alguno, obligándose aquél a satisfacerle, en el momento de entrega de las llaves, una determinada cantidad de dinero como «indemnización por los gastos de traslado, teléfono, etc.».

Doctrina.—El primer contrato, de 1 de abril de 1987, reviste clara y decidida relación de promesa bilateral de compraventa, que autoriza el artículo 1.445 del Código Civil, al darse concurrencia de voluntades negociales dirigidas a postergar para un momento posterior la entrada en vigor del contrato proyectado y su efectividad, autorizándose su inclusión en la figura de relación precontractual que vincula a las partes contratantes aunque no se trate de propio contrato de compraventa definitiva. La sentencia que se recurre declara que el segundo contrato de 2 de abril de 1987 absorbió y dejó sin efecto el anterior de 1 de abril de 1987, por novación extintiva tácita, la que no explica adecuadamente y menos justifica con arreglo a la normativa legal aplicable a la novación, ya que para que tenga lugar, al significar, en sentido estricto, un modo de extinción de las obligaciones, es preciso, conforme al artículo 1.204 del Código Civil que, si se trata de expresa, concorra declaración terminante, la que no contiene el documento de 2 de abril de 1987 con respecto al de fecha anterior, y si se trata de novación tácita ha de producirse incompatibilidad de las obligaciones anteriores y las nuevas que ha de ser total.

COMENTARIO

En el caso presente efectivamente no se da incompatibilidad de obligaciones y resulta terminante la ausencia constatada de voluntad de llevar a cabo sustitución o *animus novandi*, lo que es requisito esencial para que una obligación haya de entenderse que ha sido reemplazada por otra nacida posteriormente. A tales efectos, el primer documento de 1 de abril de 1987 tiene contenido obligacional propio y bien definido y el de fecha siguiente —2 de abril