

ley de 30 de abril de 1985, fueron prorrogados hasta 1994, en que se comunicó la resolución del contrato, a lo que se opusieron los arrendatarios, alegando que la arrendadora había renunciado a la supresión de la prórroga forzosa establecido en el citado Real Decreto en relación el artículo 57 LAU. Para que exista esa renuncia hace falta un acuerdo expreso de sometimiento a la prórroga forzosa porque, en caso contrario, hay que estar a la norma general: el sometimiento al plazo establecido en el contrato o sus prórrogas convencionales, en vez de la forzosa del artículo 57 LAU. En otro caso, la existencia del acuerdo de sometimiento del arrendador al régimen de prórroga forzosa cabría deducirlo implícitamente de los propios términos del contrato sin estar establecida en una cláusula específica, pero tal deducción ha de ser clara y terminante para entender que existe ese acuerdo, lo que no ocurre en este supuesto.

CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

Sucesiones

POR ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

PARTICIÓN DE HERENCIA. NULIDAD. FALTA DE PRESUPUESTO ESENCIAL. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE MARZO DE 2003 Y DE 17 DE OCTUBRE DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Xavier O'Callaghan Muñoz.

Antecedentes.—Se realiza por el comisario contador-partidor una partición de la herencia con liquidación de gananciales, en un momento en que ya se había practicado la partición convencional y liquidación de gananciales por los propios interesados mayores de edad.

Doctrina.—La nulidad de la partición se producirá cuando falta un elemento esencial, cuando se contravenga una norma imperativa o prohibitiva o cuando concurra con vicio del consentimiento o un defecto de capacidad.

Comentario.—Como es sabido, la nulidad de la partición no está regulada orgánicamente en el Código Civil, sino que se aplica la normativa general de la invalidez del negocio jurídico. De ahí, precisamente, que la nulidad de la partición se produzca cuando falta un elemento esencial, cuando se contravenga una norma imperativa o prohibitiva o cuando concurra con vicio del consentimiento o un defecto de capacidad.

Por todo ello, es por lo que en el caso de autos falta el presupuesto esencial de una comunidad hereditaria que partir, pues la partición ya estaba hecha. Si fuera una simple ejecución, está hecha por quienes no tenían derecho a ello.

Además hay doctrina jurisprudencial que afirma la necesidad de respetar el criterio del ordenamiento jurídico que resulta restrictivo en cuanto a la admisión de las pretensiones de invalidez de las particiones, tanto contractua-

les como judiciales, para evitar situaciones que se presentan más complejas y con dificultades de realización práctica de volver al estado de indivisión hereditaria.

Ocurre lo mismo en la segunda sentencia señalada: donde se concreta que es elemento esencial para la partición, la determinación del patrimonio hereditario del causante. Para realizar dicha determinación es imprescindible la fijación del patrimonio del causante, pero también la del cónyuge y/o sus herederos, correspondiente a su parte de los bienes gananciales. Pues en otro caso se estaría practicando una partición de patrimonio a sabiendas de que es parcialmente ajeno. Y ello porque en este supuesto se practicó la partición de la herencia del causante sabiendo que no se había liquidado la comunidad de gananciales formada por dicho causante y su primera esposa fallecida, aunque sí se hizo la liquidación de la formada por dicho causante y su segunda esposa, la viuda que sí compareció en la partición.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

Responsabilidad Civil

POR TERESA SAN SEGUNDO MANUEL y JUANA RUIZ JIMÉNEZ

RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL: OBLIGACIÓN DE REPARAR EL DAÑO CAUSADO POR EL DERRIBO DE UN INMUEBLE EN EL INMUEBLE COLINDANTE; CONCAUSA CON EL ESTADO RUINOSO DE ÉSTE.
(SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 22 DE JULIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Jesús Corbal Fernández.

Antecedentes.—La sentencia tiene como base fáctica un inmueble sobre el que existía un expediente de ruina instado por el Ayuntamiento de la localidad en el que se encontraba. Los propietarios del citado inmueble encargaron su derribo a una empresa especializada que, a su vez, se encontraba asegurada. La operación de demolición se llevó a cabo bajo la dirección de un arquitecto.

Cuando se estaba procediendo al derribo se produjeron en la finca colindante una serie de grietas y daños en los pilares que provocaron su total demolición.

Figuran como codemandados los siguientes: los propietarios del inmueble derribado, la empresa que lo llevó a cabo, la compañía aseguradora de la empresa implicada y el arquitecto encargado de la dirección de la obra.

Hay dos hechos perfectamente acreditados, según el Supremo «ciertos e indiscutibles», a saber, que el edificio de los demandantes tenía graves problemas estructurales y que los daños que causaron su desplome se produjeron al derribarse el edificio colindante.

A la vista de los hechos relatados, el Juzgado de Primera Instancia absolvió a los demandados e impuso las costas a la parte actora. La Audiencia Provincial confirmó íntegramente dicha resolución sin hacer expresa imposición de las costas de la alzada a ninguna de las partes.