

Antecedentes.—Ante el Juzgado número 55 de Madrid se interpone demanda, solicitando el pago de las rentas impagadas del arrendamiento y la indemnización correspondiente, conforme al artículo 56 LAU, estimándose parcialmente la demanda, lo que confirmó la Audiencia. No procede la casación.

Doctrina.—Aunque la remisión que hace la sentencia *a quo* al artículo 7 LSA es errónea porque este artículo es de la Ley 1951 y la vigente al tiempo del contrato es la de 1989, en realidad es indiferente porque el contenido del artículo 7 de la Ley de 1951 es idéntico al artículo 15.1 de la Ley de 1989. El demandado actuaba en su propio nombre, sin que conste que aquella sociedad aceptase el contrato. No puede admitirse la novación alegada en el recurso de casación, ya que es una cuestión nueva no alegada antes en el litigio.

NO BASTA LA CONDICIÓN DE ARRENDATARIO PARA EJERCITAR EL RETRACTO, NECESITÁNDOSE LA OCUPACIÓN EFECTIVA DEL INMUEBLE ARRENDADO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE JUNIO DE 2002.)

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

Antecedentes.—El Juzgado número 2 de Zaragoza desestimó la demanda de retracto por acumulación de acciones, sin entrar en el fondo del asunto, y la Audiencia revocó parcialmente desestimando la acción de retracto. No se admite la casación.

Doctrina.—La no ocupación real y efectiva del objeto locativo está proclamada en la sentencia de instancia. No es suficiente la condición de arrendatario para ejercer el derecho de retracto, pues requiere la ocupación efectiva del inmueble arrendado. La exigencia de esta ocupación aparece mantenida por la jurisprudencia de esta Sala desde la LAU de 1946 y en la posterior de 1956 y en la de 1964. El retracto sólo se concede al que ocupa a título de arrendatario, mas no a quien no lo ocupa, aunque haya perfeccionado un contrato de locación urbana. La precedente sentencia dio lugar al desahucio del arrendatario por desocupación del local, por lo menos seis meses antes de la interposición de la demanda resolutoria, y un año antes de la demanda de retracto.

SE EXTINGUE EL CONTRATO POR CONCLUSIÓN DEL PLAZO PACTADO, SIENDO APLICABLE EL RÉGIMEN DEL ARTÍCULO 9 DEL REAL DECRETO-LEY 2/1985, SALVO QUE SE ACREDITE EL ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN DE PRÓRROGA FORZOSA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don José de Asís Garrote.

Antecedentes.—Se interpone demanda de desahucio de local de negocio, por expiración de término, ante el Juzgado número 5 de Telde, que la estimó, confirmando la Audiencia Provincial. No se admite la casación.

Doctrina.—Celebrados los contratos de arrendamiento por el plazo de un año, prorrogable por anualidades sucesivas bajo el régimen del Real Decreto-

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 concorra 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 concorra 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-