

quede limitada o coartada en virtud de acontecimientos acaecidos durante la fase del *pendet*, los cuales, en modo alguno, y en tanto que un Tribunal no declare lo contrario por vía de acción, no ejercitada por los demandados, pueden alterar ni afectar la validez y eficacia de la misma, se desestima porque no se ha cumplido la obligación condicional a que se refiere la recurrente al señalar que la cláusula undécima del contrato suscrito por las tres partes contiene una de dicha naturaleza en virtud de la cual el club y, en algún caso también el jugador, quedarían vinculados a satisfacer una cantidad a la compañía «Team Sports, Inc.» si aquellos decidieran prorrogar o renovar sin la intervención de ésta la relación profesional creada en su día merced a su mediación, pues, en verdad, la conexión que une a club y jugador en la temporada 1992-93 no es consecuencia de la prórroga, renovación o modificación del contrato de fecha 3 de enero de 1991, sino que proviene de otro nuevo.

INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR EL ESTADO DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE INDUSTRIAS TAURO, S. A., EXPROPIADAS A RUMASA, FALTANDO LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE JUNIO DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

Antecedentes.—El Estado, que resultó propietario de Industrias Tauro, S. A., por expropiación de Rumasa, celebró contrato con la actora Samsonite Corporation, intervenido por Agente de Cambio y Bolsa con fecha 5 de febrero de 1985. Mediante dicho contrato vende a dicha entidad la totalidad de las acciones de la referida empresa expropiada, estableciéndose en el apartado 25 de la cláusula cuarta lo siguiente: «la sociedad transmitida cuenta con todas las facultades, licencias, permiso y autorizaciones necesarios para poseer y explotar su patrimonio y para desarrollar sus negocios y actividades, tal y como lo viene haciendo hasta ahora». Pero sucede que carecía de licencia de apertura, que el contrato establece como existente, pues la que en su día se solicitó no se obtuvo y el expediente municipal fue archivado. De manera que la parte actora del pleito solicita las reparaciones patrimoniales por tal incumplimiento y sus efectos económicos en la finca, al tener que asumir las obras de adaptación exigidas a fin de obtener la licencia de referencia, petición que la sentencia en recurso estima en forma parcial, para lo que decreta haberse producido incumplimiento contractual por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado, acogiendo la acción *ex contractu* ejercitada, ya que al no contarse con la licencia discutida, las sanciones administrativas pueden llegar a privar a la compradora de la posibilidad de ejercer y desarrollar la industria que adquiere en el inmueble afectado, decisión ésta que es combatida por aplicación indebida de los artículos 1101, 1124, 1484 y siguientes del Código Civil, para argumentar que no se ha producido propia infracción de los términos del contrato de compraventa, sino que más bien se trata de un defecto aparecido que ninguna de las partes podía conocer al tiempo de concertarse la venta del accionado y tal defecto se ha de encuadrar en el artículo 1484 del Código Civil, que el Tribunal de Instancia no aplica y con ello la extinción de la acción por haber transcurrido el plazo de caducidad de seis meses de vigencia que fija el artículo 1490.

Doctrina.—El saneamiento por vicios ocultos que el artículo 1484 del Código Civil impone al vendedor, se proyecta directamente a la cosa específica enajenada, que adolece de defectos o imperfecciones desconocidas por el comprador.

Comentario.—En el caso de autos se trata de licencia municipal ocultada, en cuanto se dice en el contrato que se contaba con todas las licencias, la que incluye la de apertura y, por tanto más que relacionarse la cosa, se está refiriendo a la actividad o conducta precontractual del Estado vendedor, que resultó omisiva, al no haberse preocupado de constatar si se había concedido la licencia, lo que resultaba fácil y posible con la simple consulta a las oficinas municipales, sin perjuicio de que no se desconocía su inexistencia, ya que se trató de obtenerla sin resultado y, por el contrario, se asumió y dio por hecha su concesión, con lo que se está ante situación que rebasa la propia de los vicios ocultos, para presentarse como efectivo incumplimiento del contrato, dada la intensidad y desembolsos económicos que se requieren para la obtención de la licencia administrativa, que la parte vendedora aportó como efectivamente otorgada, incidiendo tal conducta contractual en la base y motivo causal del negocio y también resulta y se presenta situación amenazante notoria, acomodada a la ley, por la posibilidad de suspensión y clausura de las actividades industriales y demolición incluso por orden de la autoridad gubernativa competente, y es que el incumplimiento opera en este caso por insatisfacción objetiva en la parte compradora con trascendencia en la inhabilidad del objeto, en este caso jurídica, se trata de vicio que existía en el momento de la contratación y ello posibilita la sanción de los artículos 1101 y 1124 del Código Civil.

RESPONSABILIDAD. RESPONSABILIDAD EX ARTÍCULO 1591 DEL CÓDIGO CIVIL. ACUMULACIÓN DE ACCIONES. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE JULIO DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don José Almagro Nosete.

Doctrina.—Se amplía por la jurisprudencia el concepto de ruina a los incumplimientos contractuales «de cierta envergadura», y más adelante lo indicaremos en el desarrollo de nuestro comentario, aunque sin dejar de ver que ésta es una cuestión absolutamente compatible con la revocación parcial de la sentencia dictada en primera instancia, y ello especificando que dicha revocación únicamente afecta a la individualización de responsabilidades, aunque todo ello al margen de las consideraciones más o menos afortunadas que *obiter dicta* realiza la sentencia recurrida y que no afectan a la *ratio decidendi*.

Comentario.—La incongruencia de la sentencia y la vulneración del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se invoca puesto que las imperfecciones constructivas patentes en el edificio consistentes en retocar y pintar las aristas de la fachada y fijar la silicona de la junta de dilatación, así como sustituir por otras iguales o similares las losetas de las terrazas agrietadas por no absorber debidamente el efecto de dilatación, se tienen por probadas y, aunque se mantiene que no encajan en la cobertura del artículo 1591, si se justifican por concurrencia de la acumulada acción, por incumplimiento contractual, pues como establece la sentencia recurrida, son susceptibles de re-