

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LAS FINCAS ARRENDADAS TIENEN HOY UN VALOR SUPERIOR AL DUPLO DEL DE LAS FINCAS RUSTICAS SITAS EN LA MISMA ZONA. (SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 3 de Vitoria desestimó la demanda y confirmó la Audiencia Provincial.

No se admite la casación. Las fincas en cuestión tienen, hoy por hoy, un valor en venta superior al duplo del de las fincas rústicas similares en la zona, teniendo este valor fundamento ajeno a su destino agrícola y por estar dentro de un plan urbanístico, por lo que debe tener total vigencia el artículo 7 LAR. La prueba pericial debe ser valorada libremente por el Juez, de acuerdo con la sana crítica, por lo que no puede ser atacada en casación, puesto que no constan en norma legal alguna que pueda ser invocada en casación, salvo que diera lugar a una situación absurda, ilegal y contradictoria en sí misma.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—DEBE PREDOMINAR EL CRITERIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, SEGUN EL CUAL SE HA DE SEGUIR EL CRITERIO DE LA IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY DEL ARTICULO 2 DEL CODIGO CIVIL, NO SIENDO APLICABLE LA LEY DE 1992. (SENTENCIA DE 20 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 1 de Segovia estimó la demanda y la Audiencia confirmó.

Triunfa la casación. El Tribunal Constitucional resolvió, en recurso de amparo, la contradicción existente entre los diversos recursos de casación interpuestos para fijar el precio de adquisición de las fincas, retrotrayendo las actuaciones al momento anterior al de dictar sentencia, debiéndose cumplir lo declarado por el Tribunal Constitucional. No pueden mantenerse en Derecho posturas inamovibles ni pretender hallarse siempre en posesión de la verdad. El criterio de la Sección que conoció y resolvió el recurso de casación en 27 de abril de 1999, mantuvo que era retroactiva la aplicación de una norma vigente al tiempo de hacer la valoración, pese a no ser todavía vigente cuando se inicia el proceso. Sin embargo la sentencia de la misma Sala de otra fecha mantuvo que sí era de aplicación retroactiva y casaron las sentencias de instancia. Ante ello, dos posturas defendibles hay que seguirle que ha mantenido una larga serie de sentencias de la misma Sala, estimando el motivo quinto y defendiendo la irretroactividad de la Ley de 1992, que no estaba vigente en el momento de interposición de la demanda que originó el pleito, fijándose el precio en la forma mantenida en las sentencias mencionadas de esta Sala.

Arrendamientos urbanos

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.—ES CORRECTA LA APLICACION DE LA LEC SOBRE DESAHUCIO, YA QUE SE TRATA DE UN ARRENDAMIENTO EXCLUIDO DE LA LEGISLACION ESPECIAL. (SENTENCIA DE 3 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 7 de Badajoz estimó la demanda y confirmó la Audiencia.

No procede la casación. Es correcta la aplicación de las normas sobre el desahucio de la LEC, ya que se trata de arrendamiento sujeto a las normas del Código Civil por estar excluido de la legislación especial. Tampoco se puede admitir la tácita reconducción, ya que no se había hecho el requerimiento dentro del plazo legal, diciendo que el contrato vencía el 30 de abril de 1995, siendo así que se deduce claramente de las pruebas realizadas, que las partes habían convenido que los contratos finalizarían el 31 de julio de 1995, aunque anteriormente se había fijado una duración de diez años, incurriendo en el defecto de petición de principio, haciendo supuesto de la cuestión.

RETRACTO.—NO EXISTE CUANDO SE TRATA DE LA TRANSMISION DE LA NUDA PROPIEDAD CON ASUNCION POR PARTE DEL NUDO PROPIETARIO DE LA OBLIGACION DE VIVIR EN COMPAÑIA DE LA USUFRUCTUARIA, YA QUE NO EXISTE EL PRECIO CIERTO Y DETERMINADO QUE EXIGEN TANTO EL CODIGO CIVIL COMO LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. (SENTENCIA DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 2 de Ubeda estimó la demanda, pero revocó la Audiencia.

No se admite la casación. Fallecida la usufructuaria del local, la nuda propietaria requiere a los arrendatarios para que le entregaran el local arrendado, pretendiendo el retracto los arrendatarios. Hay que tener en cuenta que la LAU se refiere a «venta de vivienda», «compraventa», «vivienda vendida», en su artículo 25, y en el 47 se habla también de venta, diciendo que se ha de consignar en la escritura el precio señalado a cada vivienda. En el Código Civil, el artículo 1.521 se refiere a «compra o dación del pago», de todo ello se deduce que para la existencia de retracto ha de existir un precio cierto y determinado en dinero. Por ello no puede aceptarse que se pretenda por los arrendatarios un retracto legal frente al contrato celebrado por los demandados con su pariente, en que ésta transmite a la recurrente la nuda propiedad con asunción por parte de la cesionaria de la obligación de vivir en compañía de su tía, cuidándola y prestándole alimentos, con la extensión del artículo 142 del Código Civil, constituyendo un contrato aleatorio en el que muchas de las obligaciones asumidas son personalísimas y no son valorables cuantitativamente que se han impuesto *intuitu personae*. Tampoco se cumple que los retrayentes sean ocupantes del total de la casa a retraer. Cuando el arrendador enajenó una porción de finca mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no resulta posible el derecho de retracto, lo que se recoge en reiterada jurisprudencia de esta Sala. Si la venta es de la totalidad del inmueble y el recurrente sólo ocupa un piso o local, no procede el retracto.

SUBROGACION DEL INQUILINATO.—HAY QUE DISTINGUIR ENTRE EL DERECHO DE SUBROGACION, QUE NO ES DERECHO HEREDITARIO SINO UN BENEFICIO SUCESORIO Y LA EFECTIVA SUBROGACION EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: UNA VEZ EJERCITADO EL DERECHO DE SUBROGACION, EL NUEVO CONTRATO SE SUJETA A LAS DISPOSICIONES DEL REGIMEN DE GANANCIALES. (SENTENCIA DE 11 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 24 de Madrid estimó la demanda y confirmó la Audiencia.

Triunfa la casación. Según la sentencia recurrida, en el derecho de arrendamiento constituido por el padre se subrogó a su muerte su esposa y, al fallecimiento de ésta, su hijo, por lo que los derechos dimanantes de tal subrogación correspondían a aquél, puesto que era el único que podía continuar ocupando la vivienda, conservando tal naturaleza la compensación económica percibida por la resolución del arrendamiento, cantidad que invierten en la adquisición de un piso que tendrá carácter privativo. El derecho de subrogación no es derecho hereditario porque, en tal caso, la ley no podría disponer a favor de uno de los herederos, ni excluir de su derecho al cónyuge que no convivió, sino que había de atenerse al régimen de la herencia, sin que tenga facultad de disponer el causante. Pero, en realidad, hay que distinguir entre el derecho de subrogación y la efectiva subrogación en el contrato que genera un nuevo contrato. El derecho de subrogación es un beneficio sucesorio a favor de determinadas personas por razón de interés social y no es derecho hereditario, siendo un derecho que nace y se agota con su ejercicio, de modo que no es susceptible de valoración económica con independencia de las ventajas que producen la posibilidad de obtener un arrendamiento de vivienda con renta baja. Una vez ejercitado el derecho de subrogación, el contrato se sujeta a la disciplina del régimen de gananciales, sin que pueda calificarse como adquisición a título gratuito, puesto que origina una contraprestación onerosa. El derecho de arrendamiento se adquiere en el momento en el que se convierte un contrato *ex novo* por subrogación, adquiriéndose a costa de los bienes comunes, tanto más cuanto que se trata de arrendamiento de vivienda, cuyos gastos son imputables al sostenimiento de la familia. Tal posición es acorde con la Ley de 1994, que determina que el desistimiento del contrato es un derecho que corresponde a ambos cónyuges. La referida norma es aplicable en el caso, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria 2.ª de la misma Ley (Contrato de vivienda celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985). Los arrendamientos, celebrados antes de esa fecha, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continúan rigiéndose por las normas de la LAU de 1964 y serán aplicables a estos contratos, entre otros, el artículo 12 de la presente Ley.

CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

SUCESIONES

POR FRANCISCO CASTRO LUCINI

TESTAMENTO. FUNDACION. CAPACIDAD. (SENTENCIA DE 18 DE OCTUBRE DE 2001.)

La fundación testamentaria tiene capacidad para suceder antes de su constitución formal.

La testadora nombró heredera de determinados bienes, entre los que se encuentra la vivienda objeto de la litis, a la fundación piadosa instituida en