

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA
e ISABEL MORATILLA GALÁN

ARBITRAJE: LA FRASE «OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LA DECISIÓN» NO ES SACRAMENTAL, Y VA IMPLÍCITA EN EL CONSENTIMIENTO. (SENTENCIA DE 13 DE JULIO DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—La interpretación flexible (no formalista) en la materia es la que prevalece en la doctrina, en la que se sostiene que basta que el convenio arbitral contenga por escrito y claramente el consentimiento de las partes de someterse a las decisiones de los arbitros, sin que la obligación de cumplir la decisión de los mismos sea algo que deba incluirse expresamente en el convenio, sino que se entiende implícita en el concepto del arbitraje. La sentencia de esta Sala, de 1 de junio de 1999, señala que el contrato de compromiso o convenio arbitral, como lo llama la ley, debe contener el consentimiento, declaraciones de voluntad concordes de las partes, cual especifica el artículo 5.1 al disponer que debe expresar la voluntad inequívoca de las partes, que no es otra cosa que el consentimiento contractual; y al añadir el último inciso que también debe expresar la obligación de cumplir tal decisión (el laudo arbitral), no es más que una simple redundancia, que va implícita en la voluntad inequívoca de las partes, es decir, esta frase «obligación de cumplir la decisión» no es una frase sacramental que deba constar en el convenio arbitral, sino que va implícita e integrada en el consentimiento, y es la interpretación que más se ajusta al espíritu de la Ley 36/88.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN POR OMISIÓN DE CUIDADO. (SENTENCIA DE 16 DE JULIO DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Resulta esclarecedor el terminante precepto contenido en el artículo 2.e) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la

jurisdicción contencioso-administrativa que, rompiendo con la situación anterior y para el futuro, atribuye de modo absoluto a la jurisdicción especial cuanto se refiera a la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, al tiempo que expresamente prohíbe toda demanda de este tipo ante la jurisdicción civil.

La jurisprudencia, ante las evidentes dificultades que surgían de aquel panorama jurídico, ha venido perpetuando la procedencia de la jurisdicción civil para el conocimiento de los supuestos de responsabilidad patrimonial, restringiendo el concepto de servicio público al ámbito de la actividad propiamente administrativa, y así lo distingue la sentencia de 9-3-1983 —la omisión de la necesaria diligencia que no origina anormal funcionamiento del servicio público para causar con ello daño que proviene del descuido en la conservación de sus elementos para prevenir resultados civiles de perjuicios—, y la sentencia de 8-6-1994, persistiendo en la distinción de la conducta extra-administrativa creadora de una situación de riesgo por omisión de cuidado.

APLICACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO: DEBE SER ALEGADO Y PROBADO POR LA PARTE QUE LO INVOQUE. (SENTENCIA DE 17 DE JULIO DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Esta Sala tiene reiteradamente declarado que cuando a los Tribunales españoles no les es posible fundamentar con seguridad absoluta la aplicación del Derecho extranjero, habrán de juzgar y fallar según el Derecho patrio (sentencias de 11-5-1989, 16-7-1991 y 23-3-1994), lo que es consecuencia de la doctrina jurisprudencial relativa a que la aplicación del Derecho extranjero es cuestión de hecho, y como tal ha de ser alegado y probado por la parte que lo invoque, siendo necesario acreditar, no sólo la exacta entidad del Derecho vigente, sino también su alcance y autorizada interpretación, de suerte que su aplicación no suscite la menor duda razonable a los órganos judiciales españoles, y todo ello mediante la pertinente documentación fehaciente (sentencias de 4-10-1982 y 12-1-1989).

SI LA VERDADERA FINALIDAD DE UN CONTRATO TRASLATIVO ES GARANTIZAR UNA DEUDA, NO SE TRASMITTE LA PROPIEDAD REAL. (SENTENCIA DE 17 DE JULIO DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—La aparente transmisión de la propiedad respondió únicamente a una finalidad de garantía, es decir, a garantizar la devolución de la deuda derivada del préstamo, que fue el verdadero contrato celebrado por las partes. Por consiguiente operó prácticamente con una función fiduciaria *fiducia cum creditore*. Al acuerdo simulatorio, en el que se aparenta una operación jurídica inválida por no querida, que oculta otra figura jurídica con función económico-social distinta —existente por ser la verdaderamente querida, y eficaz si es válida y lícita por adecuación al ordenamiento jurídico— (simulación relativa), se le injerta la operación indirecta del efecto fiduciario, función esta, con finalidad de garantía, cuyas líneas maestras se recogen en la sentencia de 26-4-2001, de cuya resolución se deduce, en lo que aquí interesa, que el fiduciante sólo transmite al fiduciario la propiedad formal del objeto o bien, por lo que el fiduciario no se hace dueño real del objeto transmitido.

DAÑOS CONTINUADOS: PRESCRIPCIÓN. (SENTENCIA DE 20 DE JULIO DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Ya la sentencia de 12 de febrero de 1981 entendió que cuando los daños producidos son consecuencia de varios hechos continuados que iban ocasionando daños en inmuebles, el cómputo inicial del plazo prescriptivo ha de situarse en el último estadio del total resultado. En igual sentido se manifiesta la sentencia de 24 de mayo de 1993, cuando se trata de los daños continuados o de producción sucesiva o ininterrumpida, el cómputo del plazo de prescripción no se inicia hasta la producción del definitivo resultado, cuando no es posible fraccionar en etapas o hechos diferenciados la serie proseguida.

Los daños cuya reparación se solicita en la demanda fueron producidos a consecuencia de las obras de demolición y excavación ejecutadas en el inmueble colindante, apareciendo los daños en la casa de la actora inmediatamente después, por lo que no puede hablarse de daños continuados en el sentido a que se refieren las sentencias citadas que exigen que la causa originadora de los daños persista durante un mayor o menor lapso de tiempo en su eficacia lesiva de los bienes ajenos. El agravamiento de los daños por su falta de pronta reparación, habiendo cesado la causa productora de los mismos, no puede dar lugar a la aplicación de la citada doctrina jurisprudencial.

APODERAMIENTO TAURINO: REVOCACIÓN. (SENTENCIA DE 30 DE JULIO DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—El contrato que relaciona a las partes se encuadra en apoderamiento taurino, que como negocio de representación voluntaria no está sujeto a forma *ad solemnitatem*, tal como autoriza el artículo 1.710 del Código Civil.

Sostiene el recurrente que por el contrato de apoderamiento taurino, el actor asumió la obligación de pago de las deudas tributarias, sociales y laborales del matador de toros, así como de su cuadrilla.

El contrato no incluye de modo expreso la satisfacción por el apoderado de las deudas tributarias del matador, como tampoco las correspondientes a la Seguridad Social y Montepío, ni el pago de los salarios de la cuadrilla. Respecto a las fiscales y contributivas, son débitos del propio interesado, por ser el titular oficial obligado, y de este modo, ante la ausencia de pacto expreso, se integran en obligación necesaria a cargo del representado.

En cuanto a los gastos de la cuadrilla, al ostentar el apoderado amplias facultades para celebrar contratos laborales y abonar los gastos de organización de los festejos, sí resulta lógico, en el ámbito de una racionalidad media, como lo más acomodado a los usos taurinos, que el pago de los salarios con dinero del poderdante, sea normalmente tarea del apoderado.

El apoderamiento en general (concepto formal) tiene naturaleza atípica y participa del mandato y representación voluntaria, con más afinidades a esta figura jurídica, conformando acto jurídico por medio del cual el principal concede voluntariamente al apoderado poder y facultades de representación para llevar a cabo las funciones y actividades que constituyen el objeto del encargo, proyectándose en lo externo en cuanto relaciona y liga al representado con los terceros, siempre que el apoderado-representante actúe dentro de los límites del poder.

La cláusula resolutoria resulta válida por conformar pacto enmarcado en la libertad contractual que asiste a las partes y no conculcar el artículo 1.255 del Código Civil, residiendo el fundamento de la revocabilidad, aparte de la confianza e *intuitu personae* concurrente en el apoderamiento, en la autonomía privada. La revocación se presenta como acto unilateral recepticio, siendo su destinatario el apoderado, el que no queda desprotegido al haberse previsto en la relación contractual la indemnización.

ACCIÓN REVOCATORIA O PAULIANA: PRESUNCIÓN DE FRAUDE DE ACREEDORES. (SENTENCIA DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—El artículo 1.292 del Código Civil, con respecto a las enajenaciones a título gratuito, establece una presunción de fraude, cuando el deudor-donante no se ha reservado bienes bastantes para pagar las deudas anteriores a la donación.

Como enseña la doctrina, la subsidiariedad debe entenderse referida a la posibilidad de pago, y por tanto a la existencia de bienes en poder del deudor suficientes, desde luego, para la satisfacción de lo reclamado. En este sentido, el deudor ha de precisar y señalar estos bienes para excluir la legitimidad de la acción revocatoria. Explica la jurisprudencia, finalmente, que para el éxito de la acción pauliana no es indispensable que el deudor se coloque en situación de insolvencia total, basta con que sus bienes no sean suficientes para satisfacer a sus acreedores (sentencias de 31-10-1994 y 20-2-2001).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NATURALEZA. (SENTENCIA DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—A efectos de tercería de dominio a lo que ha de atenderse es a la fecha en la que los embargos tuvieron lugar, conforme a la doctrina reiterada de esta Sala, al actuar el embargo como medida cautelar para asegurar la efectividad del crédito en su día, es decir, el buen fin de la ejecución promovida, pero no altera la naturaleza de éste (sentencias de 23-4-1992 y 22-12-1998), y lo que viene a determinar la preferencia entre derechos concurrentes (sentencia de 27-1-1991), por lo que corresponde al tercerista la carga de demostrar su titularidad a la fecha de la traba, resultando irrelevante la adquisición llevada a cabo en momento posterior o en fecha que sólo gana eficacia después del embargo.

La anotación preventiva del embargo no modifica la naturaleza jurídica del crédito anotado y menos lo convierte en real o hipotecario, la acción no tiene tal condición, ni tampoco atribuye al anotante la consideración de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Tampoco tiene la anotación registral de embargo valor ni eficacia constitutiva, a diferencia de lo que ocurre con la hipoteca, por lo que su incidencia en la tercería de dominio se remite al tiempo del embargo.

La anotación preventiva del embargo traslada la carga de la prueba al nuevo adquirente cuando el deudor embargado le ha transmitido los bienes.

LAS SOCIEDADES CON SOCIO ÚNICO NO ESTÁN DISPENSADAS DE LA OBSERVANCIA DE LAS REGLAS. (SENTENCIA DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—La reunión de todas las acciones en una sola mano no dispensa de la observancia de las reglas de funcionamiento de la sociedad, no sólo de las que primordialmente atañen a intereses de terceros (publicidad, contabilidad, aportaciones, autocartera, distribución de dividendos, etc.), sino también de las que disciplinan la organización interna, razón por la cual la sociedad unipersonal ha de contar con órganos legales y observar los preceptos procedimentales y formales relativos a la toma de decisiones.

PARA LA VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA NO ES NECESARIO QUE EL PRECIO SEA JUSTO. (SENTENCIA DE 30 DE OCTUBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien esta Sala tiene reiteradamente sentado que la concurrencia de precio en las compraventas civiles es elemento esencial para su plena validez, conforme a los artículos 1.445, 1.447, 1.448 y 1.449 del Código Civil, sin que sea necesario, como esencialidad contractual, que dicho precio tenga que ser justo y por lo tanto opera como eficaz y suficientemente determinado si es inferior al real, pero con existencia constatada e incluso aunque sea desproporcionado al normal resulta intrascendente, pues en nuestro Derecho el *pretio vilari facti* no genera invalidez radical del contrato, al no conformar esta sola circunstancia prueba plena para destruir la presunción de la existencia y licitud de la causa del negocio, toda vez que no depende su eficacia exclusivamente del adecuado precio o el más acomodado al mercado en relación al fijado por las partes.

CONTRATO DE AGENCIA.—CONTRATO DE DISTRIBUCIÓN. CONCEPTOS. DIFERENCIAS. (SENTENCIA DE 31 DE OCTUBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—La definición legal del *contrato de agencia* se halla en el artículo 1 de la Ley 12/1992, de 27 de mayo, de régimen jurídico del contrato de agencia, del que se desprende el concepto de agente: actividad de promoción y, en su caso, conclusión de actos y operaciones de comercio, por cuenta ajena, como intermediario independiente, estable y remunerado. Por el contrario, en el contrato de distribución, el distribuidor asegura la colocación en el mercado de los productos del concedente, por cuenta propia.

La jurisprudencia se ha pronunciado sobre la distinción entre el contrato de agencia y el de distribución o concesión, en la sentencia de 8 de noviembre de 1995: el primero tiene por objeto la promoción de actos u operaciones de comercio, y es básica la independencia del agente; en el segundo, que se encuadra en la categoría jurídica de los contratos de colaboración, el concesionario o distribuidor actúa en su nombre y por cuenta propia.

En el presente caso, la sentencia de instancia ha calificado el contrato como de distribución. La sociedad demandante no es un agente sino un distribuidor; no promueve actos u operaciones por cuenta ajena, propio de un

agente, sino que como distribuidor, compra y revende, y en el sobreprecio está la remuneración; no promueve o contrata por cuenta ajena, propio del contrato de agencia, sino que contrata con los terceros en nombre y por cuenta propia, bajo su propio riesgo y en su propio nombre.

EL ARTICULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECE UNA RESPONSABILIDAD OBJETIVA EN CASO DE RUINA. (SENTENCIA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—El artículo 1.591 del Código Civil impone una responsabilidad objetiva, en el sentido de que establece una responsabilidad a cargo de las personas que han intervenido en el proceso constructivo, siempre que la ruina se haya producido en el plazo de garantía de diez años. Tal responsabilidad se imputa a la persona que haya intervenido, con nexo causal en la producción de la ruina y si no puede determinarse el nexo concreto en el que participa cada uno, la responsabilidad es solidaria de todos ellos. La sentencia de 9 de marzo de 2000 dice que la condena solidaria se presenta como último remedio cuando no se ha podido determinar las responsabilidades exclusivas de cada uno de los intervinientes en el hacer constructivo y, por ello, cuotas responsables en atención a las causas concurrentes generadoras de los vicios ruínógenos.

Las personas que, como el arquitecto, han intervenido en el proceso constructivo, son quienes debían probar, y sufren las consecuencias de la efectiva falta de prueba, que los vicios ruínógenos nada tuvieron que ver con su actuación profesional.

ARRENDAMIENTO DE OBRAS: OBLIGACIÓN DE ENTREGA DE LA OBRA COMPLETA Y SIN DEFECTOS. (SENTENCIA DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—El arrendamiento de obras descrito en el artículo 1.544 del Código Civil es un contrato bilateral de obligaciones recíprocas, en el que el crédito del contratista no se dirige escuetamente a la prestación del pago del precio por parte del comitente, sino a una contraprestación, esto es, a la prestación del cobro del precio a cambio de su prestación de entrega de la obra ejecutada, por lo cual dicho comitente puede rehusar el pago del precio que se le reclame, tanto si el contratista no le ha hecho entrega o no pone la obra a su disposición (*exceptio non adimpleti contractus*), como si solamente ha cumplido en parte o ha tratado de cumplir de un modo defectuoso su obligación de entrega (*exceptionon rite adimpleti contractus*), porque la característica de este contrato es que la obligación del empresario no se agota con la mera ejecución de la obra, sino en una realización que reúna las cualidades prometidas y que además no adolezca de vicios o defectos que disminuyan el valor o utilidad previstos en el contrato.

TARJETAS DE CRÉDITO: LA RECLAMACIÓN DE CANTIDADES POR LA UTILIZACIÓN DE LAS MISMAS REQUIERE LA APORTACIÓN DE LOS DATOS EMITIDOS POR LOS ESTABLECIMIENTOS. (SENTENCIA DE 21 DE DICIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Careciendo las tarjetas de crédito de la deseable regulación positiva en nuestro Ordenamiento Jurídico, existen ciertas recomendaciones en cuanto a buenas prácticas acerca de la utilización de las mismas que, en lo que a la entidad emisora se refiere, le aconsejaba llevar registros internos suficientemente detallados en los que quedase debida constancia de las operaciones realizadas a través de dichos documentos.

Estos justificantes podrían ser de distinta naturaleza, según el grado de rigor que se exigiese respecto a la utilización de cada clase de tarjetas. En unos casos, la autorización para el uso requerirá la identificación del titular y la estampación de su firma en el documento en que conste la operación, copia del cual será enviado al emisor. En el otro extremo, para operaciones de reducida importancia económica, bastará la inserción de la tarjeta en la máquina dispensadora del servicio, sin exigencia alguna de identificación.

En un término medio se halla el supuesto de autos, en que además de la presentación o inserción de la tarjeta se hace preciso el marcado del número de identificación personal, número secreto o clave, que suple a la exhibición del D.N.I. y a la firma del titular.

La Recomendación de la Unión Europea de 17 de noviembre de 1988, a efectos de la debida protección e información de los consumidores, dispuso que en el plazo de doce meses los emisores de tarjetas de crédito procurarían llevar registros internos suficientemente detallados en los que quedara constancia de las operaciones realizadas a través de las mismas, a cuyo fin deberían concertarse con los suministradores de sistemas sobre las medidas necesarias al respecto. Se añadía que en cualquier controversia con los titulares de las tarjetas correspondería al emisor la demostración de que la operación discutida había sido correctamente registrada y contabilizada, no resultando afectada por alguna avería técnica.

Aun sin tener en cuenta esta Recomendación, resulta evidente que la norma sobre carga de la prueba, contenida en el artículo 1.214 del Código Civil, imponía que la demandante se procurase y aportase con su demanda aquellos documentos emitidos por las estaciones de servicio adheridas a su sistema de tarjetas que han de calificarse como imprescindible soporte de sus propias facturas.

DOLO: ACTUAR MALICIOSO DE UNA PARTE PARA ENGAÑAR A LA OTRA.
(SENTENCIA DE 22 DE DICIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Se reputa conducta dolosa inicial grave aquellos actos precedentes o concurrentes con la perfección del contrato que respondan a un actuar malicioso, deliberado y voluntario de una parte que engaña a la otra y la motiva a celebrar la relación, a lo que de conocer la verdad no hubiera accedido. Lo que se vino a generar fue, efectivamente, vicio de consentimiento, al darse error decisivo en la contratación, provocado por quien pretendía beneficiarse de la actuación y trata de buscar cobijo en la buena fe de quien resulta perjudicado (sentencias de 1-10-1986, 29-3-1994 y 26-6-1995).

LA NIMIEDAD DEL VALOR RESIDUAL NO ES BASTANTE PARA NEGAR LA CALIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL CONTRATO. (SENTENCIA DE 28 DE DICIEMBRE DE 2001.)

Doctrina de la Sentencia.—Ha de estarse a la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de 7 de marzo y 22 de junio de 2001, debiendo señalarse asimismo que la interpretación y calificación del contrato es función reservada a la instancia, que sólo pudiera ser eventualmente revisada en casación si incurriera en absurdo o falta de lógica.

Por último, y dada la insistencia de la recurrente en que la escasa entidad económica del valor residual en el leasing conduce a otras distintas calificaciones del contrato, debe advertirse que, ya desde la sentencia de 28 de noviembre de 1997, viene declarando esta Sala que la nimiedad del valor residual no es bastante para negar la calificación de arrendamiento financiero al contrato.

LA PROHIBICIÓN DE PRACTICAS ILÍCITAS NO CONCULCA LA LIBRE COMPETENCIA. (SENTENCIA DE 16 DE ENERO DE 2002.)

Doctrina de la Sentencia.—La prohibición de determinadas prácticas ilícitas no vulnera el principio de libertad de empresa, puesto que se defiende la competencia y lo que se hace únicamente es perseguir las actuaciones torticeras en este campo, como la inducción a incumplir contratos vigentes.

No se conculca la libre competencia con la prohibición de las conductas recogidas en el artículo 14 de la Ley de Competencia Desleal, pues no se concreta a la libre competencia, pues lo que se prohíbe es la inducción a trabajadores, proveedores o clientes y demás obligados, a infringir los deberes contractuales básicos que han contraído con los competidores.

LA LIBERTAD DE INFORMACIÓN Y DERECHO AL HONOR. (SENTENCIA DE 22 DE ENERO DE 2002.)

Doctrina de la Sentencia.—La libertad de información descansa en la publicación de hechos noticiables y veraces, además de ser públicamente relevantes y de interés general, como ya estableció también esta Sala en sentencias de 30 de julio y 13 de octubre de 1998, y cuando este derecho puede llegar a pugnar con el derecho de las personas a su honor —ese bien de mayor estima desde la valoración de la propia persona y desde la consideración mostrada por los demás en orden a la dignidad ganada por aquélla— este derecho ha de primar sobre aquel otro cuando a ese otro le falten sus requisitos o se le incorporen subjetivamente datos que lo transformen en una expresión o en una opinión sin base. Así, el Tribunal Constitucional señaló en sus sentencias 6/1988 y 105/1990, que la información decae en la protección que como derecho le está constitucionalmente reconocida cuando se presentan como hechos lo que son simples rumores o meras insinuaciones.

PRIVACIÓN ILEGAL: PROTECCIÓN AL TERCERO QUE ACTÚA EN EL TRAFICO MERCANTIL. (SENTENCIA DE 22 DE ENERO DE 2002.)

Hechos.—El dueño de un cuadro del pintor Sorolla encargó a una galería de arte su venta. Esta al fin se consiguió, vendiéndose el cuadro por trece millones de pesetas, pero la dueña de la galería no le entregó el precio al vendedor, por lo que fue procesada y condenada por apropiación indebida. Como dicha condenada resultó insolvente, el vendedor demanda al comprador del cuadro, solicitando su restitución, pero la demanda no se acoge.

Doctrina de la Sentencia.—Aun admitiendo que el contenido de la expresión «privación ilegal» es más amplio que el de su precedente legal, el término «vol» del Código francés, y, por tanto, que no comprende sólo el hurto y el robo, sino que se extiende a figuras propias del «abuso de confianza», lo que no es posible es apoyarse en una simplificación mutilada de los hechos. En efecto, el recurrente pretende calificar el documento en que sostiene su tesis como contrato de depósito, pero no hay la menor duda de que la entrega de la obra fue para gestionar su venta.

En la práctica comercial las galerías de arte actúan como intermediarios en la venta de obras de arte, estando plenamente legitimadas para la expedición de los títulos que justifican la adquisición de las obras. El artículo 2 del Código de Comercio remite a los usos del comercio observados generalmente en cada plaza para regular los actos de comercio, y del conjunto del material probatorio inequívocamente se desprende que la galería de arte desarrolla esta actividad.

El motivo tercero considera infringido el artículo 33 de la Constitución Española en relación con el artículo 24 del mismo texto fundamental, y decae, pues, pese a los razonamientos de orden ético y lamentables circunstancias que concurren en el caso, dada la insolvencia declarada de la persona que fue condenada por apropiación indebida, los principios de protección al tercero que actúa en el tráfico mercantil forman parte, también, del ordenamiento jurídico, de manera que si no se adoptaron las prevenciones necesarias de aseguramiento, no cabe inferir por ello una violación de reglas constitucionales que deben interpretarse en el contexto del referido ordenamiento jurídico.

PRINCIPIO IN DUBIO PRO OPERARIO: SOLO ES APLICABLE CUANDO EXISTA DUDA EN CUANTO A LA INTERPRETACIÓN. (SENTENCIA DE 1 DE FEBRERO DE 2002.)

Hechos.—La Caja de M. concedió un préstamo hipotecario a un empleado. Entre las causas de resolución del préstamo se establecía el cese de la relación laboral. Cuando dicha relación efectivamente cesó, la Caja ejecutó la hipoteca. El ex-empleado demanda a la entidad, pero el Supremo rechaza sus argumentos.

Doctrina de la Sentencia.—El principio *in dubio pro operario* sólo es aplicable en materia de interpretación del derecho cuando la norma laboral adolezca de oscuridad y tenga varias interpretaciones, es decir, una vez agotados otros criterios hermenéuticos, y en el caso no existe duda racional en la interpretación normativa; todo ello, aparte de que dicho principio, como subsidiario de la ley y la costumbre, debe ser invocado en casación con el apoyo jurisprudencial correspondiente, lo que no se hizo.

El artículo 1.255 del Código Civil no contempla lo que es más beneficioso o perjudicial para los contratantes, sino únicamente limita el principio de autonomía de la voluntad, vedando las cláusulas contrarias a las leyes, a la moral o al orden público, sin que la estipulación litigiosa esté afectada por ninguna de dichas prohibiciones.

J. Q. S.

COMPRAVENTA SIMULADA. SIMULACIÓN RELATIVA QUE DISIMULA DONACIÓN. (SENTENCIA DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1999.)

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

Los recursos de casación interpuestos prosperan.

Objeto de la litis.—Validez de donación disimulada bajo la apariencia de una compraventa simulada con simulación relativa. En el presente caso hubo una verdadera y válida donación y en la misma se constituyó un usufructo vitalicio.

Doctrina de la Sentencia.—La aparente vendedora tenía un completo *animus donandi*, por lo que adolecía de simulación relativa, disimulando una verdadera donación, válida, aplicando el artículo 1.276 del Código Civil. La jurisprudencia de esta Sala ha sido vacilante en orden a admitir la validez de la donación bajo apariencia —desde luego, en escritura pública, cumpliendo el imperativo de forma *ad substantiam* que impone el art. 633 del Código Civil— de compraventa simulada. Además, si ésta, carente de precio, cumple la forma de escritura pública, es válida la donación disimulada, siempre que no se haga en perjuicio de terceros, como fraude de ley, proscrito por el artículo 6.4 del Código Civil. No se prueba la inexistencia o insuficiencia de bienes para que la donante —aparente vendedora, demandante en la instancia—, pudiera seguir viviendo en un estado correspondiente a sus circunstancias, tal como exige el artículo 634 del Código Civil, y tampoco se ha acreditado como hecho ni puede estimarse jurídicamente a la vista de lo que dispone el artículo 620, que la donación disimulada sea una donación *mortis causa*. Pero el extremo más conflictivo que aplica la sentencia de instancia y que la Sala no acepta es de revocación de la donación, por incumplimiento de cargas, que prevé el artículo 647 cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las «condiciones» que aquél —la donante— le impuso. En la compraventa simulada —verdadera y válida donación disimulada—, la donante se reservó el usufructo constituyéndose así. Tal constitución no puede ser considerada como una «condición», según terminología de este artículo 647, ni como una carga o modo, que es realmente el sentido de aquella norma que contempla la donación modal del último inciso del artículo 619. Se constituyó un usufructo, no se impuso un modo. La donataria —parte codemandada y recurrente en casación— no incumplió modo ni carga, sino que simplemente ignoró un usufructo que existía y sigue existiendo. Por tanto, se mantiene el usufructo, pero no se revoca la donación.

No es aplicable la doctrina de los actos propios al caso presente, partiendo de los hechos que han sido declarados probados, ni se han aplicado ni son aplicables los artículos 1.124 y 1.295 del Código Civil al mismo.

Paralelamente decir que se ha quebrantado la norma sobre revocación de la donación por incumplimiento de cargas o modo, puesto que —como se ha dicho ya—, no se ha impuesto carga o modo alguno. Se celebró una compraventa simulada, con simulación relativa, que disimuló una donación, verdadera y válida, y se constituyó un usufructo; no se impuso el usufructo como carga o modo, sino simplemente como derecho real vitalicio —*ius in re aliena*— sobre la cosa —el piso— que había sido donado. Debe respetarse el usufructo, pero no cabe revocación de la donación, como ha hecho equivocadamente la sentencia de instancia.

EL PACTO DE EXPROMISION DEL ARTICULO 1.205 DEL CÓDIGO CIVIL.
(SENTENCIA DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1999.)

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

No triunfa el recurso de casación.

En nuestra litis se incumplen: por un lado, los requisitos que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 372 de la Ley Procesal en relación al artículo 248.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, por otro, se infringe el artículo 359 de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil. En realidad, una simple lectura de la sentencia recurrida indica que los hechos probados y los fundamentos de derechos se integran en párrafos separados y numerados y en ellos se determinan las conclusiones conseguidas por su actividad hermenéutica. A esto se añade la premisa y necesidad de que las sentencias sean congruentes, entendiéndose este requisito esencial como la adecuación entre el *petitum* iniciador de la contienda judicial y el fallo de la resolución que la termina. Y en el presente caso, si se examina la sentencia recurrida, se ve nítidamente que la parte demandante inicial solicita una determinada reclamación de cantidad contra la parte recurrente, y se le otorga en la sentencia recurrida, concreción que no realiza con respecto a la demanda reconventional formulada por ésta, de la que se absuelve a la parte afectada, lo que excluye tal posibilidad de incongruencia. Además, se afirma por dicha parte recurrente que en la sentencia recurrida se ha infringido el artículo 1.205 del Código Civil por aplicación indebida del mismo, y es que, efectivamente, en la sentencia recurrida únicamente se realiza una muy correcta interpretación de los datos probatorios obrantes en autos, construyendo, con ello, la *ratio decidendi* del fallo cuestionado. Tal es así que la sentencia recurrida **no extiende el pacto expromisorio** de la primera partida a la segunda, sino que afirma que lo que realmente existió fue una segunda fase negocial derivada de un nuevo contrato efectuado por la parte recurrida y la recurrente, existiendo como consecuencia de lo anterior un subcontrato con la actora del actual procedimiento.

CONTRATO DE OBRA. INCONGRUENCIA. NO LA HAY CUANDO SE DESESTIMA UNA PRETENSIÓN. NI EN LA CONDENA A LOS INTERESES «CO-

RRESPONDIENTES» QUE SERÁN LOS DEL ARTICULO 921 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, NI CUANDO SE DISCUTE LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL. (SENTENCIA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1999.)

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

El recurso de casación no prospera.

Base fáctica.—La cuestión jurídica, que es la base del presente proceso, se centra en un contrato de obra en que ambas partes han incumplido sus respectivas obligaciones esenciales. El dueño de la obra —demandantes en la instancia, demandados en reconvención y recurrente en casación— no han cumplido de una forma absolutamente rigurosa su obligación de pago, y el contratista —sociedad demandada en la instancia, demandante reconvencional y parte recurrida en casación— tampoco ha cumplido con total integridad la obligación de entrega de la obra en el plazo que se había pactado, tal como se declara acreditado en la sentencia de instancia. Ambas partes son contestes en sus respectivos escritos de demanda principal y de demanda reconvencional, en su decisión y petición de resolución del contrato de obra, pero, tal como afirma la sentencia de instancia, tras exponer los hechos acreditados, relativos al incumplimiento recíproco, queda «eliminada la posibilidad de atribuir a una de las partes las consecuencias patrimoniales de una resolución».

Doctrina de la Sentencia.—Se alega infracción del artículo 1.593 del Código Civil en relación con los artículos 1.255 y 1.282 del mismo cuerpo legal, de la jurisprudencia y del principio de la fuerza jurídica de los actos propios. El dueño de la obra es condenado a pagar el resto del precio, como ordena el artículo 1.544 del Código Civil, obra que ha sido modificada produciendo aumento de la misma y, por ello, aumento del precio, como contempla el artículo 1.593 del Código Civil. Tales normas no han sido infringidas, ni los artículos 1.255 y 1.282 del Código Civil ni jurisprudencia, que no se cita en el recurso, ni la doctrina de los actos propios, que nada tiene que ver. La sentencia de instancia toma en cuenta el valor de la obra, con las modificaciones sufridas, la cantidad satisfecha, y condena al pago del resto, lo cual es correcto y no infringe norma alguna. También se alega infracción del artículo 1.124, en relación con los artículos 1.255, 1.232 y 1.282 del Código Civil y jurisprudencia y principio de la fuerza jurídica de los actos propios. En el desarrollo de dicho motivo se incurre en el mismo error que lo anteriormente mencionado, pues se hace supuesto de la cuestión en el sentido de darse una versión de los hechos distinta a la que dan las sentencias de instancia sin combatir la base fáctica con alegación de normas que puedan discutir la valoración de la prueba de aquellos hechos, así, sobre la proscripción de hacer supuesto de la cuestión en el recurso de casación que se citan sentencias de fechas 20 de mayo de 1998, 1 de junio de 1998, 19 de octubre de 1998, 29 de diciembre de 1998 y 18 de octubre de 1999.

INFRACCIÓN A LAS NORMAS LEGALES Y A LA JURISPRUDENCIA POR FALTA DE APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1.100, 1.101 Y 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL Y APLICACIÓN INDEBIDA DE LOS ARTÍCULOS 336 Y 342 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. (SENTENCIA DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1999.)

Ponente: Excmo. Señor don José de Asís Garrote.

El recurso de casación no triunfa.

Doctrina de la Sentencia.—No hay duda sobre la calificación mercantil de la compraventa realizada por las entidades que ahora son partes en el presente recurso, y ese carácter de —mercantil— marca el que tengamos que acudir a la aplicación de las reglas de saneamiento del Código de Comercio sin que pueda utilizarse las reglas generales del derecho común, estimándose la acción de reclamación del precio porque en el supuesto que se dieran en las cosas vendidas, esos vicios, habría caducado la acción para hacer efectiva la referida a los vicios o defectos en la calidad o cantidad de las mercaderías servidas, pero en la contestación a la demanda se invoca un incumplimiento total de la vendedora por haber entregado a la mercantil compradora, mercaderías no aptas para el destino que había de darse a la mercancía comprada, por lo que nos encontramos ante la prestación de un objeto distinto, y no ante simples vicios o defectos a los que se refiere el artículo 336 del Código de Comercio, por lo que en este acto se estaría en el supuesto que la jurisprudencia ha estimado como entrega de cosa distinta de la contratada o el *aliud pro alio*, ya que existe pleno incumplimiento del contrato de venta por inhabilidad del objeto. De tal forma que esta circunstancia de la completa inhabilidad del objeto ha de ser demostrada por la parte que la invoca, en nuestro caso la entidad demandada, sobre la que recae la carga de la prueba a tenor del artículo 1.214 del Código Civil, en cuanto está invocando un hecho impeditivo, y de la apreciación de la prueba hecha en la sentencia de la Audiencia Provincial, estimando que en los autos no se ha acreditado que las mercaderías defectuosas procedan, precisamente, de los suministros realizados por la demandante.

PRENDA IRREGULAR: ES UNA PRENDA DE CRÉDITOS. (SENTENCIA DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1999.).

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

No prospera el recurso de casación.

Hechos.—«Maderas Erquicia, S. L.», demanda a «Banco de Madrid, S. A.», solicitando se le condene al pago a la actora de la suma de determinada cantidad de dinero más intereses legales. Funda su acción en que en la ejecución de sentencia que había obtenido la actora frente a «Envases Medrano, S. L.», se había embargado una imposición a plazo fijo, que esta última sociedad había depositado en «Banco de Madrid, S. A.», y como consecuencia del mismo se le había ordenado judicialmente la retención de parte de aquella imposición a plazo fijo, que el Banco demandado manifestó haber efectuado. Posteriormente, comunicó al Juzgado ejecutante que la totalidad de la imposición a plazo fijo había sido compensada por la deuda que «Envases Medrano, S. L.» tenía contra el «Banco de Madrid», avalista solidario de una operación de lease-bak que había concertado «Envases Medrano, S. L.» con «Leasenbanesto, S. A.», y en garantía de dicho aval había pignorado la titularidad de la imposición a plazo fijo mediante póliza intervenida por Corredor Colegiado de Comercio.

Doctrina de la Sentencia.—En la fundamentación se combate que sobre la imposición a plazo fijo pueda constituirse un derecho real de garantía, pues no lo es la prenda irregular o de dinero, porque su propiedad es del acreedor «garantizado». La Audiencia no ha basado su fallo en la consideración de que la prenda de imposición a plazo fijo es una prenda irregular, pues reconoce que es un préstamo del que surge para el Banco la obligación de restituir en el plazo fijado la suma depositada, cuya propiedad previamente ha adquirido, sino que es el crédito que por ello ostenta el depositante lo pignorado en favor del propio Banco en garantía del préstamo. Además, el crédito que tenía el Banco contra el titular de la imposición a plazo fijo estaba sujeto con anterioridad a retención, como el propio Banco demandado comunicó al Juzgado. El motivo ataca la sentencia recurrida apoyándose en los requisitos exigidos para la compensación de deudas, pero no tiene en cuenta que, según la misma, la totalidad de la imposición a plazo fijo estaba pignorada en favor del Banco mediante póliza intervenida por Corredor de Comercio, mientras que la sentencia que condenó a «Envases Medrano, S. L.» al pago es muy posterior. Estas circunstancias fueron puestas por el Banco en conocimiento del Juzgado, el cual ordenó el embargo de la suma por el importe antedicho al hacer las manifestaciones sobre la retención. *Así las cosas*, no atacada en el recurso la constitución de una prenda sobre el crédito contra el Banco, que tenía el titular de la imposición a plazo fijo en garantía de un crédito que contra él tenía a su vez el Banco, confundiendo la prenda irregular con la prenda sobre créditos, *no tiene razón de ser las infracciones que se denuncian*. En conclusión: el crédito estaba ya pignorado, por lo que no pueden aplicarse los requisitos de la compensación de deudas como si no existiese aquel derecho real de garantía.

ISABEL MORATILLA GALÁN

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

Arrendamientos rústicos

ACCESO A LA PROPIEDAD.—FALLECIDO EL ARRENDATARIO DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PLEITO QUEDA EXTINGUIDO EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD PORQUE EN ESTE PROCEDIMIENTO NO SE PUEDE DECLARAR EL DERECHO A FAVOR DEL SUCESOR DEL ARRENDATARIO. (SENTENCIA DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1999.)

El Juzgado número 2 de San Sebastián estimó la demanda y confirmó la Audiencia.

Triunfa la casación. La LAR reconoce la transmisión de la condición de arrendatario establecida en el artículo 79, en el que se fijan las personas que tendrán derecho a sucederle, así como el orden de preferencia, siempre que el sucesor sea profesional de la agricultura, pero, como dice la

sentencia de 7 de julio de 1994, ese derecho está constituido *intuitu personae*, es decir, que existe y opera cuando persiste ese arrendatario, mientras viva el mismo, y con su muerte desaparece el sustrato de subjetividad, en contemplación del cual está estructurado el derecho, doctrina reiterada por sentencias de 30 de diciembre de 1996 y de 31 de marzo de 1997. Fallecido el demandado durante la tramitación del pleito, queda extinguido el derecho de acceso a la propiedad, por lo que en este procedimiento no puede hacerse declaración de este derecho a favor del arrendatario fallecido ni a favor de quien pueda ostentar la condición de sucesor en el arrendamiento, al no haber sido cuestiones sometidas al debate judicial, ni la condición de quien se persona en el recurso como tal ni si en ella concurren los requisitos de carácter personal que facultan para el ejercicio de ese acceso a la propiedad, lo que ha de ser utilizado en el proceso correspondiente.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—TENIENDO LA FINCA UN VALOR SUPERIOR AL DOBLE DEL QUE CORRESPONDERÍA A LAS DE SU MISMA CALIDAD O CULTIVO, NO PROCEDE EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD. (SENTENCIA DE 7 DE OCTUBRE DE 1999.)

El Juzgado número 2 de Durango estimó la demanda y confirmó la Audiencia Provincial.

Triunfa la casación. Según resulta del dictamen pericial, el valor del terreno, con base en las expectativas futuras del terreno sería de 1.350 pesetas/metro cuadrado, cuando el valor, conforme a la valoración agrícola, sería de 200 pesetas/metro cuadrado. La futura vocación residencial del terreno, que es ajena al destino agrario de la finca y no predicable a la que pudiera corresponder en la comarca o fincas de su misma calidad o cultivo, excediendo el valor con mucho al doble del precio que por su naturaleza le debía corresponder. El valor actual resulta ser superior al doble del que corresponde en la zona a fincas de la misma calidad o cultivo, debiendo excluirse de la normativa arrendaticia especial, como reconoce la sentencia de 22 de enero de 1998. En realidad, la concurrencia de este supuesto no determina la extinción de la relación arrendaticia, sino únicamente la imposibilidad de ejercitar el derecho de acceso a la propiedad del modo regulado en la Ley especial.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NO ES APLICABLE A LA FIJACIÓN DEL PRECIO LA LEY DE 10 DE FEBRERO DE 1992, APLICANDO EL ARTICULO 39 DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA CON EL REAJUSTE DEL ARTICULO 43 DE LA MISMA LEY, SEGÚN EL ARTICULO 98 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. (SENTENCIA DE 7 DE OCTUBRE DE 1999.)

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

Triunfa la casación en cuanto a la fijación del precio. No se puede aplicar la Ley de 10 de febrero de 1992, que entró en vigor con posterioridad a la presentación de la demanda, sin que tenga ninguna disposición que permita darle carácter retroactivo. El sistema de valoración de la finca es el que resulta del artículo 98 LAR, conforme al cual se ha de aplicar el artículo 39, pero sujetándose al reajuste de valor del artículo 43, ambos de la Ley de 16 de

diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, tratando de lograr el justo precio que es el que representa el equivalente económico del bien que se pierde, de forma que el arrendador mantenga el equilibrio económico en cuanto al predio que sale de su patrimonio, que debe ser reemplazado o sustituido por su valor real, sin que se produzca un enriquecimiento o empobrecimiento del arrendatario, debiendo fijarse el precio en ejecución de sentencia.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NO ES APLICABLE A LA FIJACIÓN DEL PRECIO LA LEY DE 10 DE FEBRERO DE 1992, SINO EL ARTICULO 98 LAR, APLICANDO EL ARTICULO 39 DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA CON EL REAJUSTE DEL ARTICULO 43 DE LA MISMA LEY. (SENTENCIA DE 19 DE OCTUBRE DE 1999.)

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

Triunfa la casación fundado el recurso en los mismos argumentos, en cuanto a la valoración de la finca, que la sentencia de 7 de octubre que vimos anteriormente.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NOSE HA DEMOSTRADO QUE LA ARRENDATARIA, DE EDAD SUPERIOR A LOS NOVENTA AÑOS, EXPLOTE DIRECTAMENTE LAS TIERRAS DEL CASERÍO, YA QUE SOLO LO HACIA SOBRE UNA PEQUEÑA PARTE DEL TERRENO SIN OTRO DESTINO QUE SATISFACER LAS ELEMENTALES NECESIDADES DE LA FAMILIA. (SENTENCIA DE 29 DE OCTUBRE DE 1999.)

El Juzgado número 2 de Irún desestimó la demanda y confirmó la Audiencia Provincial.

No se admite la casación. No se discute la condición de arrendamiento rústico del que relaciona a las partes, conforme al artículo 1 de la Ley, pues no se exige una extensión mínima y sí que la finalidad del arriendo sea el aprovechamiento agrícola, forestal o pecuario, pero lo que no se admite es que la recurrente lleve a cabo la explotación directa del caserío mediante la realización de actividades propias de una explotación agrícola, es decir, las necesarias para el cultivo efectivo y aprovechamiento beneficioso de la tierra. Se trata de persona de edad superior a noventa años y de condición jubilada, que admite que hacía muchos años que no explotaba las tierras del caserío. Los cultivadores personales han de llevar por sí la explotación, con la ayuda de familiares, utilizando sólo excepcionalmente asalariados. La sentencia recurrida tuvo en cuenta el resultado probatorio según el cual el cultivo se proyectaba sólo sobre una pequeña parte del terreno arrendado, sin otro destino que satisfacer las elementales necesidades de la familia que convive en el caserío, por lo que no se trata de explotación efectiva realizada por la recurrente en forma directa, ya que tampoco demostró que se hubieran recogido cosechas de cualquier clase, no probándose la dedicación a la actividad agraria que exige el artículo 15 LAR. La sentencia de 23 de diciembre de 1991 dice que las labores de menor esfuerzo, a cargo de personas de avanzada edad, no llevan a calificar como cultivador personal al arrendatario, pues se trata de actividades de simple ayuda a la explotación.

RETRACTO.—EL HECHO DE QUE EL ARRENDATARIO PRIMITIVO Y EL ARRENDADOR FUERAN CUÑADOS, ESTANDO EXCLUIDOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, NO IMPIDE QUE LOS ACTORES TENGAN DERECHO AL RETRACTO, AL SER PROFESIONALES DE LA AGRICULTURA, HABIÉNDOSE MODIFICADO LAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO ANTERIOR. (SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1999.)

El Juzgado de Haro estimó la demanda y confirmó la Audiencia.

No se admite la casación. Arguye el recurrente que, siendo cuñados el arrendador y el primitivo arrendatario, padre de los actores, el contrato estaba excluido de la legislación arrendaticia, siendo aplicable esta exclusión a los actuales arrendatarios, subrogados en el arrendamiento de su padre por jubilación del mismo, pero esto no puede admitirse, ya que la Sala parecía que esta cualidad de arrendatario está asumida por los hoy actores, que disfrutaban de su cualidad de arrendatarios, ya que pagaban las rentas, extendiendo los recibos a su nombre, y ellos obtenían subvenciones de la Consejería de Agricultura y eran los que explotaban la finca, siendo profesionales de la agricultura. La relación parental de afinidad en segundo grado ya no existe, contándose con la modificación de los arrendatarios que tienen derecho al retracto arrendaticio.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—TENIENDO LA FINCA UN VALOR SUPERIOR AL DOBLE DEL QUE CORRESPONDE A LAS DE SU MISMA CALIDAD O CULTIVO, NO PROCEDE EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD. (SENTENCIA DE 7 DE DICIEMBRE DE 1999.)

El Juzgado número 3 de Betanzos estimó la demanda, y la Audiencia revocó parcialmente la apelación en cuanto a la suma que se debe abonar para el acceso a la propiedad.

Triunfa la casación. Según la recurrente, el arrendamiento de la finca litigiosa se halla excluido de la vigente Ley de Arrendamientos al tener dicha finca, por circunstancias ajenas al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que corresponde a otras fincas rústicas de la misma zona o comarca. La valoración de la prueba puede ser sometida a revisión casacional cuando con dicha VALORACIÓN SE LLEGUE A RESULTADOS ABSURDOS E ILÓGICOS, que es lo que ocurre en este supuesto. De la prueba pericial resulta que las transacciones que se producen en esta zona no tienen por objeto el fin agrícola o forestal, sino el industrial o urbanístico, no importando la dedicación a que están sometidas las fincas objeto de tales transmisiones. El precio medio del «ferrado» en dicho lugar triplica a los de los Ayuntamientos limítrofes, dedicados exclusivamente a la agricultura. Al tener la finca un valor superior al doble del que corresponde a las de su calidad o cultivo, está excluido el arrendamiento de la Ley de Arrendamientos Rústicos y no corresponde al arrendatario el derecho de acceso a la propiedad.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NO LIMITA LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL EL HECHO DE QUE LA ARRENDATARIA ESTE IMPEDIDA FÍSICAMENTE PARA REALIZAR LA MAYOR PARTE DE LAS ACTIVIDA-

DES AGRARIAS, VALIÉNDOSE DE LA AYUDA FAMILIAR. (SENTENCIA DE 27 DE DICIEMBRE DE 1999.)

El Juzgado de Guernica, número 2, desestimó la demanda, pero revocó la Audiencia Provincial.

Triunfa parcialmente la casación en cuanto a la condena en costas. Se confirma la sentencia recurrida en todo lo demás. No limita la condición de cultivador personal el que la arrendataria esté impedida físicamente para realizar la mayor parte de las actividades agrarias, valiéndose de la ayuda familiar que prevé el artículo 16, en razón a la causa justificada que queda dicha, manteniendo el control y dirección propia de la explotación agraria, sin perder la condición de efectivo arrendatario.

Arrendamientos urbanos

VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO.—LA IRREGULARIDAD ADMINISTRATIVA NO IMPIDE LA VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO EN LA ESFERA CIVIL. LAS IRREGULARIDADES EXISTENTES NO PUEDEN SER DENUNCIADAS POR LA PARTE ACTORA, QUE ES CAUSAHABIENTE DEL AUTOR DE TALES MANIOBRAS, POR LO QUE CARECE DE LEGITIMACIÓN PARA VALERSE DE ELLO. (SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1999.)

El Juzgado número 1 de Torrelavega estimó en parte la demanda y la Audiencia rechazó la apelación.

No se admite la casación. Se reconoce la validez del contrato de 27 de mayo de 1988, en el que se reconocieron la propiedad por mitad entre ambas partes, tanto del negocio de la estación de servicio y sus instalaciones y edificios como del terreno sobre el que se halla, anulando parcialmente la escritura de partición y adjudicación de herencia del causante de una de las partes, que sólo se declaró válido en cuanto a la mitad de la finca y se declaró la validez del arrendamiento suscrito por el causante de la actora de 14 de junio de 1988. La Audiencia hace un estudio pormenorizado del contrato de arrendamiento, del cual se deduce la realidad y validez de dicho contrato y no lo considera un mero y simple compromiso de arrendar en el futuro, como alega la recurrente, así como es válido el *addendum* del mismo contrato, cuya legalidad se había cuestionado en la *litis* por la circunstancia de no haber hecho mención del mismo en la Delegación del Gobierno en «CAMPESA», en el expediente de aprobación del arrendamiento, lo que puede suponer una irregularidad administrativa, pero no afecta a su validez en la esfera civil. Por otra parte, las irregularidades existentes no pueden ser denunciadas por la parte actora que es causahabiente del autor de las supuestas maniobras, por lo que carece de legitimación para valerse de ellas. Estas infracciones pueden dar lugar a una sanción económica e incluso a la pérdida de la concesión, pero no da lugar a la nulidad del contrato.

ARRENDAMIENTO DE NEGOCIO.—NO PROCEDE LA INDEMNIZACIÓN PRETENDIDA, YA QUE EL CONTRATO ESTABA RESUELTO DE HECHO PORQUE NO SE HABÍA OBTENIDO LA LICENCIA CORRESPONDIENTE

PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA INDUSTRIA ARRENDADA. (SENTENCIA DE 31 DE JULIO DE 2000.)

El Juzgado número 32 de Barcelona estimó la demanda pero revocó la Audiencia.

No se admite la casación. La recurrente alega que el contrato de arrendamiento de industria, de 17 de octubre de 1988, era VALIDO Y QUE EL ESTABLECIMIENTO ESTABA EN CONDICIONES PARA su aprovechamiento normal, pero por el comportamiento procesal de los litigantes, está claro que este arrendamiento está resuelto de hecho, si bien el arrendador incumplió la obligación de entregar la cosa objeto del mismo, cuyo contenido incluía la presencia de la licencia correspondiente para la explotación de la industria. En la fecha indicada la recurrente conocía la falta de dicha autorización para el desarrollo del «Bar Musical» desde la iniciación del pacto verbal en que adquiere la condición de arrendatario y, pese a dicho conocimiento, consintió en que se documentara la relación contractual, de modo que las expresadas conductas neutralizan los efectos indemnizatorios reclamados en este debate.

DESAHUCIO.—EL QUE OCUPA EL LOCAL LO HACE POR MERA TOLERANCIA DE LOS COMUNEROS, SIN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ESTANDO LEGITIMADOS PARA INSTAR EL DESAHUCIO DEL OCUPANTE. (SENTENCIA DE 2 DE OCTUBRE DE 2000.)

El Juzgado número 2 de Cartagena estimó parcialmente la demanda y confirmó la Audiencia Provincial.

No triunfa la casación. La comunidad puede recuperar el uso del local e impedir que un tercero, como es el demandado que en su momento fue comunero, al adquirir la cuota correspondiente en la disolución de la sociedad de gananciales, se arrogue una posesión exclusiva del local en el que está, por mera tolerancia de la comunidad y sin contrato de arrendamiento alguno. Es evidente que se perjudica con esa conducta el interés de la misma, al ser el bien comunal objeto de un aprovechamiento exclusivo del demandado, y se impide su uso por los demás comuneros, infringiendo el artículo 394 del Código Civil. La recuperación de la posesión con el desalojo del ocupante, que no tiene ningún título para ello, sin que sea obligado seguir el procedimiento de desahucio de la LEC, puede seguir los trámites del juicio ordinario, dada la complejidad de la cuestión. La esposa del ocupante es titular de la parte indivisa que le corresponde, lo que no puede legitimar que el ocupante lo sea por su sola voluntad, sin contar con el conocimiento de los restantes comuneros...

C. R. R.