

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
e ISABEL MORATILLA GALÁN

NO OPERA EL ARTICULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL CUANDO EN EL CONTRATO EXISTE UNA ESPECIFICA CLAUSULA RESOLUTORIA. (STS DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.)

El primer motivo de casación se basa en la argumentación de que la Mutua Sevillana de Taxis no envió carta certificada notificando la intención de resolver el contrato que ligaba a las partes y que por ello la comunicación de resolución contractual ha devenido ineficaz, choca frontalmente con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. Parte el recurrente de que desde el momento en que la Correduría X incumplió gravemente sus obligaciones contractuales, perdió su legitimación para exigir el cumplimiento del requisito del preaviso.

La tesis del motivo no puede ser acogida por diversas y poderosas razones. Con independencia de no citar en el motivo la vía casacional a que se acoge, defecto formal no determinante de las adversas consecuencias de inadmisión o desestimación por ello, así como del error o lapsus de hacer figurar el artículo 1.124 como de la LEC en lugar del Código Civil, el motivo tiene que desaparecer. Desconoce o pretende desconocer que la propia Sala *a quo*, Sección 19.^a de AP de Madrid, excluye expresamente la aplicación del citado artículo 1.124 en el fundamento jurídico décimo y declara la improcedencia de aplicación de dicho precepto, por no entrar en juego su reglamentación cuando en el contrato existe un «pacto de *lex commissoria*», o sea, una cláusula establecida por las partes que regula y condiciona el ejercicio de la resolución, con cita al respecto de la condición 3.^a del convenio suscrito entre las partes. No tiene lugar la pretendida efectividad del artículo 1.124, pues ha sido excluido en su aplicación por las propias partes en su contrato, condicionando el ejercicio de la resolución contractual al cumplimiento de un plazo de preaviso.

INEXISTENCIA DE NULIDAD DE COMPRAVENTA POR ENTREGA DE COSA DISTINTA. (STS DE 14 DE OCTUBRE DE 2000.)

El motivo segundo alega infracción del artículo 1.101 en relación con el artículo 1.124 del Código Civil. Se está en presencia de la entrega de una cosa por otra o *aliud pro alio*, cuando existe pleno incumplimiento del contrato de compraventa por inhabilidad del objeto vendido para cumplir la finalidad para la que se vendió, y consiguientemente se ha producido la insatisfacción del comprador, lo que en estos casos permite acudir a la protección que dispensan los artículos 1.101 y 1.124 del Código Civil; tal inhabilidad ha de nacer de defectos de la cosa vendida que impidan obtener de ella la utilidad que motivó su adquisición, sin que sea suficiente para instar su adquisición una insatisfacción puramente subjetiva del comprador. La desestimación del motivo primero conduce necesariamente a la de éste al no resultar acreditado que las cintas transportadoras vendidas hayan resultado inútiles para el fin a que se destinaban sino, por el contrario, que las mismas están instaladas en la máquina construida y vendida, sin que conste que el comprador haya rechazado la máquina por no reunir las condiciones necesarias para el fin al que iba destinada, ya que, según el informe pericial, la máquina está instalada lo que, lógicamente, significa que está en funcionamiento, pues el perito nada dice en contra. No nos encontramos ante un supuesto de cosa distinta a la pactada que habilitaría al comprador para el ejercicio de las acciones nacidas de los artículos 1.101 y 1.124 del Código Civil, sino ante la entrega de cosa defectuosa a la que son aplicables los artículos 336 y 342 del Código de Comercio en relación con el artículo 1.490 del Código Civil.

NO ES POSIBLE EL ÉXITO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA SIN LA EXISTENCIA DE TÍTULO DE DOMINIO. (STS DE 23 DE OCTUBRE DE 2000.)

Se formula recurso de casación por infracción de los artículos 1.538, 1.279 y 1.280-1.º del Código Civil. Ninguno de estos preceptos ha sido vulnerado, puesto que la Sala reconoce la existencia de un contrato de permuta y su alcance, aunque no pueda acceder, por las poderosas razones que expone, al pedimento que consiste en la reivindicación de una vivienda concreta, pues ni hay título de dominio, suficiente para demostrar que el actor sea propietario, ni se halla identificada, tampoco desconoce los mandatos de los artículos 1.279 y 1.280, más su aplicación cobra sentido si, efectivamente, hubiera prosperado la acción reivindicatoria, lo que no ha sucedido.

EL CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO ES UNA QUESTIO FACTI. (STS DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

Este Tribunal ha declarado que el problema del cumplimiento o incumplimiento contractual y de las obligaciones recíprocas puestas en juego con dicho acto negocial es de orden fáctico —una *questio facti*—, y que la cuestión de quien dejó de cumplir lo estipulado, que ha de aceptar las consecuencias de ese incumplimiento, por ser de hecho, corresponde determinarlo al Juzgador de instancia, cuya libre decisión debe ser soberana y ha de ser respetada

en casación, salvo que las conclusiones devenidas en la actuación de la instancia tengan una base errónea, ilógica o absurda.

Una vez declarado el éxito de la acción resolutoria deben entrar en juego el artículo 1.101 del Código Civil que presupone una probanza de los daños y perjuicios cuya existencia y determinación es también una cuestión de hecho, y dicha labor probatoria asimismo se ha efectuado correctamente en la sentencia recurrida, aunque haya partido de la base de equiparar la resolución por incumplimiento por una rescisión unilateral del contrato.

NO ES DONACIÓN LA ATRIBUCIÓN PATRIMONIAL DE DINERO GANANCIAL REALIZADO SOLO POR UN CÓNYUGE, PUESTO QUE SERIA NULA. NO SE ACREDITA EL ANIMUS DONANDI. (STS DE 13 DE JULIO DE 2000.)

Hechos.—La demandante, heredera testamentaria de su esposo, interpone reclamación de cantidad de 6 MM contra el sobrino del fallecido que había recibido del difunto mediante un cheque.

Doctrina.—En el presente caso no aparece constancia de contrato alguno, por lo que la interpretación recae sobre la atribución del dinero expresado en un cheque. La sentencia de la Audiencia Provincial aplica el artículo 1.282 y juzga la intención de los contratantes que dio lugar a aquella atribución patrimonial, por los actos coetáneos y posteriores, y llega a la conclusión que quisieron perfeccionar y perfeccionaron un contrato de donación en virtud del cual el esposo y causante de la demandante en la instancia y recurrente en casación donó una cantidad de dinero al demandado.

Es doctrina reiterada que la interpretación y calificación del contrato es función del Tribunal de Instancia, no susceptible de ser revisada en casación a no ser que sea ilógica, absurda o contraria a derecho. Y éste es el caso también de la sentencia de instancia, que lleva la interpretación a un resultado ilógico y contrario a derecho.

En efecto, si se entiende que aquel esposo y causante hizo una atribución patrimonial gratuita, basada en el contrato de donación a favor de su sobrino, cuyo objeto era cosa mueble —dinero ganancial cuyo carácter de bien ganancial consta acreditado, dicho contrato y la transmisión dominical serían nulos, según dispone el artículo 1.378 del Código Civil que exige el consentimiento de ambos cónyuges para todo (salvo liberalidades de uso) acto a título gratuito. Lo cual viene complementado con el principio de que un negocio jurídico tan sólo es calificado de gratuito, si consta la causa de liberalidad, probándose el *animus donandi*, lo que no aparece en el presente caso. Los demás detalles que enumeran, tanto la sentencia de primera como de segunda instancia, no son suficientes de por sí para derivar la calificación de un contrato en oneroso o gratuito.

INEXIGIBILIDAD DE LAS DEUDAS NACIDAS DE PERDIDAS EN JUEGOS PROHIBIDOS POR ILICITUD DE LA CAUSA. (STS DE 8 DE JULIO DE 2000.)

Dimanante la obligación cuyo cumplimiento se exige en la demanda de pérdidas sufridas por el demandado en juego prohibido, carente por lo tanto el actor de acción para su reclamación, no puede hablarse de que el deman-

dado haya actuado en su oposición al pago, de mala fe, en contradicción con su anterior conducta; estimarlo así sería contravenir por tal vía la prohibición de los juegos de azar desarrollados fuera de los lugares autorizados para ello, haciendo inoperante la ilicitud de la causa que justifica la denegación de acción para exigir al que pierde en tales juegos el pago de lo perdido.

INEXISTENCIA DE COMPETENCIA DESLEAL EN LOS HORARIOS DE APERTURA DE FARMACIAS. (STS DE 16 DE JUNIO DE 2000.)

Es indiscutible que las normas dictadas por los Colegios Profesionales en el ejercicio de sus potestades reglamentarias no tienen carácter de ley formal, por lo que su infracción no puede calificarse como acto de competencia desleal, al amparo del artículo 14.1 de la Ley de 10 de enero de 1991, y en cuanto a su contenido, las normas de los Colegios de Farmacéuticos estableciendo los horarios de apertura y cierre de las farmacias y los turnos de guardia y de vacaciones, son normas dirigidas, fundamentalmente, a conseguir el abastecimiento de medicinas a la población mediante la fijación de unos honorarios mínimos, no máximos que han de cumplir los profesionales, su objeto no lo constituye la concurrencia de esos profesionales en el mercado, materia reservada a los poderes legislativos estatales como materia mercantil que es. El principio general de libertad que consagra la Constitución en sus artículos 1.1 y 10.1 autorizan a los ciudadanos a llevar a cabo todas aquellas actividades que la Ley no prohíba, o cuyo ejercicio no se subordine a requisitos o condiciones determinadas. Y, por otro lado, el principio de legalidad que consagran los artículos 9.3 y 103.1 y que alcanza de lleno a los Colegios Profesionales en cuanto ordenan el ejercicio de las profesiones tituladas impide a las Administraciones Públicas dictar normas sin una habilitación legal suficiente. En consecuencia, la inobservancia de los honorarios mínimos de apertura de las farmacias, manteniéndolos abiertos al público durante períodos más amplios de tiempo, no infringe normas con rango de ley ni tampoco normas reguladoras de la competencia, por lo que tal conducta no puede considerarse como competencia desleal.

EXISTENCIA DE LEASING, INAPLICABILIDAD DE LA NORMATIVA DE VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES. (STS DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

La determinación de la conceptualización jurídica, relativa a un contrato, constituye una cuestión de interpretación del mismo en orden a su calificación, que está atribuida al Juzgador de instancia, y su resultado ha de ser respetado en casación si no es ilógico, inverosímil o contrario a las normas de hermenéutica contractual contenidas en los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil. Asimismo es doctrina jurisprudencial reiterada que las normas o reglas interpretativas contenidas en los artículos 1.281 a 1.289, ambas inclusive del Código Civil, constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí de los cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1.281, de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no deja duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes que viene a funcionar con el carácter de

subsidiarias respecto de la que preconiza la interpretación literal. Este carácter complementario y subsidiario que respecto del artículo 1.281-1.º tienen las normas interpretativas contenidas en los siguientes preceptos del Código Civil, impide que, en aras de la claridad que en la formulación de los motivos de casación impone el artículo 1.707 de la LEC, en un mismo motivo se citen de forma conjunta e indiscriminada los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil, pues tal cita no permite conocer a esta Sala cuál es el criterio o norma interpretativa que se considera infringida por el Tribunal de Instancia.

Subsistente la calificación del contrato en que el tercerista funda su acción como de leasing, ha de rechazarse la infracción de la ley reguladora de venta a plazos de bienes muebles, por resultar inaplicable al caso del litigio.

No cabe alegarse el escaso valor residual pactado para el ejercicio de la opción de compra concedida al arrendatario. No es suficiente para desvirtuar la calificación del contrato hecha por la Sala de instancia el montante del valor residual, no concurriendo otras circunstancias que permitan declarar la existencia de una voluntad simuladora entre las partes tendente a encubrir la existencia de un contrato de venta a plazos de bienes muebles.

LA VALORACIÓN PROBATORIA HA DE QUEDAR INCÓLUME EN CASACIÓN SI NO SE DEMUESTRAN ERRORES DE DERECHO QUE HIPOTÉTICAMENTE PUDIERAN HABERSE COMETIDO POR LA AUDIENCIA. (STS DE 26 DE ABRIL DE 2000.)

Se fundamenta la alegación en que la acción pauliana es una acción subsidiaria y exige entre sus requisitos la necesidad de acreditar la imposibilidad de otro procedimiento de cobro, así como acreditar el *consilium fraudis*. A la parte demandada correspondía en el juicio acreditar la imposibilidad de otro procedimiento de cobro, cosa que hizo sólo de forma parcial, lo que no es suficiente para la prosperabilidad de esta clase de acción, como dejó sentado la sentencia de primera instancia, desestimatoria de la pretensión actora.

El motivo se desestima porque el análisis de la prueba practicada que lleva a cabo la Audiencia pone de relieve la insuficiencia del patrimonio embargado para hacer frente a la satisfacción de la deuda y el carácter fraudulento de la donación efectuada por los codemandados a sus nietos. Los recurrentes no han intentado siquiera la demostración de errores de derecho cometidos por la Audiencia en aquella valoración, por lo que ha de quedar incólume, y sin que sirva al efecto pretendido la remisión a la sentencia de primera instancia, ya que fue revocada por la recurrida en vía de apelación, y el recurso de casación se da contra la sentencia de la Audiencia, no contra la de primera instancia, salvo el supuesto excepcional, que no es el caso.

SUBSISTENCIA DEL AVAL SOLIDARIO POR INEXISTENCIA DE NOVACIÓN SUSTITUTORIA DE LA PERSONA DEL DEUDOR. (STS DE 16 DE JUNIO DE 2000.)

En su argumentación el recurrente señala que se había operado una sustitución de la persona del deudor, y por ello cita también el artículo 1.206 del Código Civil, a cuyo tenor la insolvencia del nuevo deudor, que hubiese sido

aceptado por el acreedor, no hará revivir la acción de éste contra el deudor primitivo.

El motivo es desestimado porque es reiterada la jurisprudencia de esta Sala que considera inobservancia del artículo 1.707 LEC causa de inadmisión del artículo 1.710-1-2.^a, apreciable en sentencia como razón para la desestimación y cita de la norma o normas infringidas mediante la fórmula «y siguientes», y «concordantes» u otra similar, ya que es carga del recurrente citar la norma infringida y no obligación de esta Sala hallarla de oficio, y porque para defender este motivo el recurrente da por buena su propia versión de los hechos, consistente en un acuerdo pleno y efectivo con el Banco demandante para que la deuda fuera exclusivamente asumida por uno de los fiadores codemandados, versión compartida por el Tribunal de Instancia que únicamente da por probadas meras conversaciones tendentes a llegar a algún tipo de acuerdo, de suerte que debe aplicarse la reiterada jurisprudencia de esta Sala a cuyo tenor los presupuestos de la novación son cuestiones de hecho irrevisable en casación salvo por la estrecha vía del error de derecho en la apreciación de la prueba citando inexcusablemente como infringida alguna norma que contenga regla legal de valoración de la prueba de que se trate.

NULIDAD DE ACCIONES AL NO SER DESEMBOLSADAS NI LIBERADAS CON CARGO A RESERVAS. (STS DE 12 DE JUNIO DE 2000.)

La pretensión actuada en este proceso versa sobre declaración de nulidad de un determinado número de acciones, emitidas como tales participaciones sociales mediante ampliaciones de capital a causa de no responder estas partes alícuotas del capital social a efectivas aportaciones patrimoniales.

Las certificaciones registrales a que se refiere el motivo fueron, en su día, rechazadas como prueba, por cuanto los datos registrales que reflejaban habían tenido acceso al Registro público en fecha anterior a la incoación del presente procedimiento, lo que obligaba a que la actividad probatoria debiera haberse solicitado en la primera instancia de acuerdo con lo dispuesto por la LEC, todo ello con independencia de que las dichas certificaciones no eran aptas para probar la existencia de activos con plusvalías tácitas de importe total suficiente para servir de aportación patrimonial efectiva, según pide la Ley, dado que estos documentos hacen fe del hecho de la inscripción, pero no con respecto al contenido de las manifestaciones que se hayan hecho en los documentos que la causen.

INAPLICABILIDAD RECÍPROCA DE LA CLÁUSULA PENAL ESTABLECIDA SOLO A FAVOR DE UNA DE LAS PARTES. (STS DE 30 DE JUNIO DE 2000.)

El argumento del recurrente se centra en la defensa de la aplicabilidad en contra de la constructora demandada —por demora en la entrega de las viviendas— de la cláusula penal establecida en su momento para el caso de demora de los compradores en los pagos a que se obligaban. Para ello la parte recurrente se apoya en los razonamientos de la sentencia de primera instancia sobre la filosofía y el espíritu que emana de la teoría general de las obligaciones y contratos y sobre el equilibrio de las prestaciones y contraprestaciones.

Tal planteamiento no puede ser acogido ya que la cláusula penal como obligación accesoria, generalmente pecuniaria y a cargo del deudor, que sanciona el incumplimiento o cumplimiento irregular de la obligación a la vez que valora anticipadamente los perjuicios, es una excepción al régimen normal de las obligaciones al sustituir la indemnización, lo cual obliga a su interpretación restrictiva. De ahí que sea improcedente no sólo ya aplicar una cláusula penal establecida para el supuesto de demora en los pagos a un supuesto completamente distinto, sino entender incluso que dicha cláusula, establecida para el caso de cumplimiento tardío de la obligación pecuniaria de una de las partes, era igualmente aplicable para el caso de cualquier tipo de incumplimiento por la otra parte, interpretación tan extensiva que llegaría a suponer una reciprocidad en absoluto pactada y, además, afectante a obligaciones de muy distinta naturaleza.

PROCLAMACIÓN DE LA SOLIDARIDAD OBLIGACIONAL TACITA. (STS DE 17 DE MAYO DE 2000.)

El artículo 1.137 del Código Civil establece el principio de la presunción de la no solidaridad para el caso de la multiplicidad de deudores o acreedores en toda relación obligacional, en orden a exigir una expresa manifestación a favor de la solidaridad.

Ahora bien, doctrina jurisprudencial pacífica, emanada de sentencias de esta Sala, establece que tal solidaridad no ha de requerir para su establecimiento, su expresión con constancia, expresa, escrita, literal, ni por lo tanto el empleo específico del vocablo que lo represente, sino que basta que aparezca de modo evidente la voluntad de las partes de poder prestar o exigir íntegramente la cosa objeto de la obligación. Y en el presente caso no hay duda que debe planear con todos sus efectos el principio de la solidaridad, y así se deriva de los siguientes datos, perfectamente destacados en la sentencia recurrida, como son que se tuvo por solicitada declaración de suspensión de pagos a instancia de las tres personas recurrentes y con una misma postulación, y que la designación de los interventores —parte recurrida—, se hizo para el estudio conjunto de la situación económico-financiera de dichas tres personas.

Datos que sirven para configurar perfectamente que la obligación en cuestión ha de estimarse solidaria, en atención a la configuración y desarrollo de la actividad, en este caso con base procesal, tanto de los deudores como de los acreedores.

LA RENUNCIA A LA FACULTAD DE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO HA DE SER CLARA, EXPRESA E INEQUÍVOCA. (STS DE 6 DE JUNIO DE 2000.)

La Audiencia interpretó que la facultad resolutoria pactada por impago del precio aplazado en el primitivo documento privado en que se formalizó la compraventa fue dejada sin efecto por actos posteriores. Pero tal interpretación es inaceptable, ya que la renuncia a la facultad de resolución ha de ser, como toda renuncia de derechos, clara, inequívoca y no deducible de actos de dudosa significación, que aquí lo sería un hipotético cambio de la facultad resolutoria por una genérica cláusula de responsabilidad del siguiente tenor:

«Los inmuebles objeto del presente contrato responden del buen cumplimiento de las obligaciones de pago aplazado», cláusula que no configura en absoluto ninguna garantía real inmobiliaria, y que lo mismo se pudiera aplicar a cualquier otro bien del patrimonio del deudor por lo dispuesto en el artículo 1.901 del Código Civil. Una cosa es que en la escritura y documento privado coligado no se mencione la facultad resolutoria, y otra entender que, porque se hizo en el originario documento privado y después no, se produjo aquella renuncia; esta conclusión es opuesta a las características que ha de reunir toda renuncia de derechos según la constante doctrina de esta Sala. Por tanto, el silencio sobre la facultad de resolución del vendedor no es óbice para que se aplique el artículo 1.504 del Código Civil, aunque no se haya pactado.

ES REQUISITO DETERMINANTE EN RELACIÓN CON LA PRIORIDAD REGISTRAL EN CASO DE DOBLE VENTA LA EXISTENCIA DE LA BUENA FE. (STS DE 1 DE JUNIO DE 2000.)

En virtud de lo establecido en el artículo 1.473-2.º donde se regula la preferencia en el caso de doble venta de bienes inmuebles, disponiendo que la propiedad pertenecerá al que antes haya inscrito en el Registro de la Propiedad, con lo que se consagra el principio de prioridad registral, y si bien el precepto no hace mención a la existencia de buena fe, a diferencia de los otros dos párrafos del mismo artículo 1.473, la necesidad de que concorra este requisito es señalada tanto por la doctrina como reiterada jurisprudencia de esta Sala, entendiéndose que la buena fe en el campo de los derechos reales, en la perspectiva que aquí tiene lugar, no es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos (arts. 1.269 y sigs. del Código Civil) sino de conocimiento según se evidencia con las dicciones de los artículos 433 y 1.950 del Código Civil, que nada tiene que ver con las maquinaciones y el engaño, sino pura y simplemente con el creer o ignorar si la situación registral era o no exacta, respecto de la titularidad dominical que proclama. En el caso, si se atiende a que la sociedad fue creada por los consortes-vendedores y sus hijos, acompañados de sus cónyuges, reservándose la mayoría sustancial de las acciones el vendedor, adquiridas por el mismo a través de la aportación de la finca en cuestión, claro resulta, según obvios y significativos indicios que confirman la inactividad práctica de la sociedad hasta su disolución y liquidación, que ésta se utilizó como pantalla o cobertura para poner a resguardo los bienes inmuebles en cuestión, entre los que se encontraban los ya vendidos, de manera que la consecuencia no puede ser otra que la de estimar que faltó el requisito de la buena fe en la segunda venta o aportación equivalente a esta. Por lo que ha de prevalecer la primera venta aunque ésta se hiciera por documento privado y la segunda lo fuera por escritura pública y se inscribiera en el Registro de la Propiedad, ya que la preferencia otorgada por el artículo 1.473-2.º del Código Civil descansa en el indispensable requisito de la buena fe.

I. I. M.

COMPETENCIA POR INHIBITORIA. CLAUSULA ABUSIVA. ADHESIÓN (SENTENCIA DE 9 DE JULIO DE 1999.)

Ponente: Excmo. Señor don José Almagro Nosete.

Procedencia: Juzgado de 1.^a Instancia, número 4, de San Sebastián, y Juzgado de 1.^a Instancia, número 2, de Santoña.

Doctrina de la Sentencia.—Las cláusulas de adhesión se califican de abusivas en atención a la protección que debe dispensarse a los consumidores, ya que el pacto de competencia no es objeto de negociación bilateral, lo que implica la expresión conforme a las voluntades concordes de los contratantes y, asimismo, resulta determinante de su nulidad, pues la bilateralidad obligacional no la expresa ni representa el simple hecho de que esté firmada la relación contractual creada por el receptor de la prestación convenida, dado su carácter imperativo: doctrina jurisprudencial que responde a la Directiva Comunitaria 93/13, de 5 de abril de 1993, y cuya transcripción a nuestro Derecho se ha efectuado por la Ley número 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación que consagra el principio de que las dudas en la interpretación de las condiciones generales oscuras se resolverán a favor del adherente.

ARTÍCULOS 1.469 Y 1.472 DEL CÓDIGO CIVIL. DIFERENCIAS ENTRE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD. EL PLAZO DEL ARTICULO 1.472 ES DE PRESCRIPCIÓN Y NO DE CADUCIDAD. (SENTENCIA DE 10 DE JULIO DE 1999.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Barcala y Trillo-Figueroa.

El Juzgado de 1.^a Instancia, número 4, de los de Almería, en sentencia de 22 de abril de 1994, estima la excepción interpuesta contra la demanda. La Audiencia Provincial de Almería, en sentencia de 13 de noviembre de 1995, estima parcialmente el recurso de apelación.

El recurso de casación no prospera.

Doctrina de la Sentencia.—Por la Sala se debate la diferencia existente entre *prescripción* y *caducidad*. La caducidad fenece por el transcurso del tiempo señalado para ejercitar una acción. En cambio, la prescripción es la acreedora de adquisición o extinción de derechos, y consiguientemente, cualquier requerimiento o acción ejercitada interrumpirá la misma, así si la Ley ha querido señalar un plazo relativamente corto para un tipo especialísimo de acción, no debe dilatarse con interrupciones que hagan imprecisos los términos de la contratación o de la seguridad jurídica. El Tribunal Supremo mantiene en algunos casos que la caducidad puede admitir excepcionalmente interrupción, aunque la Jurisprudencia más moderna se pronuncia en el sentido de que la caducidad no admite interrupción de ninguna clase. Por tanto, es indudable que las figuras jurídicas de la prescripción y la caducidad son totalmente diferentes, como lo son, también, los efectos y consecuencias a derivar de una y otra, en especial respecto al transcurso del tiempo, y este sentido es bien parco el plazo especial que el artículo 1.472 del Código Civil asigna a las acciones a que se refiere, pero ello tiene su explicación en la finalidad de salvar en lo posible la eficacia y validez del contrato y en

la necesidad de acortar los plazos en que se pueda atacar al mismo, a fin de consolidar la seguridad jurídica, así como la simplicidad de semejantes acciones en las que la investigación de los hechos en que se basan no precisa un considerable espacio de tiempo al poder efectuarse con facilidad en los momentos precedentes a la entrega, lo cual hace innecesario un largo plazo de tiempo para salvar la divergencia.

DEUDOR INCURSO EN MORA. SI LA OBLIGACIÓN CONSISTE EN EL PAGO DE UNA CANTIDAD DE DINERO, EL CALCULO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS HA DE CIFRARSE SOBRE LA TOTAL CANTIDAD DEBIDA. (SENTENCIA DE 12 DE JULIO DE 1999.)

Ponente: Excmo. Señor don José Menéndez Hernández.

El Juzgado de 1.^a Instancia, número 1, de los de Soria, en sentencia de 14 de marzo de 1994, estima parcialmente la demanda. La Audiencia Provincial de Soria, en sentencia de 8 de noviembre de 1994 estima parcialmente el recurso de apelación.

Triunfa el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—Según el artículo 1.101 del Código Civil, los que incurren *en mora* deben indemnizar los daños y perjuicios producidos. El mencionado artículo 1.101 expone como supuestos de *cumplimiento defectuoso*, no de incumplimiento, los casos de *culpa, negligencia o morosidad*. Pero este último supuesto podría subsumirse en los anteriores: el que no paga oportunamente a sus acreedores lo hace o por una actitud negligente o por un acto culposo; si no paga en el tiempo debido es o porque se descuida o porque deliberadamente quiere retrasarse, por tanto, no muestra la diligencia de un buen padre de familia que suele ser cuidadoso en sus compromisos. En cuanto a la responsabilidad procedente de esta negligencia, el artículo 1.103 del mismo texto legal dispone que es exigible en toda clase de obligaciones y puede moderarse por los Tribunales. Después el artículo 1.106 marca las coordenadas de la acción indemnizatoria que, no sólo debe cubrir la pérdida sufrida, sino también la ganancia dejada de obtener por el acreedor y, por último, el artículo 1.108 mantiene que en las deudas de dinero la indemnización por el retraso en el pago consistirá en el pago de los intereses si no hubiese pactado lo contrario, y ello porque el dinero es susceptible de una feracidad económica, es capaz de engendrar intereses y si no se percibe a tiempo se aborta esa producción.

TERCERÍA DE DOMINIO. LEASING: NO ES COMPRAVENTA A PLAZOS DE LA COSA MUEBLE. (SENTENCIA DE 19 DE JULIO DE 1999.)

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

El Juzgado de 1.^a Instancia, número 15, de los de Valencia, en sentencia de 8 de febrero de 1993, estima la demanda. La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.^a), en sentencia de 18 de octubre de 1994, desestima el recurso de apelación.

El recurso de casación no prospera.

Objeto de la litis.—El punto esencial de esta tercería se halla en el leasing o arrendamiento financiero con opción de compra, contrato que tiene por objeto exclusivo la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas, a lo que se añade una opción de compra a su término en favor del usuario.

Doctrina de la Sentencia.—El concepto y función de la tercería de dominio ha sido clarificado a través de reiterada jurisprudencia de la Sala en sentencias como las de 19 de mayo de 1997, 16 de julio de 1997, 11 de marzo de 1998 y 28 de octubre de 1998, en las que se destaca que la naturaleza es de acción declarativa de propiedad, cuyo objeto es la declaración de propiedad del demandante tercerista y el levantamiento del embargo trabado a instancia del codemandado sobre el bien que aparecía como propiedad del otro code-mandado.

La Disposición Adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, implica que la entidad de leasing es la titular dominical del bien que, si es embargado, podrá ejercitar con éxito la tercería de dominio. Se trata, pues, de un contrato jurídicamente distinto de la compraventa a plazos de bienes con reserva de dominio, ya se entienda que el leasing constituye un negocio mixto en el que se funde la cesión de uso y la opción de compra con causa única, ya se trate de un supuesto de conexión de contratos que deben ser reducidos a una unidad esencial. El parecer más autorizado, y desde luego mayoritario, la conceptúa de contrato complejo y atípico, gobernado por sus específicas estipulaciones y de contenido uniforme, lo que lleva a concluir que se no se prueba la mediación de un acuerdo simulatorio en el que el leasing opere como negocio aparente para encubrir como realmente querida una compraventa a plazos, aplicación esta ajena a la intención y querer de las partes y a no venir el arrendamiento financiero o leasing como si fuera una compraventa de aquella modalidad, pues la finalidad económica perseguida por una y otra operación es distinta, y contrato, igualmente, distinto del préstamo de financiación al comprador por tratarse en este caso de un simple préstamo con la única especialidad de ser el comprador de una cosa mueble corporal no consumible al prestatario y estar limitado su importe por el precio aplazado de la compraventa y estar limitado, igualmente, el número máximo de plazos para satisfacerlo a lo que determine el Gobierno.

I. M. G.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

Arrendamientos rústicos

ACCESO A LA PROPIEDAD.—CARECIENDO LA LEY DE 10 DE FEBRERO DE 1992 DE NORMAS ESPECIALES SOBRE LA MATERIA, DEBE APLICARSE EL PRINCIPIO GENERAL DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS, POR LO QUE NO ES APLICABLE EN ESTE CASO. (SENTENCIA DE 24 DE OCTUBRE DE 1997.)

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

Triunfa la casación. Se acoge el motivo quinto, estimando como infringido el artículo 2.3 del Código Civil en cuanto establece el principio de irretroactividad de las leyes si no dispusieran lo contrario. Dice la sentencia de 3 de junio de 1995, que es doctrina jurisprudencial, que nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio *tempus regit actum*, en cuya virtud cada relación jurídica se disciplina por las normas rectoras al tiempo de su creación sin que venga permitido alterarlo, por preceptos ulteriores, a menos que tengan carácter retroactivo; carente la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de precepto alguno regulador del grado de retroactividad, ha de estarse a la norma general de irretroactividad, y el sistema de valoración de las fincas de esta norma es aplicable en los casos del ejercicio del derecho posterior a la entrada en vigor de esta Ley, pero no en el de autos en que el derecho de acceso se actúa bajo el régimen de la legislación derogada, por lo que el litigio debía resolverse aplicando la legislación vigente al tiempo de su iniciación y no aplicando normas inexistentes en aquel momento y, posteriormente publicadas, como dice la sentencia de 17 de febrero de 1995, ya que se ha infringido el artículo 2.3 del Código Civil e indebidamente aplicada la Ley de 10 de febrero de 1992. En consecuencia, la determinación del precio habrá de hacerse en la forma que recoge la sentencia de 2 de febrero de 1993, según la cual la norma fundamental es la del artículo 39 LEF, si bien es cierto que cuando el precio calculado conforme al precepto reiterado, no resulta conforme con el valor real de las fincas puede acudir el órgano judicial a otros criterios estimativos, dejando para la fase de ejecución de sentencia la valoración de las fincas que se practicará, teniendo en cuenta los anteriores criterios.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LA DEMANDANTE, PESE A SU EDAD AVANZADA, CONSERVA LA CUALIDAD DE CULTIVADOR PERSONAL, SIN PERJUICIO DE LA AYUDA DE FAMILIARES. LA POSIBILIDAD DE DENEGACIÓN DE PRORROGA POR EL ARRENDADOR SE REFIERE A LAS PRORROGAS ORDINARIAS, PERO NO A LAS ESPECIALES DE LOS ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS. (SENTENCIA DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1997.)

El Juzgado de Castropol desestimó la demanda y la reconvencción, y la Audiencia confirmó, en cuanto a la reconvencción, y admitió la apelación de la demandante, admitiendo su derecho de acceso a la propiedad.

No se admite la casación. La Ley de 12 de febrero de 1992 es aplicable al caso, ya que se presentó la demanda cuando aquélla había entrado en vigor, siendo la cuestión decisiva saber si la arrendataria es o no cultivadora personal. La demandante, pese a su edad avanzada, está facultada para realizar trabajos, leves o moderados, y no ha dejado de explotar la casería, siendo ayudada por su yerno en las faenas agrícolas. La arrendataria conserva la cualidad de cultivador personal, aunque sea pensionista, como reconoce la sentencia de 11 de noviembre de 1996, ya que la jubilación no ha de confundirse con la pérdida de la profesión agraria, lo que ratifica la sentencia de febrero de 1995, sin perjuicio de la ayuda recibida de los familiares, ya que la Ley no tiene condición prohibitiva referida a la edad de jubilación. Pese a que la Cooperativa efectuó el requerimiento para denegar la prórroga, con antelación superior al año, esa posibilidad de oposición se reduce a las prórrogas ordinarias del artículo 25, pero no a las prórrogas especiales que la Ley señala para los arrendamientos históricos —anteriores a la Ley de 1935— diciendo la Ley de 1992 que la recuperación de las fincas por el arrendador se lleve a cabo al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamiento a los que se refiere esta ley, con abono de una indemnización equivalente a la tercera parte del valor de la finca. Los arrendamientos históricos se prorrogaban hasta el 31 de diciembre de 1997, hasta cuya fecha podrá el arrendatario ejercitar su derecho privilegiado de acceso a la propiedad.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—EL DERECHO DE ADQUISICIÓN FORZOSA POR EL ARRENDATARIO NO ROZA EL CONTENIDO DEL ARTICULO 33 DE LA CONSTITUCIÓN, YA QUE ESTE ADMITE, AL LADO DE LA UTILIDAD PÚBLICA, EL INTERÉS SOCIAL COMO JUSTIFICANTE DE LA PRIVACIÓN FORZOSA DE LA PROPIEDAD. (SENTENCIA DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1997.)

El Juzgado número 2 de San Sebastián estimó la demanda y desestimó la reconvencción, confirmando la Audiencia.

No procede la casación. Como se reconoce en la sentencia de 20 de febrero de 1993, el derecho de adquisición forzosa por el arrendatario no puede rozar el contenido del artículo 33 de la Constitución, ya que ésta admite, al lado de la utilidad pública, el interés social como causa justificante de la privación forzosa de la propiedad, y en igual sentido la sentencia de 18 de enero de 1991. Se trata de arrendatario anterior a la Ley de 1935, en que se ha perdido memoria del tiempo por el que se concertó, y que es cultivador personal. La casación no permite prescindir de los hechos acreditados en la instancia ni realizar un examen de la prueba para contraponerlo al establecido en la sentencia recurrida, lo que ratifica la sentencia de 28 de enero de 1997. Esta doctrina se refiere a la alegación hecha en el recurso de que la finca es urbana, cuando, según la sentencia recurrida, no consta de ningún modo que sea tal. En cuanto al hecho de la sucesión *mortis causa*, se produjo correctamente, y la falta de notificación que prevé el artículo 80 no obsta a la validez de tal sucesión, ya que está probado su conocimiento por la arrendadora. Tampoco procede la alegación de que ha habido más de una sucesión *mortis causa*, por tratarse de una cuestión nueva en casación, vedada por reiterada

jurisprudencia de la Sala (sentencia de 30 de octubre de 1996, 4 y 6 de marzo de 1997, entre otras).

ACCESO A LA PROPIEDAD.—TIENE EL ARRENDATARIO LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL A PESAR DE SU EDAD AVANZADA, ADMITIENDO LA AYUDA DE SUS HIJOS AUNQUE NO CONVIVAN CON EL. LOS ARRENDAMIENTOS EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE 1980 QUEDAN SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PRÓRROGAS, HABIENDO EJERCIDO EL ARRENDATARIO EL DERECHO DE ADQUISICIÓN DENTRO DEL PLAZO LEGAL. (SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1997.)

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

No procede la casación. El arrendamiento comenzó en 1940, esto es, antes de la Ley de 1 de agosto de 1942 y, por lo tanto, tiene el derecho de adquisición forzosa de la propiedad. También tiene el arrendatario la cualidad de cultivador personal, sin que la edad del mismo sea un obstáculo, admitiendo la ayuda de sus hijos, aun cuando no convivan con él, convivencia que no se exige cuando existe justa causa, ni siquiera en los asalariados que coadyuvan al cultivo de las fincas. Los arrendatarios que existían a la entrada en vigor de la Ley de 1980 quedaron sometidos al régimen general de prórrogas, finalizando la primera en 1987 y la segunda en 1990. Finalizada la prórroga, el arrendatario podrá ejercitar la acción de recuperación de la finca en un plazo de tres meses, y si el arrendador no ejercita tal derecho, el arrendatario podrá ejercitar el derecho de adquisición de la propiedad, lo que ha hecho dentro del término legal. La determinación de si la acción que motiva este pleito está o no interpuesta en plazo, requeriría la fijación del día en que acabó la prórroga, subsistiendo cuando inició su vigencia la ley actual. El artículo único de la Ley de 1987 dice que los contratos se prorrogan por un período de cinco años a partir del vencimiento respectivo de los contratos, bastando reputar prorrogado por tácita reconducción el arriendo hasta el 22 de diciembre de 1981, para considerar ejercitada, dentro de plazo, la pretensión entablada. Corroboración esta interpretación la Ley de 10 de febrero de 1992, que dice que los arrendamientos rústicos-históricos se prorrogan hasta 31 de diciembre de 1997, hasta cuya fecha el arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad. La nueva normativa es reveladora del designio del legislador, de perpetuar hasta la fecha antedicha el derecho de adquisición de la propiedad. Corroboración esta doctrina el Tribunal Supremo en sentencia de 3 de marzo de 1992, que dice que la Disposición Transitoria 1.^a LAR quiebra el principio general de irretroactividad del artículo 2 del Código Civil, al establecer que esa normativa es aplicable a los contratos, cualquiera que sea la fecha de su celebración, lo que es conforme con el carácter imperativo de la nueva legislación de arrendamientos rústicos, criterio aplicable a la Ley de Arrendamientos Históricos de 1992, evitando así un nuevo proceso para acceder a la propiedad con los consiguientes gastos y dilaciones.

RETRACTO.—EXISTE FRAUDE DE LEY CUANDO SE HA REALIZADO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE

LA HIPOTECA DE LA FINCA EN EL REGISTRO, CON EL FIN DE IMPEDIR LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 131.17 LH.

El Juzgado número 1 de Móstoles desestimó la demanda y confirmó la Audiencia Provincial.

No se admite la casación. El recurrente estima que la sentencia no ha aplicado correctamente la doctrina del fraude de ley y que se ha equivocado al pretender configurar una conducta marcada por la mala fe en la actuación de dicha parte. El fraude se recoge en el artículo 8 LAR, que declara la nulidad de los actos realizados en fraude de ley. La jurisprudencia de esta sala ha caracterizado el fraude como toda actividad tendente a inutilizar la finalidad práctica de una ley material mediante la utilización de otra que sirve de cobertura para ello (sentencia de 14 de febrero de 1986 y sentencia de 2 de noviembre de 1988) llegando a manifestar que el fraude exige una serie de actos que, pese a su apariencia legal, violan el contenido ético de un precepto (sentencia de 26 de mayo de 1989). El recurrente trata de sustituir consecuencias distintas a las sentadas por el Juez *a quo*, queriendo convertir el recurso de casación en una tercera instancia. La existencia de un arrendamiento rústico suscrito en documento privado, sin que se plasme en Registro oficial alguno, y que se celebra entre el padre y el suegro de las dos personas que componen la parte recurrente y que actúan como arrendatarios, datándose el documento con fecha posterior a la inscripción en el Registro de la hipoteca sobre la finca, lleva a estimar que el recurrente utiliza la legislación arrendaticia para impedir la aplicación de lo dispuesto en el artículo 131.17 LH, el cual debe producir todos sus efectos, ya que la actuación fraudulenta del recurrente no puede evitar la aplicación de la norma que se trata de defraudar.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—ESTÁN EXCLUIDAS LAS FINCAS LITIGIOSAS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS, YA QUE ESTÁN SITUADAS EN ZONA TURÍSTICA Y COSTERA Y SU VALOR ES SUPERIOR AL DOBLE DEL PRECIO DE LAS DE SU MISMA CALIDAD Y CULTIVO. (SENTENCIA DE 22 DE ENERO DE 1998.)

El Juzgado de Llanes desestimó la demanda y confirmó la Audiencia.

No procede la casación. Quedó acreditado en la instancia que las fincas litigiosas están enclavadas dentro del perímetro que delimita un núcleo rural en el que es posible edificar, estando la zona bien comunicada y es eminentemente turística y costera, por lo que su valor en venta es superior al doble del precio que corresponde a las de su misma calidad. Dice el recurrente que ello sería insuficiente para aplicar la circunstancia 3.^a del artículo 7 LAR, porque para ello se exige que dicha circunstancia no concurra en las restantes fincas de la comarca o zona de la misma calidad o cultivo, lo que no sólo se ha probado, sino que la Audiencia afirma que todo el municipio de Llanes es zona turística y bien comunicada. Dice el recurrente que es absurdo que el arrendador se vea beneficiado con una reducción de los derechos del arrendatario, porque circunstancias ajenas al destino rústico hubieran sobrevalorado en más del 100 por 100 las fincas arrendadas, es decir, que las fincas arrendadas valen tanto como las restantes de la comarca o zona de su misma calidad, por lo que no deben estar excluidas (sentencias de 3 de junio de 1988 y de 22 de septiembre de 1993). Pero las dos sentencias citadas no pueden ser

consideradas doctrina jurisprudencial, ya que los supuestos fácticos son totalmente distintos como lo son las cuestiones jurídicas sobre que recaen. El texto de la circunstancia 3.^a del artículo 7.1 LAR es claro y se refiere a fincas que tengan un valor superior, cuyo valor es debido a cualquier circunstancia ajena al destino agrario. La alusión a «comarca o zona» debe ser referida a un espacio distinto del emplazamiento de las fincas. La concurrencia del supuesto previo no determina por sí solo la extinción de la relación arrendaticia sino la imposibilidad de ejercer el derecho de acceso a la propiedad.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—EL ARRENDADOR HIZO USO DEL DERECHO DE DENEGACIÓN DE PRORROGA QUE LE CONCEDE EL ARTICULO 26 LAR, SIN QUE SEA LÓGICO IMAGINAR LA CONDUCTA FUTURA DEL MISMO QUE, EN CASO DE PRODUCIRSE, TENDRÍA LA SANCIÓN DEL ARTICULO 27.2 DE LA MISMA LEY. (SENTENCIA DE 19 DE FEBRERO DE 1998.)

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

No procede la casación. El Juzgado declara resuelta la relación arrendaticia por denegación de la prórroga contractual que la parte demandante efectuó, comprometiéndose al cultivo directo de la finca arrendada. La finca es rústica, sometida a la legislación especial, siéndole de aplicación el artículo 26 LAR, y si el arrendador hizo uso del derecho denegatorio que le concede y este uso está revestido de las formalidades legales exigidas, resulta indudable la extinción del arrendamiento. El compromiso que asume el arrendador es una obligación de futuro que no puede discutirse en este procedimiento y que, en caso de incumplimiento, tendría la sanción del artículo 27.2, siendo superflua la alusión que en la sentencia recurrida se hace a la posible conducta futura del arrendador, resultando más correcta la posición del Juzgado cuando afirma que la alegación de existencia de un nuevo contrato en favor de otra persona no puede mantenerse por falta de prueba, basándose en una posible actuación futura del arrendador, que no tiene fundamento firme.

Arrendamientos urbanos

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD ARRENDATARIA NO IMPLICA TRASPASO DEL LOCAL. (SENTENCIA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1997.)

El Juzgado número 4 de Palencia estimó la demanda, pero la Audiencia revocó.

No se admite la casación. Arrendado el local a «Banco Comercial Español», se demandó a la arrendataria por traspaso inconstituido a «Credit Lyonnais España, S.A.», pero el demandado opuso que lo único existente era un cambio de denominación social, sentando la Audiencia que el cambio de denominación no extingue la personalidad jurídica ni implica el nacimiento de un ente nuevo, añadiendo que el Real Decreto-ley 7/1989, de 29 de diciembre, modificó el párrafo 4.º del artículo 31 LAU, en el sentido de que no se

reputa causado el traspaso en los casos de transformación, fusión o escisión de sociedades o entidades públicas o privadas, de manera que malamente podrá entenderse por tal la mayoritaria participación de una sociedad en otra que conserva su personalidad jurídica. La sentencia de 20 de mayo de 1988, que cita el recurrente, no coincide con el caso que nos ocupa, ya que no han coexistido dos personas distintas, dándose un período de transición en el que sólo podía actuar una de ellas de manera que, hasta que el cambio no cumpliera los requisitos legales, sólo pudo ejercer operaciones bancarias el «Banco Comercial Español» que desapareció con tal nombre al consumarse el cambio, lo que hizo imposible la coexistencia de dos personalidades distintas.

REVALORACIÓN DE RENTA.—AUTORIZADA LA ELEVACIÓN DE RENTA EN UN ANEXO DEL CONTRATO NO EXISTE NOVACIÓN POR EL HECHO DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA QUE COMPLEMENTA LA ESTABLECIDA EN EL CONTRATO PRINCIPAL, PUES NO SIGNIFICA VARIACIÓN DEL CONTRATO. (SENTENCIA DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1997.)

El Juzgado número 2 de Ciudad Rodrigo declara procedente la revisión de renta y confirmó la Audiencia.

No se admite la casación. En el anexo del contrato se dice que la renta queda fijada en ochenta mil pesetas más los aumentos autorizados por la Ley a través de la subida del coste de la vida, fijado por el INE para la fecha en que tuviese lugar, por lo que hay que entender que la intención de las partes era fijar una cláusula de estabilización, sobre todo si se pone en relación con la que figura en el contrato, que dice que el precio aumentará a partir del año 1983, con los índices del coste de la vida del INE. No existe novación por el simple hecho de establecer una cláusula —la del anexo— que complementa la del contrato principal, pues ello no significa variar el objeto del contrato o sus condiciones principales, como se infiere de la lectura de ambas. Tampoco ha prescrito la acción para elevar la renta, ya que el plazo para la revisión es el de quince años (art. 1.964 del Código Civil), período de tiempo no transcurrido en la actual contienda.

RETORNO.—LA RENUNCIA DEL ARRENDATARIO A LOS DERECHOS DEL ARTICULO 83 LAU HA DE SER EXPRESA. EL LOCAL NO PUEDE SER OCUPADO POR EL ARRENDADOR, NO POR CAPRICHOS DE ESTE, SINO POR SU INHABILIDAD PARA SER CONSIDERADO LOCAL DE NEGOCIO. (SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1997.)

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

No se admite la casación. El arrendatario estimó que no se le ha entregado el local en las condiciones estipuladas, reclamando una indemnización equivalente a cinco anualidades de renta y subsidiariamente la condena del arrendador a realizar las obras necesarias para que el local pueda ser abierto al público con los mismos servicios e instalaciones de que disponía el anterior. El recurrente estima que en el documento privado sobre el retorno nada se dijo sobre instalaciones o servicios, debiendo entender que las excluyeron de las obligaciones del arrendador, lo que no puede admitirse, ya que la cláusula 3.^a decía

que se habrían de cumplir todas las condiciones previstas en el artículo 80 y siguientes LAU, en cuanto al derecho de retorno. La renuncia del arrendatario a los derechos que le confiere el artículo 83 LAU ha de ser expresa y no deducida de algo tan poco inequívoco como un silencio sobre la materia, que además contradice la referencia a los artículos 80 y siguientes de la Ley de Arrendamientos. El local no puede ser ocupado por el arrendatario, no por capricho de éste, sino por ser inhábil para local de negocio, lo que equivale al incumplimiento de la obligación de reservar, ya que la prueba pericial demuestra la multitud de carencias que tiene y que impide su ocupación.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES SOBRE CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO SON APLICABLES AL ESTADO, ORGANISMOS AUTÓNOMOS Y ADMINISTRACIÓN EN GENERAL, YA QUE EN UNA RELACIÓN PRIVADA EL ESTADO NO PUEDE INTERVENIR REVESTIDO DE «IMPERIUM» Y DEJAR DE SOMETERSE A LAS NORMAS CIVILES. (SENTENCIA DE 26 DE DICIEMBRE DE 1997.)

El Juzgado número 6 de Alicante estimó la demanda y confirmó la Audiencia.

No procede la casación. En 1975 se arrendó un local al Estado que, posteriormente, en 1987 se cedió a la «Generalitat Valenciana», si bien la Administración estatal continuó ocupándolo hasta el traslado de la Dirección Provincial de Transportes a otro local. A tal supuesto se aplicó la modificación del artículo 24 LAU por la Ley de 24 de enero de 1984, de manera que al ser la Administración Autónoma la arrendataria, nada justifica la permanencia en el local arrendado de un organismo estatal, impidiendo el tiempo transcurrido la alegación de que se trataba de algo transitorio y procediendo aplicar lo dispuesto en el artículo 114, número 2, LAU. El recurrente alegó que el Estado nunca rompió su relación con el inmueble, quedando sometida la cesión a la condición de que se habilitasen nuevas dependencias para el personal no transferido, y en suspenso la total cesión del uso del local, pues las disposiciones legales sobre transferencias no señalan plazo para que se abandone el local y la cesión no fue de la integridad del local, conforme al Real Decreto de 26 de octubre de 1983, ratificado por el Real Decreto de 2 de octubre de 1987, que dejó subsistente la cesión parcial efectuada en el año 1983. La transferencia total se sometió a condición suspensiva en la contestación a la demanda, ya que en el Real Decreto de 1987 se decía que había locales cedidos, cuyo traspaso parcial ahora se completa y, entre ellas, figura el de autos. Como expresa el Juzgado, tanto la cesión como el subarriendo exigen consentimiento del arrendador, lo que no se ha producido, ya que la Ley de 1984 sólo prevé y autoriza la subrogación total, por lo que el Estado es un tercero, cuyo uso no ha sido consentido por el arrendador, lo que obliga a cumplir las causas resolutorias del artículo 114 LAU. Los criterios jurisprudenciales sobre cesión, traspaso o subarriendo son aplicables al Estado, Organismos Autónomos y a la Administración en general, ya que en una relación privada el Estado no puede intervenir revestido de *imperium* y dejar de someterse a sus normas (sentencias de 21 de abril de 1988 y 26 de mayo de 1994) ya que, se razone como se razone, lo que no cabe es negar el uso del local por las dos Administraciones: estatal y autonómica, sin autorización del dueño.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—PARA QUE EXISTA CAMBIO DE CONFIGURACIÓN ES NECESARIO QUE LAS OBRAS SEAN FIJAS DE ALBAÑILERÍA, LO QUE NO HA OCURRIDO EN ESTE CASO. (SENTENCIA DE 26 DE DICIEMBRE DE 1997.)

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

No se admite la casación. Las obras alegadas para la resolución del contrato se realizaron en la fachada del local entresuelo, abriendo un hueco con la altura total de dicho local y una anchura de 1,10 metros, sustituyendo el acristalamiento por una rejilla metálica, al parecer para proporcionar ventilación y toma de aire acondicionado, que se ha instalado, y que es perceptible desde el exterior. Se impugna por el recurrente la sentencia porque no ha tenido en cuenta la realización de obras de distribución y adaptación interna del local, no amparadas por la autorización del contrato. Para sustituir la *causa petendi* de la demanda, las obras más arriba descritas no pueden alegarse como motivo de resolución la realización de obras distintas, que no guardan relación con los hechos de la demanda, lo que va contra el principio de congruencia de las sentencias. Según la sentencia de 27 de septiembre de 1985, la configuración de un local debe ser referida a la forma del recinto comprendido dentro de las paredes y el techo que limita ese espacio, tanto en sentido vertical como horizontal, toda alteración en tales elementos, que le dan peculiaridad física, entrañan modificación a los efectos de la causa resolutoria 7.^a del artículo 114 LAU, añadiendo la sentencia de 30 de enero de 1991, que para que el cambio de configuración tenga trascendencia es necesario que la obra sea de las llamadas fijas o de fábrica, empotradas al suelo y techo y practicada con materiales de construcción, sin que quepa aplicar este precepto cuando se trate de obras móviles no adheridas a las paredes, suelos y techos mediante obras de albañilería, lo que no se da en este caso, ya que la rejilla está sujeta por tornillos, lo que la hace desmontable en cualquier momento, no alterando la configuración del local.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—NO PROCEDE LA RESOLUCIÓN PORQUE LAS OBRAS REALIZADAS ESTÁN DENTRO DE LA CLAUSULA CONTRACTUAL QUE LAS AUTORIZA Y NO ALTERAN LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE. (SENTENCIA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1997.)

El Juzgado número 18 de Madrid desestimó la demanda y la Audiencia confirmó.

No se admite la casación. En el contrato se estableció una estipulación que decía: «El arrendador autoriza al arrendatario a realizar cuantas obras estime convenientes y oportunas para la instalación y conservación del negocio, sin límite de tiempo y con la sola limitación de que éstas no afecten a la estructura del inmueble». Entre estas obras se autoriza la construcción de una piscina. Se había establecido también que el local sería destinado a restaurante, discoteca o similares, y que la persona física que contrató lo hacía como promotor de una sociedad a constituir que quedaría subrogada como arrendataria, una vez inscrita en el Registro Mercantil y con la sola notificación al arrendador. La sociedad arrendataria hizo una serie de obras y el arrendador pretendió la resolución por la realización de tales obras, rechazada en ambas

instancias. El artículo 114 dice que es causa de resolución la realización de obras sin consentimiento del arrendador y resulta que éste ha dado el consentimiento para las obras necesarias para la instalación y conservación del negocio, sin límite de tiempo, siempre que no afecten a la estructura del inmueble, declarando la sentencia no sólo que las obras no han debilitado la naturaleza y resistencia de los materiales empleados para la construcción del local, sino que no afectan a la estructura del inmueble.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LAS OBRAS REALIZADAS NO HAN ALTERADO LOS ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE, POR LO QUE ESTÁN DENTRO DE LA AUTORIZACIÓN QUE SE HACE EN EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 7 DE FEBRERO DE 1998.)

El Juzgado número 11 de Barcelona desestimó la demanda y confirmó la Audiencia.

No procede la casación. En 1982 se arrendaron varios locales al Estado para la instalación de los Juzgados de Distrito, siendo desalojados en 1990, permaneciendo desocupados hasta 1991, en que se instaló en ellos el Servicio Jurídico ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, procediendo a la demolición de divisorias y tabiques, con el solo mantenimiento de las columnas de la planta para introducir una nueva configuración, por lo que se interpuso demanda de resolución que fue rechazada en ambas instancias. El local estuvo cerrado más de seis meses en el plazo de un año, pero lo fue con justa causa, como fue la realización de tales obras, por lo que es rechazada la alegación de ese motivo para estimar la resolución. En cuanto a las obras es de señalar que la autorización contenida en la cláusula 6.^a del contrato de arrendamiento establece el límite de no poder alterarse los «elementos comunes» del inmueble, que es lo que ha sucedido en este caso, en que no se han debilitado ni alterado los elementos comunes, por lo que no se infringe tal cláusula.

SUBARRIENDO.—NO SUPONE SUBARRIENDO EL CONTRATO DE FRANQUICIA POR EL QUE UN MAYORISTA AUTORIZA EL USO DEL ROTULO O NOMBRE COMERCIAL, SIN INTRODUCIRSE EN EL GOCE DEL LOCAL ARRENDADO. (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1998.)

El Juzgado número 9 de Badalona estimó la demanda pero revocó la Audiencia.

No se admite la casación. La arrendataria dedica el local a la venta «al por menor» o «detall» de aparatos electrodomésticos, y la otra es almacenista y vendedora «al por mayor», existiendo entre ambas un contrato de franquicia por virtud del cual cede ésta a aquélla aparatos electrodomésticos para que los venda como minorista, a cambio de lo cual la concedente autoriza a la otra para utilizar su nombre comercial, limitándose aquélla a suministrar, facilitar o vender a aquélla los aparatos para que los venda. Por lo tanto no se ha producido ningún traspaso, subarriendo o cesión del local litigioso. El beneficio que la recurrente atribuye al concedente, no lo obtiene del local arrendado sino de la dinámica propia del suministro o venta que hace a la entidad arrendataria de las mercaderías, que luego ésta revende en su establecimiento, lo cual no implica que dicha entidad suministradora se haya intro-

ducido en el goce del local arrendado, pues de entenderlo así no podría ejercer el comercio «al menor» en un local arrendado sin que ello comporte subarriendo o traspaso inconstituido de dicho local, ya que todo comerciante ha de comprar las mercaderías a un mayorista para luego revenderlas en su establecimiento, limitándose la primera a ceder el uso del rótulo comercial, sin introducirse en el goce del local.

SUBROGACIÓN.—LA SUBROGACIÓN DEL ARRENDATARIO NO PUEDE SER OBJETO DE SUCESIÓN «MORTIS CAUSA», CONSTITUYENDO UNA FACULTAD LEGAL DE CARÁCTER ORDINARIO, SUSTRÁIDA A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO. (SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1998.)

El Juzgado número 1 de La Coruña estimó en parte la demanda, declarando nula e ineficaz la disposición testamentaria referente al derecho de arrendamiento del local de negocio, que corresponden a la comunidad hereditaria, pero revocó la Audiencia.

Triunfa la casación. El testador dispuso del derecho de arrendamiento a favor de uno de sus hijos y otro de los mismos solicitó la nulidad de aquella cláusula por pertenecer proindiviso a todos los herederos, ya que son indivisibles los derechos de traspaso y arrendamiento, tesis que prevalece en primera instancia. La Audiencia estimó que existía un legado de cosa ajena o de cosa perteneciente al heredero gravado con el legado, y entendiendo que no puede decirse que sea nula la cláusula 2.^a desestimó la demanda. La subrogación en el arrendamiento es un derecho originario que la Ley concede a los herederos, doctrina de la que se aparta la Audiencia al producirse una sucesión al margen del artículo 60 LAU, que ha de interpretarse restrictivamente. No parece que exista legado de cosa ajena, pues de haberlo querido así el testador hubiera empleado la palabra «legado», sino que lo lógico es pensar que el testador creyó que podía disponer para después de su muerte del derecho arrendaticio, desconociendo la naturaleza del derecho de subrogación, ya que, según la jurisprudencia, la situación del arrendatario no puede ser objeto de sucesión *mortis causa* en sentido propio, constituyendo una facultad legal de carácter originario de la que es titular el heredero o socio del arrendatario, sustraída a la autonomía de la voluntad. Al disponer del derecho arrendaticio de manera diferente al artículo 60 LAU, hubo una disposición nula e ineficaz del mismo. El derecho arrendaticio es indivisible y surge la comunidad sobre el derecho arrendaticio entre todos los herederos, procediendo su traspaso en forma legal y el reparto del precio entre los comuneros.

DENEGACIÓN DE PRORROGA.—EXISTE FRAUDE DE LEY EN LA RENUNCIA DE LA USUFRUCTUARIA, YA QUE SE QUIERE CREAR UNA TITULARIDAD QUE POSIBILITE LA DENEGACIÓN DE LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO, ELUDIENDO ASÍ LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE CARÁCTER IMPERATIVO DE LA LAU. (SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1998.)

El Juzgado número 34 de Barcelona desestimó la demanda, pero revocó la Audiencia.

No procede la casación. La escritura de renuncia de usufructo y asignación de fiducia testamentaria no respetó el orden de prelación del artículo 64 LAU, tal como establece el artículo 54 de la misma, por lo que carecía de derecho y acción el propietario para denegar la prórroga por necesitar el mismo la vivienda. El arrendador formuló reconvencción, solicitando la resolución del arrendamiento. En primera instancia se rechazó la demanda y se admitió la reconvencción, pero la Audiencia confirmó la nulidad de la escritura y desestimó la reconvencción. Se dice que la LAU no admite la analogía, dado su carácter excepcional, pero esto no puede admitirse, ya que es la propia ley arrendaticia la que establece la analogía en su artículo 8. La sentencia recurrida acude al procedimiento de analogía porque considera que la renuncia al usufructo no se encuentra entre los supuestos contemplados en el artículo 54 ni se desconoce por el Juez la naturaleza de la fiducia sucesoria del Derecho aragonés. Existe un fraude de ley evidente, ya que si la asignación a los herederos por el fiduciario es un acto lícito, así como la renuncia del usufructo, salvo que ésta perjudique a terceros al haber realizado esos actos en principio lícitos referidos a este piso, evidencia la intención de crear una titularidad dominical posibilitadora de la denegación de prórroga del arrendamiento, eludiendo así la aplicación de normas de carácter imperativo de la legislación arrendaticia, cuya observancia no puede quedar, como dice la sentencia de 21 de febrero de 1969, a merced de arbitrarias y unilaterales decisiones.

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO.—LA ARRENDADORA NO ERA UNA EMPRESA MUNICIPALIZADA SINO UNA ENTIDAD MERCANTIL CREADA PARA PROMOVER, CONSTITUIR Y GESTIONAR UNA UNIDAD ALIMENTARIA, SIN QUE SE PRUEBEN LOS VICIOS DE CONSENTIMIENTO INVOCADOS POR LA RECURRENTE. (SENTENCIA DE 26 DE FEBRERO DE 1998.)

El Juzgado número 4 de Oviedo desestimó la demanda y confirmó la Audiencia.

No procede la casación. Se ejercita la acción de nulidad del arrendamiento por no haberse municipalizado el servicio de Mercados Centrales y hallarse ocupado el mercado, sólo en un 50 por 100, estimando la actora esa municipalización y sobre todo el monopolio que de ella surgiría, determinando la máxima ocupación de locales y una concentración de la demanda, lo que constituye una condición esencial del contrato, lo que no aconteció, produciendo un notable perjuicio a la entidad demandante por la menor actividad desarrollada, pero no se probó la prepotencia de la demandada al contratar, ni se atribuyó influencia alguna o intervención en la gestión de las Entidades Públicas que constituyeron la sociedad —Municipios—, sin que obste el hecho de que en el futuro pueda ser una sociedad mixta, sin que ello pueda determinar error o falta de causa en el contrato, pues no existió vinculación alguna de las Entidades firmantes del convenio a ese fin, máxime cuando esa conversión en mixta exigiría la modificación de los Estatutos. No se han comprobado los vicios de consentimiento invocados por los arrendatarios en el sentido de que, incurriendo la demandada en maquinaciones insidiosas, indujeran a celebrar el arrendamiento litigioso, al generar la creencia errónea de que la sociedad era una empresa de servicio público municipalizado y en régimen de monopolio, sino que es una entidad mercantil creada para promover, constituir y gestionar una unidad alimentaria. Difícilmente puede admitirse la exis-

tencia en la misma de una actividad dolosa, pues las cláusulas preliminares del contrato no ofrecían duda alguna al respecto y, de existir ésta, se vería disipada con examinar las cláusulas del mismo en su totalidad. Por otra parte, la existencia de un contrato y la concurrencia o no de los requisitos esenciales así como la existencia de vicios del consentimiento es cuestión de mero hecho y su constatación es privativa de los Tribunales de instancia, que ha de ser mantenida en casación en tanto no sea desvirtuada por el cauce procesal adecuado.

SUBARRIENDO.—SE AUTORIZO EL SUBARRIENDO, TOTAL O PARCIAL, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PERO DE NINGÚN MODO LAS EXIGENCIAS DE ÍNDOLE ADMINISTRATIVA PARA LA INSTALACIÓN DE UN BINGO PUEDEN AMPARAR QUE ESTA AUTORIZACIÓN SE EXTIENDA A DOS SUBARRIENDOS, QUE ES LO QUE OCURRE EN ESTE CASO. (SENTENCIA DE 2 DE MARZO DE 1998.)

El Juzgado número 18 de Madrid desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior.

No se admite la casación. El contrato tenía la siguiente cláusula: «La arrendadora autoriza al arrendatario para que proceda al subarriendo total o parcial de los locales, objeto del presente contrato, a la persona o entidad que tenga por conveniente, por el precio y condiciones que mejor estime». Entiende el recurrente que esta cláusula autoriza a introducir un tercero en el goce total de lo arrendado, sin que esta interpretación pueda alterarse por el hecho de que, entre las cláusulas del contrato, la relativa al destino de los locales se especifique que el local de la planta de Plaza de Roma haya de ser utilizada para instalar una Sala de Bingo porque, aunque esto pudiera explicar la intervención de «ANDE», para cubrir una exigencia administrativa necesaria para explotar el bingo por la arrendataria, no alcanza a justificar la simultánea o sucesiva intervención de las dos entidades en la explotación del juego, ni menos aún la de un tercero: Casa de Guadalajara, que, según los apelados sustituyó a «ANDE», desbordando los límites de la autorización concedida por los arrendadores y, menos aún, la presencia de «Pameis, S.A.» como explotadora de los servicios de hostelería del bingo, que hubieran podido ser explotados por el subarrendatario que, al amparo de la cláusula anterior, hubiera accedido lícitamente al uso del local, pero que, transferida por éste a un tercero contraviene lo dispuesto en los artículos 20 y 22 LAU, encajando en las causas 2.^a y 5.^a del artículo 114 LAU, siendo causa de resolución. Es irreprochable el razonamiento de la Sala sentenciadora, ya que los límites que corresponden a una autorización expresa no pueden desbordarse con una hermenéutica extensiva. La preferencia que en materia interpretativa de contratos haya de concederse al criterio gramatical, es decir, al artículo 1.281 del Código Civil, se reconoce por la sentencia, no siendo de aplicar otros diferentes en este caso. De ningún modo las exigencias administrativas para instalar un bingo pueden amparar la autorización para dos subarriendos, como pretende el recurrente.

C. R. R.