

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por ISABEL DE LA IGLESIA MONJE e ISABEL MORATILLA GALÁN

***RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO
DEL VENDEDOR MANIFESTADA POR REQUERIMIENTO RESOLUTORIO
ABSOLUTAMENTE INFUNDADO. (SENTENCIA DE 13 DE DICIEMBRE DE 2000.)***

El Tribunal declara probado que el comprador vino cumpliendo puntualmente con todos los pagos estipulados en el documento privado de compraventa; que como no se había fijado fecha de entrega de la vivienda, se vio obligado a dirigirse por carta a la promotora vendedora para que ésta le comunicara tal fecha, sin obtener respuesta alguna; que en cambio la promotora vendedora requirió luego notarialmente al comprador para que en el día y hora que unilateralmente fijó se personara ante un notario, también unilateralmente determinado, para proceder a la entrega de llaves y al otorgamiento de escritura pública a cambio no sólo de subrogarse en el préstamo hipotecario sino también de pagar una cantidad mayor que la inicialmente estipulada, requerimiento que incluyó una conminación de resolución y de aplicación de la cláusula penal consistente en pérdida del 20 por 100 de las cantidades hasta entonces abonadas, sin posibilidad de moderación por el juez; y, en fin, que el comprador contestó a este requerimiento no oponiéndose al cumplimiento de lo que verdaderamente se había pactado pero sí condicionando la firma de la escritura a la entrega por la promotora de aquellos documentos que le habrían permitido comprobar la habitabilidad de la vivienda y la finalización y remate de las obras de urbanización conforme a lo pactado.

Esto significa que el comprador vino cumpliendo puntualmente todas sus obligaciones hasta que la vendedora pretendió supeditar el cumplimiento de las suyas a condiciones totalmente ajenas a lo pactado y mucho más gravosas para el comprador, y de otro, que la propia conducta de la promotora tras

recibir la carta del comprador solicitando información sobre la fecha de entrega de la vivienda, conducta consistente en no dar la información solicitada y, en cambio, hacer un requerimiento notarial imponiendo unilateralmente unas condiciones extrañas a lo estipulado y por tanto inaceptables por el comprador, con el añadido de dar por resuelto el contrato de no plegarse éste a tales condiciones, fue en sí misma demostrativa no sólo de una prepotencia rayana en lo increíble y desde luego inconciliable tanto con el espíritu del artículo 1.124 del Código Civil como con la normativa protectora de los consumidores aplicada por el tribunal de apelación, curiosamente eludida por la recurrente en sus motivos de casación, sino también de una voluntad que, por manifiestamente opuesta al cumplimiento del contrato en sus propios términos, justificaba plenamente la interposición de la demanda por el comprador interesando el cumplimiento contractual con arreglo a lo pactado, ya que de otra forma su indefensión habría sido absoluta frente a la posición dominante en que quiso situarse la recurrente-vendedora.

NO ESTAMOS ANTE UNA DOBLE VENTA CUANDO HAY DOS COMPRAVENTAS, PERO FALTA LA IDENTIDAD DEL OBJETO. (SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 2000.)

El tema esencial de la doble venta, que es contemplado en el artículo 1.473 del Código Civil, aunque erróneamente se cita en la demanda el artículo 1.474 y en la sentencia recurrida el mismo y el artículo 1.461, se da cuando una misma cosa es vendida dos o más veces por el mismo propietario a diversos compradores, es decir, identidad de la cosa objeto de ambas compraventas y que las ventas se hayan celebrado antes de que la cosa haya sido adquirida por un comprador; no debe confundirse con la venta de cosa ajena, ya que si el vendedor vende la misma cosa a varias personas, el artículo 1.473 regula quién la adquiere, pero si la vende y el comprador la adquiere, la segunda venta no será una doble venta sino venta de cosa ajena.

En el presente caso es indiscutible que no hay una doble venta contemplada por el citado artículo 1.473 del Código Civil, ya que en 29 de diciembre de 1977, A vende a B, en escritura pública, un volumen edificable, y el 6 de abril de 1993, la misma A vende al Ayuntamiento de San Sebastián, en escritura pública, una parte indivisa de una finca, no produciéndose en ningún caso una doble compraventa perfeccionada, sino dos compraventas consumadas; es discutible la identidad del objeto de la compraventa, un volumen edificable en la primera y una parte indivisa de una finca en la segunda: el Juzgado de 1.^a Instancia consideró que no se daba («a identidad del objeto de ambos contratos lo que, obviamente, no acontece»), y la Audiencia Provincial que sí había identidad («el objeto del contrato igual al del contrato anterior»); no cabe estimar identidad, ya que no es posible calificar jurídicamente como una misma cosa un volumen edificable que una porción indivisa de una finca, pese a que, ciertamente, ésta trae causa de aquélla y, a su vez, esta última de un justiprecio por razón de expropiación y éste, del derecho de propiedad de dos fincas que fueron expropiadas, no cabe entender que es la misma cosa, una que trae causa de otra.

EL PACTO DE NON PETENDO, RESPECTO A UNO DE LOS DEUDORES, NO PRODUCE LA REMISIÓN DE LA DEUDA SOLIDARIA. (SENTENCIAS DE 21 DE DICIEMBRE DE 2001.)

La Sala considera que el contenido de la respuesta del actor en el acto de la confesión judicial («no le reclama nada porque ha llegado a un acuerdo con él») ha de calificarse como un acuerdo transaccional entre éste y su hijo don Francisco Javier, cuyo contenido no consta, pero cuya apariencia es la de un pacto *non petendo*, por el que el acreedor se obliga frente a uno solo de los dos deudores solidarios a no exigirle la efectividad de la obligación, pero que no produce la remisión de la deuda, la cual sigue viva al no perdonar o liberar su cumplimiento, y, en tal caso, el acreedor podrá dirigirse contra ambos en exigencia de la satisfacción íntegra de la misma, si bien quien pague tendrá derecho de regreso contra el beneficiado por el pacto.

COMPRAVENTA DE COSA CIERTA Y PRECIO ALZADO. (SENTENCIAS DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

Se declara probado que el terreno que ocupó el Ayuntamiento demandado no aparece ninguna prueba de que «se sale de los límites contorneados en el plano que se protocoliza con la escritura» y en un derecho que no ha sido indiscutido, que plasma el artículo 1.471 del Código Civil, que establece que si el inmueble se ha vendido por un precio alzado o se han vendido varias fincas (que es el caso presente) por un precio alzado conjunto, el vendedor deberá entregar la integridad de la cosa vendida y el comprador deberá pagar el precio pactado, sin el aumento o disminución previstos en los artículos precedentes; y así la sentencia declara que «el pacto de compra se concretó, con olvido del precio pedido por unidad de medida, a un precio alzado, y así deriva de acuerdo del pleno de la corporación municipal por el que aprueba la compra... y en tales términos se otorgó la escritura pública».

La cuestión jurídica que se plantea en este tema es la calificación jurídica del contrato celebrado entre los propietarios vendedores y el Excmo. Ayuntamiento de Granada, como comprador, otorgado en escritura pública de 29 de septiembre de 1981, cuyo objeto de la compraventa es una cosa cierta y un precio determinado: la cosa está compuesta de dos fincas, que se describen y se representan en sendos planos unidos a la matriz y el precio es una cantidad por cada una de las dos fincas, que como precio alzado conjunto se hace constar como precio final. Por tanto, partiendo de que el Ayuntamiento no ha ocupado terrenos no comprendidos en las fincas compradas, como se dice acreditado en la sentencia de instancia, la mayor o menor extensión de la finca objeto de la compraventa por un precio alzado, no da lugar a aumento de precio ni a indemnización alguna.

INEXISTENCIA DE PRECIO CIERTO. (SENTENCIAS DE 22 DE DICIEMBRE DE 2001.)

Es jurisprudencia de esta Sala que la certeza del precio es requisito esencial de la propia naturaleza del contrato, conforme al artículo 1.445 del Código Civil. No obstante el concepto de precio cierto no exige necesariamente que se precise cuantitativamente en el momento de la celebración del pacto,

sino que basta que pueda determinarse aquél, es decir, que el concepto no quede en blanco ni afectado por unilateralidad plena, sino que pueda ser determinado con referencia puntual y concreta y lo prevé el artículo 1.447 del Código Civil y la doctrina de esta Sala.

En el presente caso, si bien no puede hablarse de una indeterminación total en cuanto se fijaron unos límites cuantitativos entre los que había de comprenderse el precio final y cierto, no se establecieron los criterios que, dentro de esos límites llevarían a la exacta determinación del precio. No puede hablarse como hacen los actores en el tercer otrosi de su demanda, de que se tratase de precios alternativos, respecto de los cuales tampoco se establecieron los criterios para la aplicación de uno u otro.

LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA CARECE DE CAUSA AL NO RESULTAR PROBADA LA EXISTENCIA DEL PRÉSTAMO QUE SE PRETENDÍA ASEGURAR. (SENTENCIA DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2001.)

La ciencia jurídica afirma mayoritariamente que la figura de la simulación está basada en la presencia de una causa falsa y que la simulación absoluta se produce cuando se crea la apariencia de un contrato, pero, en verdad, no se desea que nazca y tenga vida jurídica, sostiene, también, que el contrato con simulación está afectado de nulidad total, tanto por la tajante declaración del artículo 1.276, como por lo dispuesto en los artículos 1.275 y 1.261-3.º en relación con el artículo 6-3.º del Código Civil; por otra parte, la necesidad de acudir a la prueba de presunciones a que se refiere el artículo 1.253 del Código Civil para apreciar la realidad de la simulación, es doctrina reiterada de esta Sala que al ser grandes las dificultades que encierra la prueba plena de la simulación de los contratos, por el natural empeño que ponen los contratantes en hacer desaparecer todos los vestigios de la simulación y por aparentar que el contrato es cierto y efectivo reflejo de la realidad, obliga a acudir a la prueba indirecta de las presunciones que autoriza el artículo 1.253 del Código Civil. Atendida esta doctrina jurisprudencial es evidente que la constitución de la garantía hipotecaria carece de causa al no resultar probada la existencia del préstamo que se pretendía asegurar.

EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL HA DE SER DE ENTIDAD SUFICIENTE QUE IMPIDA EL FIN NORMAL DEL CONTRATO SIN QUE PUEDA CONFUNDIRSE CON UN SIMPLE RETRASO. (SENTENCIAS DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2001.)

La antigua jurisprudencia exigía que se patentizara una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido para que se produjera resolución contractual, mientras que la más moderna requiere sólo que el incumplimiento se produzca frustrando las legítimas expectativas de la otra parte a la que se privaba de alcanzar el fin económico perseguido por el vínculo negocial, no es verdad que la *vatio decidendi* de la sentencia recurrida se vea afectada por el cambio jurisprudencial, ya que las razones decisivas que conducen a la denegación de la resolución se explicitan, con toda claridad, en la sentencia impugnada, que, obviamente, tiene en cuenta la reciprocidad de las prestaciones y considera sin entidad alguna los incumplimientos aducidos,

dado su volumen en el total del negocio, atendiendo a que el incumplimiento ha de ser de tal peso que impida el fin normal del contrato, sin que pueda confundirse con un simple retraso.

NO CABE LA APLICACIÓN DE LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN EL SUPUESTO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TERRENO DESPUÉS NO RECALIFICADO. (SENTENCIA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

La parte recurrente estima de aplicación al caso la doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*, entendiendo que existe una alteración extraordinaria de carácter imprevisible por el cambio de calificación urbanística de los terrenos comprados, no siendo la perjudicada sociedad culpable de tal cambio y de la desorbitante desproporción producida.

La jurisprudencia de esta Sala señala como conclusiones que dicha cláusula no está legalmente reconocida, que no obstante, dada su elaboración doctrinal y principios de equidad a que puede servir, existe posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales, pero que se trata de una cláusula peligrosa y debe admitirse con mucha cautela, que su admisión precisa: una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes contratantes que aniquilen el equilibrio de las prestaciones, y que todo acontezca por la sobreveniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles.

Ello no acontece en este caso. La parte recurrente debió cumplir su prestación el 12 de octubre de 1992, y la recalificación de los terrenos no tuvo lugar hasta el 28 de enero siguiente, y ello, sin otras consideraciones, haría siempre de mejor condición a la parte incumplidora de sus obligaciones, dentro de su plazo señalado, que a la que actúa con absoluta corrección jurídica, que por haber cumplido no puede utilizar la supuesta aplicación de tal cláusula. Por tanto, no puede tener lugar tal doctrina pretendida cuando el retraso del cumplimiento obligacional resulta unilateral e injustificado.

En todo caso, queda sin acreditar: a) que tal calificación sea definitiva, siendo así que aparece recurrida; b) qué valor alcanzan las fincas compradas después de su calificación y cuál podían ostentar si fueran edificables, lo que no está acreditado en autos, ni practicada la oportuna pericial al respecto. Resulta inconcebible que una empresa constructora como la recurrente con dedicación al negocio inmobiliario no haya previsto la variabilidad urbanística de tales terrenos, que no puede decirse que tenga carácter imprevisible, en cuanto suceso imposible de prever o inevitable.

Finalmente, el contrato de compraventa celebrado entre las partes constituye un contrato de tracto único, que había sido cumplido de adverso y que no requería sino el pago del precio por la hoy recurrente, y en esta clase de contratos la pretendida cláusula *rebus sic stantibus* es de aplicación aún más excepcional que en las de tracto sucesivo. Se trata de un normal *periculum emptoris* y no incardinable en la referida cláusula.

I. I. M.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO POR VARIOS COMO VENDEDORES: SU RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO HA DE SER INSTADA POR TODOS CONJUNTAMENTE. (SENTENCIA DE 7 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 17 de los de Madrid, en sentencia de 5 de mayo de 1993, desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13.^a) en sentencia de 27 de septiembre de 1994 estima el recurso de apelación.

Prospera el recurso de casación.

Objeto de la litis.—Se solicita la resolución del contrato de compraventa concertado. El comprador formula reconvencción cuya pretensión central es la de que se condene a los actores al cumplimiento del contrato.

Doctrina de la Sentencia.—En el presente procedimiento se acusa un vicio legal de origen que es la absoluta falta de acción de los actores para formular la demanda, pues por sí solos carecen de acción para solicitar la resolución del contrato por incumplimiento, este defecto de legitimación *ad causam* es estimable de oficio. La sentencia de primera instancia desestimó la reconvencción porque no se dirigía contra todos los vendedores, lo que resulta incoherente con la estimación de la demanda. Y la de segunda instancia considera que los copropietarios demandantes estaban legitimados para actuar en beneficio de la comunidad por su misma condición. La extinción del derecho que está en comunidad —al precio de la cosa vendida— y su sustitución por otro —la devolución de dicha cosa— es una alteración que ha de ser consentida por todos los comuneros.

EL EJERCICIO DE UNA ACCIÓN DE NULIDAD CONTRACTUAL POR OTRA DE JUICIO UNIVERSAL DE TESTAMENTARIA ES INCOMPATIBLE, ES DECIR, LA INCOMPATIBILIDAD DE ACCIONES HACE IMPOSIBLE EL EJERCICIO ACUMULADO EN EL MISMO PROCEDIMIENTO. NO SE PUEDE PROBAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA POR PRUEBA TESTIFICAL DE REFERENCIA. (SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arcos de la Frontera, en sentencia de 21 de enero de 1991, estima la demanda. La Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 3.^a) en sentencia de 20 de junio de 1994, estima en parte el recurso de apelación.

El recurso de casación no prospera.

Doctrina de la Sentencia.—Parte la Sala de afirmar que resulta absolutamente improcedente pretender el ejercicio simultáneo de una acción de nulidad contractual y otra propia para obtener las consecuencias lógicas de un juicio de testamentaria. Se dice esto porque, a tenor de lo dispuesto en el artículo 154.1 y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es incompatible el ejercicio simultáneo en un mismo juicio y debe ser prohibida la acumulación de acciones que se excluyan mutuamente o sean contrarias entre sí, pues existe total contradicción entre una acción de nulidad de contrato de compraventa

y la acción que insta un juicio universal de testamentaría. Y ya que dichas acciones han de dirimirse en juicios de diferente naturaleza como es el declarativo ordinario de mayor cuantía —la acción de nulidad contractual— y el universal de testamentaría que recoge el Título X del Libro Segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil —arts. 1.036 y siguientes—, todo ello en razón al carácter de orden público que tienen las normas procedimentales, y sobre todo porque en nuestra litis la acción iniciadora del juicio de testamentaría no ha sido dirigida contra todos los herederos conocidos. Además, no se puede determinar la nulidad o en su caso la anulabilidad de un contrato documentado en escritura pública si la misma no aparece incorporada a los efectos.

COMPETENCIA DESLEAL: NO HAY. HUBO PACTOS ENTRE LAS PARTES
QUE AUTORIZABAN LA ACTUACIÓN (SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sabadell, en sentencia de 31 de julio de 1993, estima la demanda. La Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 15.^a), en sentencia de 13 de junio de 1994, estima parcialmente el recurso de apelación.

El recurso de casación no triunfa.

Se estima errónea la interpretación de los artículos 5 y 6 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, reguladora de la Competencia Desleal, no obstante, la argumentación empleada para fundar las pretendidas infracciones hacen claro supuesto de la cuestión, pues se elucubra en abstracto sobre el contenido de los preceptos señalados, sin atender a que, como razona la sentencia impugnada de forma expresa, fue prevista la constitución de una sociedad con idéntico objeto entre las partes como la licencia para actuar durante el período transitorio.

TERCERÍA DE MEJOR DERECHO. INTEGRACIÓN DEL FACTUM. CONSIDERACIÓN COMO FECHA DE LA INSCRIPCIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS QUE ESTA DEBA PRODUCIR, LA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. SUPUESTO DE PREFERENCIA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO SOBRE LO ANOTADO PREVENTIVAMENTE. (SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 9 de Zaragoza, en sentencia de 14 de abril de 1994, estima la demanda. La Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 2.^a) en sentencia de 10 de octubre de 1994, estima el recurso de apelación.

Triunfa el recurso de casación.

Hechos.—La Compañía Mercantil «Banco de Europa, S. A.», formula demanda de tercería de mejor derecho a iniciativa de la entidad mercantil Leasing, S. A. Se declara probado una escritura de préstamo presentada en el Registro de la Propiedad y anotada en el Libro Diario el 9 de junio de 1992, cuyo asiento fue cancelado por caducidad, y presentada nuevamente el 24 de agosto del mismo año, también el asiento realizado se canceló por caducidad; posteriormente, el 11 de diciembre de 1992 se otorgó escritura complementa-

ría, mediante la cual don Julio Pérez Yagüe, esposo de la propietaria del piso hipotecado, hizo constar que éste era la residencia habitual del matrimonio, por lo que prestaba su consentimiento a los efectos del artículo 51 de la Compilación de Derecho Civil de Aragón; y ambas escrituras fueron aportadas al Registro de la Propiedad el 17 de diciembre de 1992, lo que provocó el correspondiente asiento de presentación, y que se inscribiera la hipoteca el 7 de enero de 1993.

Doctrina de la Sentencia.—Se analiza la garantía de la anotación preventiva de embargo sobre los actos dispositivos y sobre los créditos contraídos con posterioridad a la fecha de la propia anotación, la Sala tiene reiteradamente declarado que «la anotación preventiva de embargo no da al acreedor que la obtiene la preferencia respecto a otros anteriores», ya que, como resultado de una providencia judicial dirigida únicamente a garantizar las consecuencias del juicio, no crea ni declara ningún derecho, función propia de la sentencia, que sería, en su caso, el verdadero título a estos efectos, ni altera la naturaleza de estas obligaciones, ni convierte en real o hipotecaria la acción que antes tenía este carácter, ni produce otros efectos que los que el acreedor que la obtenga sea preferido, en cuanto a los bienes anotados, solamente respecto de los acreedores que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación, posición que es uniforme con la doctrina jurisprudencial que mantiene diferentes criterios de preferencia respecto al supuesto de que el crédito anotado fuera posterior al hipotecario, pero la hipoteca haya sido inscrita después de la anotación». Por tanto, con base en que la anotación de embargo goza de la prioridad dimanante de su fecha en relación con los gravámenes posteriores, y como la hipoteca es una figura que sólo se produce mediante la inscripción, hasta tanto no se verifique no existirá el crédito hipotecario y si su inscripción es posterior a la anotación, ésta prevalecerá; posteriormente, a partir de la estimación de que la anotación únicamente dé preferencia al crédito anotado sobre los contraídos con posterioridad, consideran que el crédito hipotecario, aunque inscrito después, se antepone a aquél.

CONGRUENCIA. DOCUMENTO PRIVADO Y ESCRITURA PUBLICA. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 17 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 49 de los de Madrid, en sentencia de 29 de noviembre de 1994, estima la demanda. La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 3.ª), en sentencia de 13 de febrero de 1996, desestima el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—En la demanda se pide la «resolución de la compraventa contenida en escritura pública» («de fecha posterior al contrato privado que es perfecto en sí mismo»), de modo que se obtiene la conclusión de que el referido contrato no está resuelto. Así, deliberadamente, omite el recurrente que el contrato es el mismo, siendo la escritura pública consecuencia de la «elevación a tal rango documental de idéntico acuerdo» conforme a las exigencias del artículo 1.279 y requerimientos formales del artículo 1.280, ambos del Código Civil. La congruencia, además, no padece, por hacer paten-

te, aquellos desenvolvimientos lógicos, implícitos en los pedimentos de las partes, sin que las insuficiencias en la literalidad de las palabras empleadas tengan relevancia o significación para impedir que se falle con arreglo a Derecho, dentro de los límites que otorga el principio dispositivo que no exige una adecuación racional del fallo con lo solicitado. Además, no está acreditado ningún supuesto incumplimiento anterior por parte de la vendedora, sino que, por el contrario, consta el incumplimiento serio, firme y reiterado de la compradora en cuanto a su obligación de pago del precio.

EL «EFECTO REFLEJO» DE UN CONTRATO NO PRESUPONE LA EXISTENCIA DE LA BASE SUFICIENTE PARA ESTIMAR LA EXCEPCIÓN DE LITIS-CONSORCIO PASIVO NECESARIO. (SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Málaga, en sentencia de 28 de julio de 1993, estima parcialmente la demanda. La Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6.^a), en sentencia de 27 de julio de 1994, desestima la excepción dilatoria de incompetencia de jurisdicción.

Prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—La sentencia recurrida tiene como *ratio decidendi* para estimar la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, el dato de que la demanda no se dirigió también contra la sociedad «P. de S. A., S. A.», que fue quien vendió a los demandados la parcela a que se refiere la demanda y sobre la que los demandados pretenden construir viviendas.

Surge la situación de los «efectos reflejos» como circunstancia que no justifica la constitución de un litisconsorcio pasivo necesario. La característica del litisconsorcio pasivo necesario que provoca la existencia de la cosa juzgada es que se trate de la misma relación jurídico-material sobre la que se produce la declaración, pues, si no es así, si los efectos a terceros se producen con carácter reflejo, por una simple conexión o porque la relación material sobre la que se produce la declaración le afecta simplemente con carácter prejudicial, es entonces cuando la intervención de un tercero en el pleito podrá ser voluntaria o adhesiva, mas no forzosa. Se habla de un simple «efecto reflejo» desde el instante mismo en que lo que se persigue en la pretensión de la actora es dejar sin efecto actuaciones sobre un determinado inmueble y cuya consecución no depende para nada de la posición de la parte vendedora de una parte del inmueble, pues quedaría incólume su posición como transmitente por venta de la parcela.

Paralelamente, a través de la figura llamada «garantía al vendedor» que establece el artículo 1.482 del Código Civil que es una de las concretas normas procesales que establece dicho cuerpo legal y que parte de la base de un proceso de reclamación por un tercero, de la cosa comprada, que puede provocar la evicción y que permite al comprador-demandado traer al pleito al vendedor del objeto que tiene que responder a la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, por lo que no se puede hablar de la posibilidad de esgrimir la excepción de litisconsorcio pasivo necesario aunque la misma sea apreciable de oficio cuando se podían haber utilizado los mecanismos que preconiza el ya mencionado artículo 1.482 del Código Civil.

**CONTRATO DE SEGURO COMBINADO. CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.
LIMITACIONES A LA INCIDENCIA DEL PRINCIPIO IURA NOVIT CURIA.
(SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1999.)**

El Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Lérida, en sentencia de 31 de mayo de 1994, admite parcialmente la demanda. La Audiencia Provincial de Lérida (Sección 2.^a), en sentencia de 21 de septiembre de 1994, desestima el recurso de apelación.

No ha lugar al recurso de casación.

Base fáctica.—La sociedad agraria de transformación «Sat Almacir 29 Cat» demanda a la «Agrupación Española de Entidades Aseguradoras del Seguro Agrario Combinado, S. A.» (Agroseguro), la asociación «Agrocatalunya» y la entidad «Cep de Seguros Generales, S. A.», interesando la declaración de validez y eficacia del contrato de seguro agrario combinado mediante documento de declaración de seguro y la condena solidaria de las entidades demandadas a que paguen una determinada cantidad de dinero a que asciende la valoración pericial de los daños producidos.

Doctrina de la Sentencia.—Parte la Sala de considerar que la congruencia de las sentencias se mide por el ajuste o adecuación entre la parte dispositiva de la resolución judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones y peticiones de manera que no puede aquélla otorgar más de lo pedido en la demanda ni menos de lo admitido por el demandado ni otorgar otra cosa diferente no pretendida.

La transgresión a la Ley 50/80, de 8 de octubre, del Contrato de Seguro, y a la Ley 87/78, de 28 de diciembre, del Seguro Agrario, se establece en base a que el contrato se instrumentaliza por escrito mediante el oportuno documento donde constan debidamente cumplimentados todos los requisitos determinantes de su validez incluso el importe de la prima que se tiene por recibida por el asegurador, quien, además, no formula reserva ni exclusión de ningún género respecto al contenido del contrato, pero en este supuesto no se hace mención a una concreta vulneración cometida por la resolución traída a casación, sino que únicamente se realiza un planteamiento concerniente a la concurrencia de los presupuestos necesarios para la plasmación y virtualidad del contrato. Además, el dato del no acogimiento por la sentencia recurrida a la súplica de la demanda atinente a la declaración de validez y eficacia del repetido contrato de seguro agrario combinado, hay que entenderlo exclusivamente en orden a la ineffectividad del período de carencia.

Paralelamente a esto, la recurrente expresa el artículo 1.101 del Código Civil en los fundamentos de derecho de la demanda, pero en la exposición objetiva obrante en el escrito inicial no efectúa referencia alguna sobre el desarrollo de las circunstancias que pudieran dar lugar a la participación de tal precepto, pues los requisitos imprescindibles para la aplicación de tal artículo son los siguientes: 1) la preexistencia de una obligación entre las partes; 2) su incumplimiento por culpa, negligencia o falta de diligencia de la demandada o demandadas, pero no por la incidencia de caso fortuito o fuerza mayor; 3) la realidad de los perjuicios ocasionados a la otra parte, y 4) el nexo causal eficiente entre aquella conducta y los daños producidos. La recurrente pretende la aplicación del artículo 1.101 en el principio *iura novit curia*. En realidad, el principio de congruencia impone una racional adecuación del

fallo a las pretensiones de las partes y a los hechos que las fundamentaban, pero no una literal concordancia, y por ello, guardado el debido acatamiento al componente jurídico de la acción y a la base fáctica aportada, le esté permitido al órgano jurisdiccional establecer su juicio crítico de la forma más adecuada y que el Juzgador pueda, en atención al principio *iura novit curia*, invocado en relación con el de *da mihi factum, daba tibi ius*, aplicar normas distintas como también ha sido reconocido en reiterada jurisprudencia de la Sala, pero la observancia de estos principios ha de estar condicionada al componente fáctico esencial de la acción ejercitada, estimándose la inalterabilidad de la *causa petendi*, pues lo contrario entrañaría una vulneración del principio de contradicción y del derecho de defensa, así como el doble respeto a los hechos y la acción ejercitada como base del principio de congruencia.

TERCERÍA DE DOMINIO. (SENTENCIA DE 20 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Bilbao, en sentencia de 14 de abril de 1993, estima la excepción de falta de reclamación previa en vía gubernativa y desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección 4.^a), en sentencia de 18 de julio de 1994, estima el recurso de apelación.

El recurso de casación no prospera.

Objeto de la litis.—En sentir de la recurrente, tanto la jurisprudencia como la ley, exigen agotar la vía de la reclamación previa administrativa ante la Tesorería General de la Seguridad Social para interponer una tercería de dominio.

Doctrina de la Sentencia.—Son innumerables las sentencias que entienden que la exigencia de reclamación previa en la vía administrativa tiene como finalidad esencial evitar que la Administración se vea envuelta en un proceso sin haber tenido posibilidad de evitarlo, por lo que debe atribuirse a dicha reclamación previa administrativa, una naturaleza semejante a la conciliación.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA. (SENTENCIA DE 24 DE MAYO DE 1999.)

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Vicente de Raspeig, en sentencia de 19 de enero de 1996, desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Alicante (Sección 6.^a), en sentencia de 22 de julio de 1996, estima el recurso de apelación.

El recurso de casación no triunfa.

Doctrina de la Sentencia.—Se reitera por la Sala que la casación no es una instancia y que fundamentalmente tiene por objeto comprobar si la sentencia recurrida aplicó correctamente el derecho a los hechos que declaró probados y tratar de desvirtuar los hechos, o mejor, prescindir de ellos y partir de los que se acomoden a su pretensión. Además, no se tiene en cuenta que para impugnar unos hechos probados hay que fundar un motivo en la infracción

de un precepto legal que contenga norma valorativa de prueba e ignora que los preceptos procesales en general no sirven para apoyar un recurso de casación por infracción de ley.

I. M. G.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

Arrendamientos rústicos

ACCESO A LA PROPIEDAD.—FALLECIDO EL ACTOR, NO PUEDE RECONOCERSE EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD A SU SUCESOR, YA QUE ESTE DERECHO SE CONCEDE INTUITU PERSONAE, Y LA DETERMINACIÓN DE SI LE CORRESPONDE A ESTE SUCESOR, NO ES OBJETO DE ESTE LITIGIO. (SENTENCIA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1996.)

El Juzgado número 1 de Pola de Siero estimó la demanda, pero revocó la Audiencia Provincial.

No procede la casación. La sentencia recurrida desestimó la demanda de acceso a la propiedad, al amparo de la Disposición Transitoria 1.ª, regla 3.ª LAR, y de la Ley de 12 de febrero de 1992. La ley reconoce la posibilidad de la transmisión de la condición de arrendatario por fallecimiento, estableciendo el artículo 79 las personas que tendrán derecho a sucederle, así como el orden de preferencia en la sucesión, siempre que el sucesor sea profesional de la agricultura, ahora bien, como dice la sentencia de 7 de octubre de 1994, ese derecho de acceso a la propiedad está configurado en su estricta dimensión *intuitu personae*, es decir, que existe y opera cuando persiste el arrendatario, esto es, mientras viva el mismo, de modo que con su muerte desaparece el sustrato de objetividad en contemplación del cual está estructurado. Fallecido el demandante recurrente queda extinguido el derecho de acceso a la propiedad que le pudiera corresponder, por lo que en este procedimiento no podría hacerse declaración de este derecho a favor del arrendatario fallecido, ni tampoco a favor de quien puede ostentar la condición de sucesor en el arrendamiento, al amparo de dicho artículo, al no haber sido cuestiones sometidas al debate judicial presente. De ahí que no pueda prosperar la demanda por la extinción de ese derecho personalísimo de acceso a la propiedad por fallecimiento del actor.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL, A DIFERENCIA DE LA DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA, NO EXIGE DEDICACIÓN EXCLUSIVA, PUDIENDO SER AYUDADO POR FAMILIARES, SIENDO EL REQUISITO DE LA CONVIVENCIA DE ESTOS, INTERPRETADO DE UNA MANERA AMPLIA. (SENTENCIA DE 23 DE ENERO DE 1997.)

El Juzgado número 3 de Irún estimó la demanda, pero revocó la Audiencia Provincial.

Triunfa la casación. El precepto que se estima infringido es el artículo 16 LAR en relación con el artículo 98 y la Disposición Transitoria 1.^a, regla 1.^a de la Ley. El problema esencial que se plantea en la litis está contenido en la posibilidad de que la actora esté en la situación jurídica suficiente, en su cualidad de arrendatario de acceder a la propiedad de la tierra que como colono cultiva. La naturaleza del arrendamiento es la idónea para acceder al dominio de la finca arrendada, posibilidad establecida ya en la antigua Ley de 1935 y consagrada en la actual de 1980, estando atemperada en nuestro Derecho en el artículo 33.2 de la Constitución Española, que proclama la función social del derecho a la propiedad privada. Lo que plantea problema es si se le puede calificar como cultivador personal. El artículo 16 no exige al cultivador personal, a diferencia del profesional de la agricultura del artículo 15, ni una dedicación exclusiva ni siquiera una dedicación preferente a la agricultura. Y así lo considera la sentencia de 17 de octubre de 1984, que dice que la cualidad de cultivador personal se refiere a la llevanza de una explotación agraria, de un modo directo y personal, con la ayuda de sus hijos, lo cual puede ser compatibilizado con otra actividad distinta, lo cual se da en la parte actora. Aunque los hijos que colaboran con él en las faenas agrícolas, no viven en el domicilio de los padres, esta Sala ha interpretado de modo amplio el requisito de la convivencia en el sentido de que la misma no significa el estar bajo el mismo techo, ya que se determina la posibilidad de hogares con distintas sedes físicas y la ayuda puede ser intermitente o no continuada (sentencia de 5 de diciembre de 1986 y de 28 de enero de 1988), pero sobre todo en la sentencia de 2 de junio de 1992, que dice que debe entenderse cumplido el requisito del artículo 16 cuando, pese a su considerable edad, se dedican los arrendatarios a las labores agrícolas, siendo ocasionalmente ayudados por parientes que conviven con él, puesto que esa ayuda ocasional prestada por familiares no obsta a la condición de cultivador, cuando se admite en el mismo precepto la ayuda por asalariados, aunque sea circunstancialmente. El que sea el arrendatario una persona de más de ochenta años, es inoperante, ya que la Ley no ha fijado un límite cronológico en este sentido.

RETRACTO.—NO SE HA PROBADO QUE EL ARRENDATARIO CONOCIESE LA TRANSMISIÓN ONEROSA ANTES DEL TIEMPO FIJADO QUE INDICAN, POR LO QUE NO EXISTE LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN EJERCITADA. (SENTENCIA DE 28 DE ENERO DE 1997.)

El Juzgado número 1 de Murcia desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior.

No procede la casación. Los temas básicos son la existencia o no de caducidad. Se alega que los actores conocían la existencia de la transmisión onerosa, origen de la acción de retracto, con anterioridad al tiempo que indican, por lo que al ejercitarla estaba ya caducada por haber transcurrido el plazo legal para hacerlo. Así lo estimó el Juzgado de 1.^a Instancia, pero no hay ningún precepto que obligue a la Audiencia a seguir la valoración probatoria del Juzgado, siendo doctrina constante y notoria que la Audiencia posee todas las facultades revisoras respecto a las cuestiones que han sido apeladas y no se excluye, por lo tanto, la prueba.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LA FIJACIÓN DEL PRECIO SE DEBE HACER CONFORME AL ARTICULO 43 DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y NO CONFORME A LA LEY DE 10 DE FEBRERO DE 1992. (SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1997.)

El Juzgado número 1 de Guernica desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior.

Triunfa la casación. La Audiencia, contra lo dictaminado por el Juzgado, admite íntegramente la demanda. Está probado que el arrendamiento es anterior a la Ley de 1935, y se ha perdido memoria del tiempo por el que se concertó, teniendo el arrendatario la condición de cultivador personal, aunque tenga una actividad secundaria compatible con la agrícola, debiendo quedar incólume la base fáctica sentada en la sentencia recurrida, ya que la casación no es una tercera instancia. En cambio sí tiene que ser acogido en parte el último motivo, que dice que el precio fijado para la adquisición de la finca no debe ser el señalado en el artículo 2.2 de la Ley de 10 de febrero de 1992, de Arrendamientos Rústicos Históricos, esto es, la media aritmética entre la valoración catastral y el valor de venta actual de fincas análogas en el mismo término municipal o en la comarca, ya que el valor catastral se encuentra desfasado respecto al real, siendo aplicable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, en orden a fijar el valor real de los bienes. En realidad, la Ley de 1992 no es aplicable, dada la fecha de interposición de la demanda, pero sí es admisible la remisión a la fase de ejecución para que en ella se proceda a fijar el precio, conforme a las bases que la propia sentencia establece, es decir, los artículos 39 ó 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO.—ADQUIRIDA POR EL ARRENDADOR LA OBLIGACIÓN DE CULTIVAR DIRECTAMENTE LA FINCA, NO ES PRECISO QUE SE DEMUESTRE LA CONDICIÓN DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA. LA OBLIGACIÓN DE EXPLOTAR LA FINCA DURANTE SEIS AÑOS ES UNA OBLIGACIÓN LEGAL Y NO NACE DE NINGÚN PACTO O ESTIPULACIÓN (SENTENCIA DE 12 DE FEBRERO DE 1997.)

El Juzgado número 4 de Salamanca estimó la demanda y la Audiencia confirmó.

No se admite la casación. Se controvierte sobre la validez y eficacia de la oposición a la prórroga legal forzosa de un arrendamiento por el arrendador, haciendo uso de la facultad del artículo 26 LAR. Dice el recurrente que el actor no justifica que es profesional de la agricultura ni el compromiso de permanecer en la explotación durante un período de seis años. Pero la cualidad de profesional de la agricultura ha de tenerla, según el artículo 26.1 LAR, el descendiente del arrendador, no éste, y además, adquirido por el arrendador el compromiso de cultivar directamente la finca, no es preciso que demuestre su condición de profesional de la agricultura. El explotar la finca durante seis años es una obligación legal y no nace de un pacto o estipulación contractual, ya que la aceptación del arrendatario no se exige para su eficacia. Sólo se exige el requisito formal de expresar la causa de la oposición y es su ausencia, lo que haría nula la manifestación del arrendador comunicada al arrendatario. En cuanto a no producirse el intento de avenencia ante la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos, es cuestión nueva que no puede ser

admitida, y además se trataría de una omisión puramente formal que no puede impedir el ejercicio de los derechos en vía judicial.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NO SE HA REALIZADO LA SUBROGACIÓN DEL HIJO EN LA CONDICIÓN DE ARRENDATARIA QUE TENIA SU MADRE. NO SE PRUEBA LA CONDICIÓN DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA DEL DESCENDIENTE DE LA ARRENDATARIA, NECESARIA PARA EJERCITAR EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD. (SENTENCIA DE 21 DE FEBRERO DE 1997.)

El Juzgado número 2 de Pola de Siero estimó la demanda y la Audiencia revocó.

No procede la casación. Se dan como probados los hechos siguientes: Que la cualidad de arrendatario del demandante precisa las siguientes puntualizaciones: a) Han sido arrendatarios, y lo admiten los demandados, los abuelos del actor y la hija de ambos, madre de este último; b) que esta última falleció en 1986 sin que hasta esa fecha hubiera subrogado a su hijo en el arrendamiento. Los artículos 70 y siguientes de la Ley precisan como requisitos que el subrogado sea cónyuge o descendiente del arrendatario con el carácter de profesional de la agricultura o, en su caso, de cultivador personal, y la notificación fehaciente de subrogarse, al arrendador. No ha habido subrogación en el presente caso, por lo que la notificación fehaciente no aparece como requisito a cumplir por el actor, ya que no se encuentra entre lo necesario para la sucesión: encontrarse en alguno de los supuestos del artículo 79 y ser profesional de la agricultura determinará la legitimación y la acción del apelado. No se aporta testamento ni se acredita dato alguno sobre la herencia de la arrendataria, y puesto que se asegura ser hijo y se asegura no haber otros, a la parte demandada correspondería la prueba sobre la situación del artículo 80: «varias personas con el mismo derecho» o no ser heredero el demandante. En cuanto a la cualidad de profesional de la agricultura, es cierta una línea jurisprudencial que entiende compatible este carácter con la condición de empleado por cuenta ajena o de pensionista, siendo esa dedicación preferente a actividades de carácter agrario lo que determina esta cualidad a diferencia de la exclusividad del cultivador personal, siendo esa dimensión de preferencia la que debía probarse con suficiencia para permitir el acceso a la propiedad. Sólo se funda en prueba testifical, sin que se corrobore por ninguna otra, ya que no figura en ningún organismo como cultivador o persona al frente de la explotación, ni está inscrito en la Seguridad Social agraria ni siquiera se acredita una clara colaboración en la actividad de su madre ni en vida de ésta ni actualmente.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y ACCESO A LA PROPIEDAD.—LOS RECURRENTES RECONOCIERON EL CARÁCTER DE CULTIVADOR PERSONAL DEL DEMANDADO, NECESARIA PARA EJERCITAR EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD. (SENTENCIA DE 14 DE MARZO DE 1997.)

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

No se admite la casación. Se ejercitó la acción por los actores para recuperar la finca arrendada con el fin de cultivarla personalmente al amparo del ar-

título 99.2 de la Ley de 1980, y a estos autos se acumularon los iniciados ante el mismo Juzgado por los arrendatarios para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad. Se desestimaron ambas demandas y la Audiencia estimó el derecho de los arrendatarios a la adquisición de la finca, pero no la acción para recuperar la posesión de la finca arrendada. La casación se interpone por los arrendadores para impugnar la sentencia de instancia, en cuanto reconoce el derecho de los arrendatarios a la adquisición de la propiedad, por lo que queda firme la desestimación de la acción de recuperación de la finca arrendada. La Sala no ha conculcado la doctrina de los actos propios, al entender que los arrendadores han reconocido la condición de cultivador personal en la arrendataria, ya que los recurrentes lo consideraron legitimado pasivamente para soportar la acción del artículo 98.2 de la ley. La condición de cultivador personal sólo es predicable del arrendatario en quien se dan las circunstancias previstas en el artículo 16 LAR, y lo que dice la sentencia recurrida es que, subsistiendo la condición de cultivador personal en uno de los arrendatarios, subsiste para el conjunto de la posición jurídica unitaria del arrendatario, atendido que no se altera el carácter indivisible de la relación arrendaticia única, tesis acorde con el carácter protector del arrendatario que informa la legislación especial. No hay que olvidar que, según el artículo 80, si no existieran personas con derecho a suceder en el arrendamiento o no lo ejercieran, el contrato continuaría con los demás arrendatarios, por lo que si llegase a negar aquella repetida condición en la actora, subsistiría el derecho de acceso a la propiedad para los otros arrendatarios existentes. Este razonamiento es a mayor abundancia, después de admitida la condición de cultivador personal, en base a los actos propios de los recurrentes, como hemos visto anteriormente.

Arrendamientos urbanos

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—SE REALIZO LA INTRODUCCIÓN DE UN TERCERO EN EL ARRENDAMIENTO, YA QUE LA SOCIEDAD TIENE UNA PERSONALIDAD DISTINTA DE LOS SOCIOS, AUNQUE ALGUNO DE ESTOS SEA ARRENDATARIO. EL CONSENTIMIENTO HA DE HACERSE CON HECHOS CONCLUYENTES, SIN QUE SEA LICITO DEDUCIRLO DE ACTOS O EXPRESIONES DUDOSAS. (SENTENCIA DE 20 DE ENERO DE 1997.)

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

No se admite la casación. El procedimiento seguido fue el adecuado, es decir, el de incidentes, como es lo preceptivo en atención a lo dispuesto por el artículo 126 LAU en relación con el artículo 123, al tratarse de resolución de contrato de local de negocio por cesión, subarriendo o traspaso y la realización de obras in consentidas, siendo innecesario acudir al juicio declarativo ordinario, ya que la remisión a éste sólo procede cuando la complejidad alegada se presenta como definitiva y trascendental para estimar las acciones ejercitadas: Tampoco puede admitirse que el juez que dictó la resolución no fue el que celebró las pruebas, ya que él hubo de examinar todas las actuaciones y tener en cuenta las pruebas a fin de su valoración, rechazando el Tribunal Constitucional, en estos casos, la concurrencia de situación de indefensión en la sentencia de 1 de marzo de 1993. Es indudable que se introdujo un tercero en la explota-

ción de parte del local dedicado a bingo, sin que sea óbice el que la sociedad que se introdujo tenga entre sus socios a algunos de los arrendatarios, ya que aquélla tiene una personalidad distinta de sus socios. El consentimiento de la arrendadora no contó con la debida prueba, ya que el consentimiento ha de ser integrado por hechos concluyentes, sin que sea lícito deducirlo de actitudes o expresiones de dudosa significación, ni del mero hecho de conocer, pues el conocimiento no implica consentimiento. Está demostrada la introducción de un tercero sin autorización o consentimiento, ya que el tercero utilizó el local como domicilio para su giro comercial. No existía un contrato de arrendamiento de servicios entre arrendatario y subarrendatario, sino una explotación directa por este último de los locales arrendados. En cuanto a las obras realizadas dice el recurrente que no es aplicable el artículo 110 LAU, siendo éste el que regula las reparaciones necesarias y forzosas ordenadas por la autoridad, a fin de conservar el local para que pueda servir para el uso pactado, lo que acontece en el presente caso. Ha de ser mantenida la sentencia aunque la Sala no acepte la fundamentación jurídica de la Audiencia, siempre que se admitan los pronunciamientos que integran el fallo decisorio.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LA SOCIEDAD ARRENDATARIA ESTABA AUTORIZADA EN EL CONTRATO PARA INTRODUCIR A UN TERCERO SIN ABANDONAR EL LOCAL, QUE ES LO QUE HA SUCEDIDO EN ESTE CASO. (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1997.)

El Juzgado número 21 de Madrid estimó la demanda y la Audiencia revocó en parte la anterior.

No se admite la casación. En el contrato de arrendamiento se halla la siguiente cláusula: «La sociedad arrendataria queda facultada para que, siempre conjuntamente con ella, puedan utilizar el local objeto de este arrendamiento, otras compañías que pertenezcan a su mismo grupo financiero». La interpretación que da la Audiencia es que la arrendataria puede introducir a un tercero, pero no abandonar el local; no implica un coarrendamiento sino la facultad de disponer parcialmente del uso y disfrute, bastándole a la arrendataria con mantener en el local un mínimo de actividad. Esta interpretación no es ilógica ni arbitraria, sino que es la correcta y no puede prevalecer sobre ella el criterio subjetivo de la parte recurrente. La sociedad arrendataria, aunque traslade su domicilio social a otro local, sigue manteniendo en el local arrendado una parte de su actividad empleándolo como oficina de su razón social, ejercitando la facultad que le concedió la cláusula transcrita. Carece de aplicación la normativa de la LAU sobre cesión de un local a un tercero, es decir, las causas 2.^a y 5.^a del artículo 114.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—LA RESOLUCIÓN SE BASA NO EN LA INCOMODIDAD DE LA ACTIVIDAD EJERCITADA POR EL ARRENDATARIO SINO EN QUE SE TRATA DE UNA ACTIVIDAD NO PERMITIDA EN LOS ESTATUTOS. (SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1997.)

El Juzgado número 3 de Zaragoza estimó la demanda y la Audiencia confirmó.

No se admite la casación. Los estatutos de la Comunidad de Propietarios decían que los propietarios de locales no podrían destinar los mismos a bares,

restaurantes, salas de fiestas, discotecas o establecimientos similares y a cualquier industria o actividad calificada de molesta. Los locales fueron arrendados para ser destinados a «pubs» y bares y como eran muy molestos, la Comunidad promovió juicio de desahucio contra los arrendatarios de los locales que terminó por sentencia de 7 de octubre de 1987, en la que se declararon resueltos los contratos, y cuando se quiso ejecutar la sentencia se encontraron con que los locales habían dejado de ser ocupados por los anteriores, y por traspaso u otro título lo están siendo por los demandados. El propietario manifestó que los había vendido a una sociedad y como los arrendatarios continuasen en la posesión de los locales y ante la pasividad de la propietaria, se ve en la necesidad de promover este juicio, que ha sido resuelto en las instancias a favor de los demandantes. No es cierto que la acción tenga apoyo en la incomodidad de la actividad desarrollada en los locales de negocio, sino en que se vulnera una de las prohibiciones contempladas en el párrafo 3.º del artículo 7 LPH, la concerniente a una actividad no permitida en los estatutos, razón por lo que no importa la ausencia de prueba respecto a la incomodidad que se supone en la industria de bar, aparte de resultar así de la sentencia de 1987, citada. En los estatutos se diferencian la actividad de bar de las actividades molestas. Consta en los actuales contratos que los arrendatarios se comprometían a desalojar los locales en el caso de que el litigio entablado por la comunidad acabase con sentencia favorable a aquélla. Contra este fundamento no procede alegar la doctrina jurisprudencial citada por los recurrentes. Interpretando el párrafo 3.º del artículo 7 LPH, conforme a las pautas del artículo 3 del Código Civil, no cabe apreciar que la prohibición de actividades no permitidas en los estatutos presuponga que las mismas hubieran de ser dañosas, peligrosas o incómodas. Tampoco se puede apreciar abuso de derecho, ya que la acción se basa en un precepto estatutario que legitima totalmente a la comunidad, sin que quepa apreciar mala fe en esta última, no existiendo desproporción entre el interés tutelado de la Comunidad y el resultado dañoso que se produjo para los ocupantes del bar, sin que el Tribunal *a quo* infringiera los preceptos citados anteriormente.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—EL CONTRATO ES DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, YA QUE EL ARRENDATARIO NO RECIBIÓ UNA ORGANIZACIÓN PREEXISTENTE Y SIN QUE HUBIERA CONTINUIDAD DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA AL INICIARSE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DE 22 DE FEBRERO DE 1997.)

El Juzgado número 5 de Madrid estimó la demanda, pero revocó la Audiencia.

No se admite la casación. Pretende el actor que el arrendamiento es de industria y no de local de negocio, negando la demandada la existencia de este contrato, y sí el de locales de negocio, ya que la entidad arrendataria instaló, acondicionó, amuebló y decoró el hotel que hoy existe, poseyéndolo desde la fecha del contrato en 1975 y abonando las correspondientes rentas, sin que este contrato fuera novado por otro de 1989 al que no prestó su consentimiento la demandada. Cuando ésta recibió el local destinado a hotel, no se encontraba equipado ni instalado y la demandada no concertó nunca un arrendamiento de industria. La contratación de personal y la instalación de muebles, cocinas, ropa y menaje para acondicionarlo como hotel, fue efectuada por la

demandada, y todo ello indica que no hubo preexistencia y continuidad de actividad económica al producirse el negocio y, por tanto, no hubo preexistencia y continuidad de actividad económica, y el arrendatario no se benefició de una organización del personal, de cosas corporales o incorporeales y de una clientela que generase expectativas de beneficio por su aptitud funcional a la que se refiere el artículo 3.1 en relación con el artículo 32 LAU, por lo que procede la calificación del contrato como de local de negocio.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—LA CLAUSULA RESOLUTORIA ESTA PACTADA A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS Y NO PUEDEN AMPARARSE EN ELLA LOS ARRENDADORES. NO ES ADMISIBLE LA CREACIÓN DE UNA CAUSA DE RESOLUCIÓN NO CONTEMPLADA POR EL ARTICULO 114 LAU.

El Juzgado número 5 de Madrid desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó en parte la apelación.

No se admite la casación. El 1 de julio de 1985 se firmó un contrato de arrendamiento de locales cuya duración es de cuatro años, sin perjuicio del derecho de prórroga legal que la ley de arrendamientos concede a la arrendataria, haciendo constar que los contratantes optan porque el contrato quede sujeto y les es aplicable el régimen de prórroga del artículo 57 LAU. Los arrendadores renuncian a cualquier derecho que se derive del artículo 9.1 del Real Decreto de 30 de abril de 1985, sobre medidas de política económica. El mismo día se firmó un anexo por el que la arrendataria compra activos de otra sociedad para seguir en el local arrendado con la actividad de compra de vehículos y actividades conexas, y obtienen de los arrendadores la condición resolutoria del contrato para el caso de que las autoridades no concedan las licencias y autorizaciones oportunas para el ejercicio de la actividad, por lo que estimando que la arrendataria carece de licencia, se insta la resolución del contrato. El Juzgado declaró la inadecuación del procedimiento, y la Audiencia, admitiendo que se trata de un contrato sujeto a la LAU, entiende que la cláusula resolutoria está pactada a favor de los arrendatarios y no pueden ampararse en ella los arrendadores, y con este fundamento revoca la sentencia y desestima la demanda. En realidad nunca puede prosperar una causa de resolución a instancia de los arrendadores, que no se funde en las del artículo 114 LAU que son taxativas. Por ello es correcta la admisión por la Audiencia del procedimiento de menor cuantía con apoyo en el artículo 151 de la misma Ley, y procede la desestimación del recurso, ya que no es admisible la creación de una causa resolutoria no contemplada en el artículo 114 LAU. No se puede decir que sea antisocial el ejercicio de su derecho por los arrendatarios, ya que esto no se alega en la demanda y además en ningún caso el ejercicio del derecho a la prórroga forzosa puede ser antisocial.

DESAHUCIO.—NO SE INFRINGE EL ARTICULO 9 DEL REAL DECRETO DE 30 DE ABRIL DE 1985, YA QUE NO SE PACTO EXPRESAMENTE LA PRORROGA FORZOSA, POR LO QUE HABLAR DE DICHO DERECHO A FAVOR DEL RECURRENTE ES IMPROCEDENTE. (SENTENCIA DE 6 DE MARZO DE 1997.)

El Juzgado número 1 de San Sebastián estimó la demanda, confirmándola la Audiencia.

No se admite la casación. No existe en este caso jurisprudencia como tal, ya que sólo hay una sentencia —de 20 de diciembre de 1989— que parte de contemplar aspectos no identificables desde el punto de vista de los actos de administración en la copropiedad que regula el artículo 398 del Código Civil; en este caso se puede hablar de mayoría de intereses a tenor de las cuotas que constituyen la copropiedad, y la sentencia aludida parte de un equilibrio total en la cuantía de las cuotas, teniendo el mismo valor las opiniones de ambos copartícipes. Además en la mencionada sentencia se admite incluso la posibilidad de realizar la actuación tendente a la extinción del arrendamiento, siempre que sea beneficioso para los comuneros. No se puede admitir la infracción del artículo 9, Real Decreto Legislativo 2/1985, de 30 de abril, de Medidas de Política Económica, en relación con el artículo 1.255 del Código Civil. Dicho artículo dice que no es aplicable la prórroga forzosa, ya que el contrato es de 17 de julio de 1985, vigente ya el citado Real Decreto y, en sus cláusulas, no se estableció la prórroga forzosa, por lo que hablar de dicho derecho es inviable y con ello se corrobora el *factum* de la sentencia recurrida. No se infringe tampoco el artículo 1.255, pues resplandece el principio de libertad contractual y no se ha pactado, como hemos visto, la prórroga forzosa del plazo contractual, y la sentencia recurrida aplica los criterios de interpretación del artículo 1.281 del Código Civil, no resultando ésta, por tanto, ilógica ni contraria a la Ley.

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.—TODAS LAS REPARACIONES DE LA CASA ARRENDADA DEBÍAN SER A CARGO DE LA ARRENDATARIA, POR LO QUE NO PUEDE ADMITIRSE LA DEMANDA QUE PIDE QUE SE HICIERAN POR EL ARRENDADOR. (SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1997.)

El Juzgado número 7 de Madrid estimó en parte la demanda y la Audiencia revocó, también en parte, la anterior.

No se admite la casación. La Audiencia calificó el contrato como arrendamiento de industria y, según el recurrente, el demandado ha incumplido sus obligaciones como arrendador y por tal razón está obligado al pago de la mitad de las obras realizadas en el elemento físico que sirve de soporte a la industria arrendada. El recurrente opina que, por ser la casa el elemento esencial del arrendamiento, el arrendador debe entregarla en condiciones aptas para el uso a que se va a destinar, encontrándose ésta en estado ruinoso y el arrendatario debía recibir el negocio en condiciones de ser inmediatamente explotado. Pero procede ratificar la sentencia recurrida, ya que se basa en el incumplimiento contractual por parte de los demandados al suscribir el contrato, que es lo que pedía la demanda. El propio recurrente confirma el calificativo de arrendamiento de industria, que admite la Sala. El problema del cumplimiento o incumplimiento del contrato es cuestión de hecho, pudiendo revelarse la voluntad de incumplir, por una prolongada inactividad o pasividad, sin que pueda exigirse dolo, bastando frustrar las legítimas aspiraciones de los contratantes, sin que se precise una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento. Consta en la cláusula 8.^a del contrato que los bienes e instalaciones se entregan a la arrendataria, en estado de utilización, conociendo ésta el estado físico de la casa que arrienda, siendo de su conformidad, y que todas las reparaciones que deban realizarse para conservarlas en

estado de servir para el uso a que se destina, sean a cargo de la arrendataria, de lo que debe concluirse la exención de responsabilidad de los demandados, ya que por los actores se conocía la situación de la casa arrendada e, igualmente, asumida la obligación de hacer las reparaciones, lo que demuestra la improcedencia de aceptar el incumplimiento de la pretensión, base de la demanda.

DECLARACIÓN DE DERECHOS ARRENDATICIOS.—UN ARRENDAMIENTO POR TEMPORADAS DE ONCE MESES AL AÑO, QUE SUPONE SOLO EL CIERRE DEL LOCAL DURANTE UN MES, NO SE PUEDE CONSIDERAR COMO ARRENDAMIENTO EXCLUIDO DE LA LAU. (SENTENCIA DE 26 DE MARZO DE 1997.)

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

Triunfa la casación. En 1974 se cedieron los bajos de una casa para «snack bar» durante cinco temporadas de once meses de duración cada una de ellas, desde el 1 de febrero al 31 de diciembre, siendo la terminación el 31 de diciembre de 1978. El 1 de febrero de 1979 acordaron la prórroga del contrato para los próximos cinco años, aumentando la renta. En 1 de febrero de 1984 se concertó prórroga por siete años. En noviembre de 1990 se requirió al arrendatario para la entrega del local el 31 de diciembre del mismo año, estimando el arrendador la existencia de un contrato de temporada, no sujeto a la LAU. El arrendatario interpuso demanda, alegando que el contrato estaba sujeto a la LAU con prórroga forzosa y que el contrato nació en 1974, a lo que se opuso el arrendador. En realidad el contrato de 1974 no plantea ninguna duda sobre lo que las partes han querido, y la duda es si es o no aplicable la exclusión de la LAU, siendo la conclusión negativa. Una temporada de once meses al año no responde más singularidad que el cierre del local durante un mes, sin que conste qué clase de temporada sea esa tan larga que pudiera invalidar la conclusión anterior, por lo que el arriendo no puede ser considerado con especialidad suficiente para excluirlo de los preceptos de la LAU, siendo la continua alusión a las temporadas en los contratos, como una añagaza para burlar la Ley de 1964. No interesa, a efectos de la exclusión de la LAU, lo que las partes hayan querido o dejado de querer, sino que el arriendo presenta objetivamente la cualidad que hace, por precepto imperativo, que se rija por la legislación civil ordinaria y no por la especial de 1964, protectora del arrendatario. La imperatividad del artículo 2.1 LAU es indiscutible, no valiendo contra ella ningún pacto o voluntad contraria de los interesados. Además, incluso situándonos hipotéticamente en la idea contraria, no se entiende que en los contratos posteriores al de 1974, las partes manifestaron siempre que éste se prorrogaba cuando debería estar extinguido desde el día 31 de diciembre de 1979, al cumplirse la quinta temporada, pactada, de su vigencia.

C. R. R.