

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por ISABEL MORATILLA GALÁN
e ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

RESULTA IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE REPETICIÓN DE DEUDAS. CARGAS SUBSISTENTES AL TENERSE EN CUENTA LA ADJUDICACIÓN. (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia en Sentencia de 11-7-91 desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.^a) en Sentencia de 18-5-93 desestima el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Objeto del litigio.—Inmueble sometido a subasta. En el pleito se plantea la cuestión jurídica relativa a si el adjudicatario de los bienes subastados ha satisfecho las cargas o gravámenes anteriores a que dio lugar dicho procedimiento de ejecución y puede repetir lo pagado por ese concepto contra el deudor ejecutado en base a lo dispuesto en el artículo 1.158 del Código Civil.

Doctrina de la Sentencia.—La Sala *a quo* mantiene que el sistema imperativamente vigente es el de la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del acreedor. En el caso enjuiciado los demandantes adjudicatarios de la finca subastada conocían que estaba gravada con cargas anteriores, no obstante lo cual, se subrogaron en las mismas, y el valor de los gravámenes se tuvo en cuenta a la hora de minorar el precio. Y es que en el caso de la adjudicación de bienes el adjudicatario, conocedor de las cargas anteriores y preferentes deberá subrogarse en las mismas, que es tanto como decir que asumirá la responsabilidad de su completa satisfacción previa computación de su relevante económico con el debido efecto compensado en la adjudicación, y sin que se dé recibo a estos efectos la insinuada distinción que se trata de introducir entre *cargas* y *deudas*, lo cierto es, que acreditado, que por parte del ejecutante se satisfizo el importe de las deudas en cantidad incluso superior a la reclamación que hoy presentan los actores cesionarios del remate y sobre todo, que dicho importe se tomó en cuenta para reducir

o minorar el precio de tasación inicialmente fijado, es evidente pues, que no es posible viabilizar la presente acción de repetición contra el deudor ejecutado.

COMPRAVENTA DE GANADOS Y ANIMALES. INAPLICACIÓN DEL ARTICULO 1.494.1 DEL CÓDIGO CIVIL CUANDO NO QUEDA DEMOSTRADA LA ENFERMEDAD CONTAGIOSA. (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1977).

El Juzgado de Primera Instancia número 13 de Madrid en Sentencia de 10-7-91 desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10.^a) en Sentencia de 5-4-95 desestima el recurso de apelación interpuesto.

No prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—Como ya hemos hecho al comenzar el título que antecede, el artículo 1.494.1 del Código Civil viene disponiendo que «no serán objeto de venta los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas» y «cualquier contrato que se hiciere respecto de ellos será nulo», estableciendo la jurisprudencia de la Sala que tal nulidad es radical y actúa *ipso iure* por tratarse de negocio con objeto ilícito en concreta aplicación de la regla general contenida en el artículo 1.271, y contrariar, además, la disposición imperativa y prohibitiva del referido artículo 1.494.

Pero, nuestro hecho normativo viene constituido por la existencia de una compraventa de animales afectados de enfermedad contagiosa, mas como el hecho histórico o de la vida real establecido por las conformes sentencias de instancia después de un minucioso y detenido examen de la prueba es que no se ha acreditado fehacientemente que los animales padeciesen enfermedad contagiosa alguna en el momento de ser entregados a la parte actora para su traslado, es llano que los hechos históricos no pueden subsumirse en el normativo, no cabe aplicar en nuestro caso concreto el precepto reseñado.

Paralelamente a lo que decimos, hemos de añadir que es doctrina de la Sala el que, aunque la tendencia jurisprudencial es cada vez más contraria a cuanto pueda significar rigorismo formalista, como obstáculo al conocimiento de la cuestión de fondo, no quiere decir que pueda prescindirse de aquellas formas o requisitos consustanciales al recurso de casación, pues hay que razonar sobre la pertenencia y fundamentación de los motivos para no infringir lo dispuesto en el artículo 1.707 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERÍA DE DOMINIO. VALOR DE LA APROBACIÓN JUDICIAL DEL REMATE. (SENTENCIA DE 24 DE JUNIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 12 de Bilbao en Sentencia de 9-6-92, estima la demanda de tercería de dominio interpuesta. La Audiencia Provincial de Bilbao (Sección 4.^a) en Sentencia de 19-2-93 desestima el recurso de apelación.

No ha lugar al recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—El recurso se interpone en esencia porque la parte considera que el tercerista carece de derecho de dominio, que es el presupuesto esencial de su acción, y al entender lo contrario el Tribunal sentenciador infringió las normas que regulan la eficacia jurídica de los actos traslativos del dominio del acto judicial de aprobación provisional del remate

y del auto de aprobación del mismo y de adjudicación. En orden a esto, la parte recurrente procede que se determine la eficacia jurídica a efectos traslativos del dominio de los actos judiciales de aprobación del remate o aprobación provisional, y deja sentado que en modo alguno confunde la eficacia de la inscripción registral de dominio, que sabe es declarativa y otorga publicidad *erga omnes* al derecho, y no constitutiva del mismo, pero insiste que su oposición procesal se basa en considerar que el auto de aprobación definitiva del remate (auto de adjudicación) no sólo sirve de título a la inscripción registral del derecho, sino que también constituye un acto esencial para la adquisición del dominio.

El problema jurídico planteado ha sido resuelto ya por la Sala en sentencias que especifican el valor del remate y del pago del precio respecto de los bienes enajenados en subasta judicial y su eficacia sobre la transmisión de la titularidad dominical, aún antes de la expedición del testimonio que sirve para la inscripción. Incluso en ocasiones, la Sala considera suficiente para justificar su título dominical el acta de remate que tuvo lugar en el procedimiento judicial sumario, aunque no sea bastante para efectuar la inscripción registral para lo que la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria exige el consiguiente auto judicial indispensable para llevar a cabo dicha inscripción pero no para acreditar la titularidad que se cuestiona, habida cuenta el sistema español vigente de transmisión y adquisición del dominio de bienes inmuebles y cuyo retraso en la expedición no puede perjudicar al interesado.

EXISTE «REFORMATIO IN PEIUS» SI LA SENTENCIA RECURRIDA ELEVA EL TOPE POR ENCIMA DEL CUAL LOS DEMANDADOS NO ESTABAN OBLIGADOS A SUFRAGAR LAS OBRAS DE REPARACIÓN DEL INMUEBLE. (SENTENCIA DE 25 DE JUNIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 3 de León en Sentencia de 18-9-91 estima parcialmente la demanda. La Audiencia Provincial de León (Sección 2.^a) en Sentencia de 15-3-93 estima parcialmente el recurso de apelación y desestima la adhesión a la misma.

Prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—Nuestro comentario alude a que en las fundamentaciones se acusa básicamente a la sentencia recurrida de haber efectuado una *reformatio in peius*, que claramente perjudica a los recurrentes, analizando los fallos de instancia para fundamentar que ha existido tal *reformatio*.

LA INTERMEDIACIÓN. MANDATO EXPRESO. (SENTENCIA DE 26 DE JUNIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alicante en Sentencia de 21-11-91 estima el suplico de la demanda. La Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5.^a) en Sentencia de 7-6-93 desestima el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—Se desprende a lo largo del proceso la voluntad propia de las demandadas (propietarias del inmueble) en contrato autorizan a aquél en/para las gestiones oportunas de venta de dicha propiedad. Además, las normas aplicables al caso son las del mandato expreso, cuya única fina-

lidad es la venta del inmueble litigioso, se autoriza a vender dicho inmueble litigioso.

La ejecución del mandato expreso contenido en el documento suscrito por los demandados contiene instrucciones de venta imperativas y también facultativas en cuanto autoriza a vender el inmueble, lo que conlleva un margen de obrar. De todo lo actuado se deduce la existencia de un contrato de compraventa, pero estamos ante una venta de cosa ajena, en la que nuestro Código no exige que el vendedor sea propietario.

Se ha de mantener la correcta calificación que la Sala ha efectuado del contenido de una supuesta autorización entre codemandadas y el codemandado en la idea de que no se contenía en las mismas un mandato expreso para vender, sino una especie de contrato de agencia mobiliaria al uso (función pregestatoria) para que se procediera por parte de dicha persona autorizada a verificar los trámites correspondientes para proceder a la venta del referido inmueble. Tampoco existió en ningún momento por parte de las vendedoras contenido realizado por persona autorizada del efectuado en el acto realizado por la persona autorizada. Las funciones del intermediario se vieron rebasadas, gestiones correspondientes para proceder a la venta de dicho inmueble, dicho intermediario no sólo se excedió, sino que sus funciones se desnaturalizaron. Y, además hay que ratificar lo decidido por la Sala sentenciadora en cuanto no es posible aplicar el concepto de arras o señal a la suma entregada por el actor y en su consiguiente exigencia de doblarlas o duplicarlas cuando se desiste del negocio, ya que ello es únicamente aplicable cuando se trate de un contrato de compraventa, y aquí se trata de una especie de contrato de intermediación o de comisión, para lo que cabe juicio calificador de la Sala *a quo* sobre todo teniendo en cuenta que debe prevalecer el tema de la calificación del contrato. La calificación jurídica de todo contrato responde a una labor de interpretación y ésta es facultad privativa de los Tribunales de instancia y su criterio ha de prevalecer en casación, aún en caso de duda, a no ser que el resultado fuese notoriamente ilógico.

EL ACCIDENTE PARA QUE QUEDE CUBIERTO POR EL SEGURO DEBE REUNIR LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 100 DE LA LEY DE CONTRATO DE SEGURO. (SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 5 de Granada en Sentencia de 12-12-91 desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Granada (Sección 3.^a) en Sentencia de 21-6-93 desestima el recurso de apelación interpuesto. No triunfa el recurso de casación.

Hechos.—Persona que contrata una póliza de seguro de accidentes corporales con fecha 20-2-90, falleciendo con motivo de un infarto de miocardio el 28-6-90, dicho infarto le sobreviene cuando se encuentra en su lugar de trabajo y se le requiere para ayudar al movimiento de un vehículo de la exposición de la empresa, iniciando un esfuerzo para empujarlo físicamente como el habitual en el ramo, dado que los vehículos en exposición son desplazados en distancia de varios metros, sin necesidad de arrancarlos para conseguir su autopropulsión.

Doctrina de la Sentencia.—En realidad, el hecho de la reclamación es la concurrencia o no de una causa externa o de una causa violenta súbita.

La recurrente pretende una nueva valoración de la prueba practicada favorable a su posición de que en el infarto concurrieron aquellas circunstancias, pero al mismo tiempo se dice que no se ha probado el hecho obstativo, y por ello la sentencia recurrida sienta la presunción de que son los posibles antecedentes de la enfermedad los que causaron el fatal desenlace. Como se ve claramente, el artículo 1.214 del Código Civil no se ha infringido en absoluto porque la Audiencia no da lugar a la reclamación de la actora al no haber probado lo que era carga de la parte demandada, único supuesto en que puede invocarse la infracción del citado precepto, sino que ha valorado las pruebas obrantes en autos deduciendo de ellas que no concurre la causa externa o violencia súbita en la producción del infarto y ello no guarda ninguna relación con el *onus probandi*. Además, es gratuito afirmar que aquellas circunstancias son impeditivas, pues precisamente por su propia naturaleza son constitutivas de la pretensión de cobro del seguro de accidentes y su prueba corresponde al actor. Paralelamente la doctrina de la sentencia recurrida dispone que no puede ser calificada como causa violenta súbita la actividad que desarrollaba el fallecido en el momento en que sufrió el infarto, pues no puede equipararse a aquel concepto cualquier actividad física cuando es la habitual y ordinaria, está en abierta contradicción con la doctrina mantenida por la propia Audiencia sentenciadora. También se dice que la jurisprudencia de la Sala ha reconocido el concepto de accidente originado en curso de las actividades habituales y ordinarias, pero esto no es viable, pues el principio constitucional de igualdad no puede declararse infringido al no proporcionar a esta Sala testimonio literal de la sentencia de la Audiencia y, por tanto, no es posible comparar ni el caso litigioso con el que aquella juzgó ni los fundamentos jurídicos de ambas sentencias. También se desestima porque en este pleito el fallecido sufrió el infarto cuando desplazaba un vehículo en una exposición de un lugar a otro, operación que se realizaba habitualmente y que no requería gran esfuerzo físico.

La interpretación de las dudas en un contrato de seguro se hacen a favor del asegurado: que el clausulado de la póliza de seguro no excluía de su cobertura el infarto de miocardio, por lo que se ha de entender incluido en el concepto de accidente. La regla de la interpretación más favorable para el asegurado no elimina las cláusulas de las condiciones generales de la póliza, donde se define cuál es el riesgo cubierto en el seguro de accidentes, y aquí ha de entenderse por accidente (artículo 100 de la Ley de Contrato de Seguro). Aquella regla interpretativa entra en juego para resolver casos dudosos, pero esa duda no concurre en el caso en el que nos encontramos, pues fuera de lo que la recurrente estima favorable a sus intereses, no aparece en el infarto de miocardio ninguno de los rasgos que configuran el accidente indemnizable por la aseguradora, no existe causa violenta súbita, externa, hasta el punto de que todo el esfuerzo del recurso reside en equiparar un trabajo habitual que no requiere un gran esfuerzo físico a aquella causa, lo que no puede prosperar porque la doctrina sentada por la Sala es la de que el infarto para que se considere accidente ha de obedecer a una causa externa.

CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA Y DERECHO PREFERENTE DE ADQUISICIÓN. (SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santa Cruz de Tenerife en Sentencia de 28-6-90 estima parcialmente la demanda interpuesta. La Audien-

cia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 1.^a) en Sentencia de 10-12-92 desestima el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—Se analiza en este supuesto la posible vulneración a los artículos 1.281 y 1.282 del Código Civil, contenedores de distintas reglas de interpretación contractual para supuestos diferentes, tal es así que obligan a especificar cuál de esas reglas se entiende vulnerada al objeto de evitar confusión en defensa de la contraparte y en el análisis a que ha de proceder la Sala de casación, y es que la investigación de la intención de las partes contratantes prevista en el artículo 1.282 del Código Civil sólo cabe cuando, conforme al artículo 1.281 del mismo cuerpo legal, las palabras usadas en el contrato pareciesen contrariar a aquella intención, porque la finalidad de este artículo radica en evitar que se tergiverse lo que aparece claro o que se omita, sin aclarar, lo que se ofrece oscuro, siendo factor decisivo de interpretación en el primer supuesto las palabras empleadas, y en el segundo la intención evidente de los contratantes.

La interpretación de los contratos, según reiterada jurisprudencia de la Sala, es facultad privativa de los Tribunales de instancia, debiendo prevalecer su criterio a menos que careciera de lógica y razonabilidad, y la razonabilidad resulta patente en nuestro caso, ya que «estar dispuesto a ejercitar la opción de compra» no significa exactamente ejercitarla en el momento, por eso al encontrarse con la negativa de la otra parte, la actuación del recurrente tuvo que haber sido la de asegurarse el ejercicio de la opción mediante la determinación clara de su voluntad, reforzada a ser posible con la consignación judicial del precio, acto que no es, de suyo necesario, pero que dadas las circunstancias hubiera sido conveniente.

RECLAMACIÓN DE CANTIDAD POR DAÑOS A CONSECUENCIA DE LA PARALIZACIÓN DE LA OBRA EN UN INTERDICTO DE OBRA NUEVA. LA DOCTRINA DEL ABUSO DE DERECHO Y LOS ARTÍCULOS 7.2 Y 1.902 DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 3 de Móstoles en Sentencia de 10-2-92 desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19) en Sentencia de 17-5-93 desestima el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Hechos.—La entidad mercantil «Promotora del Centro Comercial Monteclaro, S.A.» (Procecomsa), promueve juicio declarativo de mayor cuantía contra la Comunidad de Propietarios Monteclaro, su Presidente y miembros del Comité Directivo, como consecuencia de los daños y perjuicios originados al haberse interpuesto de contrario un procedimiento interdictal de obra nueva y en el que se procedió a paralizar las obras que estaba ejecutando en el referido Centro Comercial.

Doctrina de la Sentencia.—Se denuncia la infracción por inaplicación de la doctrina legal sobre el abuso de derecho en los casos de interdictos de obra nueva fundados en razones urbanísticas, asimismo, del artículo 7.2 del Código Civil, y por inaplicación también del artículo 1.902 del Código Civil, en relación con el artículo 1.106 del mismo texto legal que se interpretan erróneamente. La Audiencia ahora desconoce que la sentencia desestimatoria del interdicto era firme al resolverse la apelación y en que al exigir un requisito

que no resulta de precepto o doctrina legal alguna, ha incurrido en inaplicación indebida de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la procedencia de la indemnización por abuso de derecho, y tal inaplicación supondría, lógicamente, la del artículo 7.2 del Código Civil, que recoge el abuso de derecho, puesto que se exigió un requisito no previsto en el precepto: la firmeza de la sentencia interdictal al promoverse la demanda de daños, y la invocación del artículo 1.902 como fundamento de las pretensiones indemnizatorias en el caso de acciones interdictales infundadas, en relación con el artículo 1.106, al ser patente que el interdicto produjo daños y perjuicios resultantes de las pruebas practicadas.

Visto esto, hemos de añadir que el ejercicio por vía judicial de cualquier derecho es incompatible con la noción del abuso de derecho, ya que éste, como se proclama en el artículo 7.2 (al que ya hemos aludido), precisa que dicho ejercicio, atendiendo a la intención de su autor, al objeto o a las circunstancias de su realización sobrepase manifiestamente los límites normales del «ejercicio de un derecho», y así se precisa para dar lugar a los daños indemnizables, aparte de la realidad de los mismos, que la acción interdictal «resulte ser claramente infundada y así se declare en la sentencia o al menos resulte de ella sin asomo de duda», criterio que se mantiene cuando en ocasiones se asocia la concurrencia de abuso de derecho a las circunstancias en que se promovió y mantuvo la acción interdictal al revelar una conducta que sobrepasa amplia y manifiestamente los límites normales del ejercicio de dicha acción. Y es que la evidencia de estarse en presencia de una acción interdictal «clara o manifiestamente infundada» ha de extraerse necesariamente del contenido de la propia sentencia recaída en el juicio interdictal y en éste, nuestro caso, como bien se observa y razona en la sentencia recurrida y en la dictada en primera instancia, no es posible al no haber recaído resolución definitiva, lo cual, tenía que haber acaecido al tiempo de plantearse la presente reclamación y la estimación por el Juzgado de instancia de las excepciones de incompetencia de jurisdicción y falta de legitimación activa de la parte promotora del interdicto es insuficiente, de por sí, en orden a considerar que la acción interdictal se caracterizaba por una absoluta falta de fundamento. Y hemos de concluir diciendo que estamos ante la imposibilidad de calificar cuán manifiestamente carente de razón a la acción interdictal ejercitada en su día, ni que ésta representara, en principio, el ejercicio abusivo de un derecho por traspasar los límites normales de defensa del mismo, con lo cual, no cabe estimar infracción del artículo 7.2 del Código Civil. Al propio tiempo, consecuencia ineludible de la inexistencia del abuso de derecho es, a su vez, la imposibilidad de calificar el ejercicio de la acción interdictal como demostración de una conducta culposa o negligente, con lo que carece de base la denunciada infracción acerca del artículo 1.902 del Código Civil, cuya falta de concurrencia lleva aparejada la ausencia de infracción respecto del artículo 1.106 del mismo texto legal.

UN SUPUESTO MANDATO POSTERIOR NO DOBLEGA LA EFICACIA DE LA PRECEDENTE COMPRAVENTA. (SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1977).

El Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Oviedo en Sentencia de 15-7-92 desestima la demanda. La Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 1.^a) en Sentencia de 2-6-93 desestima el recurso de apelación.

El recurso de casación no triunfa.

Hechos.—**Compraventa** de inmueble litigioso en la que se dispone la cancelación por su inadecuación de una falta de correspondencia y contradicción con la realidad jurídica extrarregistral.

Doctrina de la Sentencia.—La existencia o inexistencia de un contrato y la concurrencia o no de los requisitos esenciales del mismo, así como la existencia de vicios del consentimiento, es cuestión de mero hecho y como tal su constatación es facultad privativa de los tribunales de instancia, cuya apreciación obtenida a través de la valoración de la prueba practicada ha de ser mantenida en casación en tanto la misma no sea desvirtuada por cauce procesal adecuado, denunciando la existencia de error de derecho por invocación de la norma valorativa de la prueba que pueda considerarse infringida.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA. SU CAUSA (SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cádiz en Sentencia de 5-11-92 estima parcialmente la demanda. La Audiencia Provincial de Cáceres en Sentencia de 8-5-93 estima parcialmente el recurso de apelación.

No triunfa el recurso de casación.

Objeto de litigio.—**Reclamación** de cantidad por obras ejecutadas a favor de una Junta de Compensación, decretándose la resolución del contrato de ejecución de obra si se producía la interrupción de las obras durante un determinado lapso de tiempo por causas imputables a la citada Junta o paralización por organismos oficiales.

Doctrina de la Sentencia.—En realidad, conforme a la más moderna doctrina jurisprudencial para la resolución de los contratos, no se precisa una actitud dolosa del incumplidor, bastando que se frustre el fin del negocio, así como la atribución a la parte incumplidora de conducta voluntaria y obstativa a la ejecución del contrato. Y es que ejercitada y practicada, como aquí sucede, la resolución por quien cumplió sus compromisos obligacionales, habido en cuenta el carácter sinalagmático e interdependiente de los recíprocos pactados, la sentencia recurrida sancionó su validez y no acogió la alegación hecha en vía reconvencional por la Junta recurrente, toda vez que se hace supuesto de la cuestión con aportaciones propias e interesadas de las pruebas y sobre todo el haber quedado justificado el retraso de las obras que se imputa a la actora y aparecer la recurrente como la única provocadora y responsable de la demora que se denuncia.

Paralelamente a lo antedicho, hemos de añadir que es doctrina jurisprudencial reiterada y suficientemente conocida la que proclama que el artículo 1.214 de Código Civil no contiene norma alguna sobre la valoración de la prueba y que sólo es invocable en casación cuando ante la falta de prueba de un hecho la Sala *a quo* prescinde de la regla distributiva del *onus probandi* que el precepto contiene, al determinar la parte que haya de soportar las consecuencias de esa falta de prueba y a quien la carga probatoria no le viene impuesta, y cuando existe actividad probatoria constatada no importa quien la haya traído al pleito desde el momento que se suministran a los juzgadores instrumentos aptos para emitir pronunciamientos decisorios, supuesto que no se da en la presente cuestión, ya que la sentencia en recurso demostró que se hubieron de acometer necesarios trabajos topográficos para la realización de

obras urbanizadoras contratadas y ante la disparidad en su coste que mantuvieron las partes litigantes, decretó su fijación definitiva en ejecución de sentencia.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INHABILIDAD DE LA CASA VENDIDA PARA EL FIN A QUE IBA DESTINADA. EL ABUSO DE DERECHO EN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA POR RETRASO DESLEAL. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 12 de Bilbao en Sentencia de 1-9-92 estima íntegramente la demanda. La Audiencia Provincial de Bilbao (Sección 1.ª) en Sentencia de 22-2-93 desestima el recurso de apelación.

No triunfa el recurso de casación.

Hechos.—Se declaran resueltos los contratos de compraventa celebrados entre los demandantes sociedades sobre dos fotocopadoras KIS modelo Color Teu, con motivo e anómalo funcionamiento de las mismas.

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina de la Sala la que mantiene que se está en el caso de entrega de una cosa distinta (*aliudpro alio*) cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto con la consiguiente insatisfacción del comprador, al ser inadecuado el objeto para el fin a que se le destina. Y es que en el caso, los defectos proyectivos apreciados así como la inidoneidad de los materiales utilizados en determinadas piezas de las fotocopadoras sometidas a la acción corrosiva y deformante de los líquidos utilizados en el proceso de reproducción, hacían las máquinas vendidas inhábiles para cumplir adecuadamente la finalidad a que iban destinadas en los establecimientos de las sociedades demandantes y que era conocida por la vendedora, sin que sea exigible al comprador tener que acudir reiteradamente a reparaciones y sustituciones de piezas esenciales para conseguir su funcionamiento.

Además, en el proceso se considera abusiva la conducta de los actores al ejercitar la acción resolutoria cuatro años después de la celebración de los contratos de compraventa, lo que constituye un «retraso desleal» en su ejercicio. El abuso de derecho ha sido configurado por la doctrina de la Sala señalando como requisitos generales: a) el abuso de un derecho objetivo y externamente legal; b) el daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica; y c) inmoralidad o antisocialidad de ese daño manifestada de forma subjetiva —intención de perjudicar—, o bajo forma objetiva —anormalidad en el ejercicio abusivo del derecho—. Sigue la jurisprudencia aclarando que el ejercicio abusivo de un derecho sólo existe cuando se hace con intención de dañar, sin que resulte provechoso para quien lo ejercita, o utilizando el derecho de un modo anormal y contrario a la convivencia, y al tratarse de un remedio extraordinario sólo puede acudir a su doctrina en casos patentes. Reconocido por la jurisprudencia de la Sala que infringe el principio de la buena fe el que ejercita su derecho tan tardíamente que la otra parte pudo efectivamente pensar que no iba a actuarlo —retraso desleal— vulnerando tanto la contradicción con los actos propios como el retraso desleal, las normas que deben informar el ejercicio del derecho, las que determinan el ejercicio del derecho con la posibilidad de impugnarlo por antijurídico; sin embargo, en el caso de autos nos encontramos ante un supuesto en el que la acción resolutoria ejercitada tiende no a conseguir la ineficacia de los contratos sino a poner fin a la relación jurídica nacida de ellos, se fundaba en la inhabilidad de las máquinas vendidas por lo

que, en tanto no se constate esa inhabilidad no podría haberse ejercitado la acción y esa constatación no pudo producirse sino a partir del momento en que la máquina sobre la que el perito realizó su informe fue objeto de modificación, por otra parte no se aprecia que tal ejercicio del derecho de resolución se haya realizado con patente intención de dañar al vendedor sin provecho alguno para los compradores.

CONTRATO DE SEGURO. CONDICIONES: GENERALES Y PARTICULARES.
(SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de A Corana en Sentencia de 7-3-91 estima la demanda. La Audiencia Provincial de A Corana (Sección 4.^a) en Sentencia de 24-3-93 confirma la dictada en Primera Instancia.

No prospera el recurso de casación.

Hechos.—Sinistro que acaece por la caída de agua en un local con motivo de la rotura de tuberías de desagüe general del inmueble que considera forma parte de elementos comunes y a cubrir por la póliza suscrita por la Comunidad de Propietarios.

Doctrina de la Sentencia.—Comenzamos nuestro comentario haciendo alusión al importante contenido de las cláusulas limitativas de los derechos de los asegurados, pues las mismas han de cumplir un doble requisito cual es el de estar destacadas de modo especial y ser específicamente aceptadas por escrito, y sucediendo que en uno de los apartados de las Condiciones Generales de la Póliza existe una cláusula limitativa de la cobertura al decir que la indemnización de los daños causados accidentalmente a terceros por el agua quedan limitados hasta un 10 por 100 del capital asegurado para el riesgo de Responsabilidad Civil, de manera que entendiéndose que la acción del tercero tiene su límite en el contenido del propio contrato, mantiene la recurrente que al ser la condición limitativa que comentamos de carácter general, y contenida dentro del contexto del contrato de seguro suscrito, no puede hablarse de ella como cláusula limitativa del derecho del asegurado, ya que éste nunca ha tenido ningún derecho que exceda de los límites fijados en póliza. La Sala mantiene que no es admisible la cita del artículo 1.281 del Código Civil sin especificar cuál de sus dos párrafos es el que se considera conculcado, pues dado el criterio interpretativo que en cada uno de ellos sienta, está lo suficientemente claro que no pueden ser infringidos ambos en el mismo sentido, 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 ni su párrafo segundo ni las reglas de los artículos siguientes, que funcionan con carácter subsidiario respecto a la interpretación literal de su párrafo primero; por lo contrario, en los llamados contratos de adhesión, entre los que destaca el de seguro, la jurisprudencia de este Tribunal Supremo tiene establecido que las dudas que puedan surgir sobre la significación de sus cláusulas deberán ser interpretadas, de acuerdo con el sentido más favorable para el asegurado, pues redactadas las cláusulas por uno de los contratantes, su oscuridad no puede favorecer al que la ocasionó sino al causante de la indemnización o ambigüedad, y es el último criterio el que mantiene la Audiencia porque, sin desconocer la limitación de cobertura establecida en las condiciones generales y a la que hemos hecho alusión al comienzo de nuestro comentario, señala que la misma no se destaca de modo

especial ni aparece específicamente aceptada por escrito. Así, al decir que tiene declarada la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo que la discrecionalidad razonada corresponde ser apreciada por el Tribunal *a quo*, no siendo suceptible de revisión casacional pues, la sentencia recurrida concede una suma que sólo es inferior en poco más de un 2 por 100 a la reclamada; ninguna de las partes demandadas propuso prueba para acreditar que lo reclamado era excesivo, lo cual no es correcto, pues hay que afirmar que por la oposición de la recurrente se redujo la cuantía; la diferencia entre el dictamen pericial presentado con la demanda y el emitido dentro del proceso no estriba en que aquél diese por dañado algo que no lo estaba, pues en los desperfectos causados por el agua existe una plena coincidencia; en la condena no sólo se atiende a la sanción de una conducta procesal sino a satisfacer el principio de tutela judicial efectiva, que exige que los derechos no se vean mermados por la necesidad de acudir a los Tribunales para su reconocimiento, éstas son las razones que el Tribunal *a quo* dio, en consecuencia para estimar temeridad en el actuar de las demandadas y a ello sólo puede añadirse que la diligencia del actor mitigó el daño y resultaría injusto que su conducta le perjudicase, además estableció que el hecho acreditado es que el recurrente obligó al recurrido a interponer una demanda para ejercitar su derecho.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE PLAZOS PENDIENTES. EX. ARTICULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 7 de Palma de Mallorca en sentencia de 23-1-92 estima la demanda. La Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 3.^a) en Sentencia de 10-6-93 desestima el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Objeto del litigio.—Resolución de contrato de compraventa suscrito entre las partes como consecuencia de un incumplimiento de la obligación de pago inherente al comprador.

Doctrina de la Sentencia.—En el presente litigio que vamos a analizar concurren las siguientes circunstancias: se trata de una compraventa contractual, es decir, se basa en documento privado y en la que el vendedor seguirá ostentando la titularidad registral; la elevación a público del contrato de compra se aplazó hasta que el comprador hubiese percibido una cantidad de dinero pactada por las partes; el comprador a la firma del contrato tiene solvencia y se compromete a abonarlo; el comprador no podía constituir hipoteca sobre el inmueble y así lo comunica al vendedor por vía notarial; no se prueba la titularidad registral de la vivienda y el comprador trata de obtener créditos hipotecarios pues su voluntad es la de cumplir, pero todo resulta en vano. Vistas éstas circunstancias que acabamos de exponer queda patentada que la conducta del comprador manifiesta el deseo y voluntad de cumplimiento y que es la situación que le sobreviene la que se lo impide. Así, acreditados los requisitos del artículo 1.504 del Código Civil para que por parte del vendedor se inste la resolución del contrato de compraventa, habida cuenta el requerimiento notarial existente al respecto, y la estipulación del pacto comisorio y el incumplimiento de la recurrente compradora del precio aplazado, son inoperantes las circunstancias que hemos mencionado para justificar el impago del vendedor. Por la jurisprudencia actual no se precisa que la voluntad obstativa al cumplimiento sea indicati-

va de una contumacia y rebeldía por parte del comprador en torno al cumplimiento sino que es suficiente se produzca ese incumplimiento si con ello se frustra el fin normal del contrato, como es por parte del vendedor, percibir íntegramente el precio de la compraventa.

VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO.
(SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de León en Sentencia de 16-3-93 estima la demanda. la Audiencia Provincial de León (Sección 2.^a) en Sentencia de 27-5-93 desestima los recursos de apelación.

Triunfa el recurso de casación.

Hechos.—Demanda entablada contra la entidad mercantil «Delatorre, S. L.», en reclamación indemnizatoria por defectos en la construcción de unos chalets adquiridos por los actores.

Doctrina de la Sentencia.—La norma expresada como vulnerada en el presente litigio parte del principio de que la responsabilidad por ruina se atribuye a quien la haya originado, pero acreditado ese estado, puede entablar la acción contra cualquiera de los partícipes en el proceso de promoción y edificación o contra todos ellos. Por eso, procede relacionar el artículo 1.591 con el 1.144, ambos preceptos del Código Civil, y es que con mención a la solidaridad pasiva, se establece la facultad del acreedor para dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios, sin que las reclamaciones entabladas contra uno sean obstáculo para que posteriormente se dirijan contra las demás, con exclusión, por lo tanto, de la repulsa procesal con base en la situación de litisconsorcio pasivo necesario, habida cuenta de que la Jurisprudencia de la Sala viene aplicando el artículo 1.144 indicado al supuesto del artículo 1.591, que expresa la igualdad de las responsabilidades del contratista y del arquitecto por la ruina de un edificio, según las causas que lo originen, por lo demás, la doctrina jurisprudencial relativa a que el Tribunal de apelación, en principio, es soberano en la apreciación de la prueba, salvo que ésta resulte ilógica o contraria a las máximas de experiencia o a las normas de la sana crítica, supone el ser supuestos de exclusión no concurrentes en este caso, y que sostienen la comentada precisión de la sentencia de instancia sobre la solidaridad.

Así, desde la perspectiva del Código Civil, parece evidente que el litisconsorcio pasivo necesario no se produce en circunstancias como las de este litigio y es opinión doctrinal generalizada que la no concurrencia obligatoria de todos los deudores solidarios al mismo debate tampoco transgrede el artículo 24 de la Constitución Española, salvo que se dispusiera la absoluta sujeción a lo decidido en el proceso seguido sin audiencia o se estableciera la posibilidad de ejecución de la resolución también sin audiencia, en los bienes de quien no ha sido parte.

ADMISIÓN DE EXCEPCIÓN. MOMENTO EN EL QUE SE LLEVA A CABO.
(SENTENCIA DE 9 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Bilbao en Sentencia de 28-1-91 desestima el recurso planteado. La Audiencia Provincial de Bilbao (Sección 2.^a) en Sentencia de 29-6-92 estima el recurso de apelación.

Prospera el recurso de casación.

Doctrina de la Sentencia.—Es posible la admisión en ejecución de una excepción de fondo no planteada en su momento en el proceso y hecha en contradicción con lo ejecutoriado.

ACCIÓN DIRECTA DEL PERJUDICADO. TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS.
(SENTENCIA DE 10 DE JULIO DE 1997).

El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia en Sentencia de 9-7-91 estima en parte la demanda. La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª) en Sentencia de 10-5-93 estima parcialmente el recurso de apelación.

No prospera el recurso de casación.

Objeto del litigio.—La parte actora pretende en las dos acciones que ejercita contra su inquilino y contra la Aseguradora de éste, se les indemnice por los daños ocasionados en la nave de su propiedad alquilada a la primera demandada, con la cobertura de la segunda, y con motivo del incendio en el mismo sufrido. De ahí que sean dos las cuestiones que se han de resolver: una relativa a la clase de acción que se ejercita y la otra la responsabilidad de la actora frente al actor.

Doctrina de la Sentencia.—Por lo que se refiere a la primera de las cuestiones que se plantean, la acción que se ejercita se basa en el artículo 1.101 del Código Civil, no vincula y puede perfectamente incluirse en la acción de la responsabilidad extracontractual del artículo 1.902 y por lo que respecta a la segunda, acerca de la responsabilidad de la aseguradora frente al actor, resulta acreditado en autos que tanto la acción producida (el incendio) como los daños sobrevenidos en la nave del actor como el nexo causal entre ambos depende del éxito de la acción ejercitada (artículos 1.902 y 1.214 del Código Civil). En el proceso, en realidad, se están ejercitando dos acciones acumuladas, una contra la Entidad arrendataria responsable de la conservación de la cosa arrendada, y otra contra la Compañía Aseguradora, derivada del contrato de seguro concertado. Se alude también al sentido de la acción directa ejercitada al amparo del artículo 76 de la Ley de Seguro Privado, y en el que se analizan las doctrinas interpretadoras que existen al respecto sobre la inoponibilidad al perjudicado de las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el asegurado, que hace referirse a las excepciones personales que el primero albergue contra el segundo y no aquellas eminentemente objetivas emanadas de la ley, como ocurre en nuestro caso. Pero en nuestro litigio no cabe tutelar la conducta —contradictoria con los actos propios— de la recurrente que alega la nulidad de la póliza en cuestión por inhabilitación del representante de la aseguradora, a resultados de la quiebra de la sociedad cuando al suscribir la misma ya conocía o debía conocer esa inaptitud.

Paralelamente a lo acabado de exponer, la alusión a la *doctrina de los actos propios* significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad, generalmente de carácter tácito, al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, pues la fuerza vinculante del acto propio estriba en ser ésta expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir algún derecho, generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto. Es reiterada la doctrina de esta Sala relativa a que el principio general de derecho que afirma la inadmisibilidad de venir contra los actos propios constituye *un límite del*

ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad como consecuencia del principio de buena fe, y, particularmente de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos o presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación, cuales son que los actos propios sean inequívocos; en el sentido de *crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer* sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta anterior.

I. M. G.

PENETRAR EN EL «SUBSTRATUM» DE LA PERSONA JURÍDICA NO IMPLICA NEGAR LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA MISMA. (SENTENCIA DE 23 DE ENERO DE 1998).

No cabe alegar tercería de dominio por aplicación al supuesto contemplado de la doctrina jurisprudencial que, en determinados casos, permite penetrar en el *substratum* de la persona jurídica, tal aplicación no requiere negar la personalidad jurídica de la persona jurídica actora a la que han sido aportados los bienes objeto de tercería por el deudor apremiado ni declarar la nulidad de la sociedad, sino que se trata, pura y simplemente, de declarar la inoponibilidad de ese acto de aportación de los bienes al acervo social frente a los acreedores del socio aportante que ven así alterado el régimen de responsabilidad universal de su deudor que establece el artículo 1.911 del Código Civil, quedando dicho deudor, como consecuencia directa de ese negocio jurídico de aportación, en una situación de insolvencia intencionalmente provocada. No se desconoce, por tanto, la personalidad jurídica de la sociedad, distinta e independiente de sus socios, ni se declara su nulidad, ya que aquella continúa subsistiendo como tal en el tráfico jurídico que en nada resulta alterado por la sentencia desestimatoria de la tercería que, por otra parte y como tiene reiteradamente declarado esta Sala, limita sus consecuencias al ámbito propio del procedimiento de apremio del que es incidente este procedimiento de tercería.

EXISTE ERROR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CUANDO EL PRECIO SE FIJA POR UNIDAD DE MEDIDA DEL OBJETO DEL CONTRATO, Y SE ENTREGA UNA SUPERFICIE MENOR DEL MISMO, SIENDO APLICABLE EL ARTICULO 1.101 CC. (SENTENCIA DE 30 DE ENERO DE 1998).

El *quid* jurídico de la cuestión radica en determinar si esas diferencias de superficie entre lo vendido y lo entregado deben sus consecuencias económicas ser controladas por lo dispuesto en los artículos 1.469 a 1.472 ambos del Código Civil, o ser regidos por lo dispuesto en el artículo 1.101 y concordantes del mismo cuerpo legal. Las normas primeras pueden ser calificadas de especiales, pues son aplicables a los casos en que existen unas posibles diferencias entre la extensión efectiva de la finca al perfeccionarse el contrato y la que es objeto en el momento de la entrega. Por ello el legislador en dichos

preceptos, con base en la teoría de la conservación del contrato, ha reducido el plazo de impugnación acortando el plazo para el ejercicio de la acción, o sea de la caducidad para la vigencia de la misma.

En el presente caso las plazas de garaje se han vendido como anexas a unas viviendas constituidas bajo el régimen de Viviendas de Protección Oficial, sin que además el precio de venta de las plazas de garaje lo fuera a tanto por metro cuadrado, por lo que falta un requisito esencial para la aplicación de las tantas veces mencionadas normas especiales, y por ende para que fatalmente se perjudique el derecho de los compradores con la actuación de la caducidad.

Los artículos 1.469 y 1.470 CC contienen una específica regulación del error en el contrato de compraventa, cuando este error rebase sobre la cabida de la cosa vendida de tal forma que las partes atribuyen una mayor o menor cabida a la finca objeto del contrato, regulación especial que afecta únicamente a aquellos contratos en los que el precio se haya fijado por unidad de medida y no en un tanto alzado, requiriéndose además que se trate de inmuebles determinados y que se exprese en el contrato su cabida. Lo cual significa que en la presente *litis* ha habido un incumplimiento genérico de obligaciones derivadas de un contrato por lo que la norma vigente de aplicación será la especificada en el artículo 1.101 CC y concordantes, en especial con lo ordenado en el artículo 1.256 CC. Por lo que para la efectividad de las acciones emanadas de dicho incumplimiento el instituto de la prescripción deberá tener el amplio plazo de quince años que se establece con carácter general.

NO CABE ACCIÓN DE REINTEGRO POR ESTAR EXCLUIDOS LOS RIESGOS POR LA PÓLIZA EN UN CONTRATO DE SEGURO. (SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1998).

Se entiende inaplicable por la parte recurrente el artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro, inaplicación que supone rechazar la legitimación activa de la recurrida, por entender que los hechos, al integrar un supuesto de robo deben quedar al margen de la acción esgrimida, es decir de la acción de reintegro que ejercita la actora, por estar excluidos de los riesgos cubiertos por la póliza, materia esta ajena, a la legitimación activa, que gira en torno a la posibilidad de que por el asegurador, una vez cubierta la indemnización a que da lugar el riesgo, pueda reclamar contra quien corresponda, en este caso el transportista que incurrió en negligencia, por lo que deben decaer conjuntamente ambos motivos, máxime cuando según aparece de los autos, incumba al asegurador hacerse cargo del siniestro provocado por la pérdida de bultos completos, que es lo que sucedió en el presente caso.

NOVACIÓN Y EXTINCIÓN DE UNA CONDICIÓN SUSPENSIVA ESTABLECIDA EN EL CONTRATO, TRAS SUBORDINAR LA EFICACIA DE UNA DE LAS LETRAS A UN HECHO POSTERIOR. (SENTENCIA DE 10 DE FEBRERO DE 1998).

La cuestión a la que alude la impugnación es la declaración que se hace en la sentencia recurrida, referida a la novación y extinción de la condición establecida en el contrato, en orden a subordinar la eficacia de una de las

letras constitutivas del plazo inicial, a la venta del secadero usado propiedad del comprador. En el contrato de fecha 16 de mayo de 1990 se convenía que el plazo inicial de la compraventa estaría representado por dos letras de cambio aceptadas y avaladas, aceptación que debería hacerse a la firma del contrato, añadiendo de forma manuscrita «una de las dos pendientes de la venta del secadero usado». La interpretación literal de esta cláusula conduce a entender, que la aceptación y el afianzamiento de una de las dos letras era lo que quedaba pendiente de esa futura venta de la maquinaria usada, aunque tampoco es óbice entender que fuera su efectividad.

El Tribunal *a quo* entiende presuntivamente, que la entidad compradora habría novado y extinguido, dejando sin efecto la cláusula suspensiva que se añadió de forma manuscrita al contrato, y este razonamiento no puede calificarse como erróneo o no razonable, pues la firma de la segunda letra, efectuada casi un año después de haberse emitido la primera, y la imposibilidad de poder vender la maquinaria usada (aún no consta que la recurrente haya efectuado tal venta) hacía razonable pensar, según las reglas de la sana lógica y buen criterio, que esa condición suspensiva que se estableció inicialmente quedaba sin efecto, pues en otro caso se incurriría en la prohibición que se establece en el anteriormente citado artículo 1.256 CC, al quedar indefinidamente al arbitrio de uno de los contratantes el cumplimiento de la condición.

PRESUNCIÓN Y CUANTIFICACION DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS PRODUCIDOS EN MATERIA DE PROPIEDAD INDUSTRIAL Y PROTECCIÓN DE MARCAS. (SENTENCIA DE 23 DE FEBRERO DE 1998).

La jurisprudencia de la Sala Primera tiene reiteradamente dicho que la prueba de los daños es presupuesto para que la sentencia imponga la condena a repararlos, pudiendo en caso afirmativo cuantificarlos o fijar las bases para que se cuantifiquen en ejecución de sentencia, o incluso que si no es posible ni lo uno ni lo otro, como dice el artículo 360, se condene a reserva de fijar su importancia y hacerla efectiva en la ejecución. Y estos criterios se han aplicado a los casos de daños producidos en materia de propiedad industrial y protección de marcas. Para su cuantificación, hay que tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 36, 37, 38 de la Ley de Marcas de 10 de noviembre de 1988 y el artículo 18 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, sobre Competencia Desleal.

A pesar de todo lo anterior, también esta Sala ha sostenido en singulares supuestos que los daños y perjuicios pueden presumirse producidos, incluso en los procesos civiles de patentes, marcas o competencia desleal, como ha hecho en el presente caso la Audiencia al imponer la condena a satisfacerlos sin razonar sobre las pruebas de su existencia que tiene por evidentes, y como hace esta Sala por tener en cuenta la indiscutible incidencia que las infracciones cometidas por Ollé, S. A., ha tenido sobre las ventas de la actora y en las ventas de ella misma, como se pone de relieve con la absoluta falta de cooperación de la recurrente a que se practicaran pruebas periciales con las ventas relacionadas en las medidas cautelares.

LA CUANTÍA DE LAS INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL NO SON SUSCEPTIBLE DE REVISARSE EN CASACIÓN. (SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1998).

En el motivo del recurso de casación se recuerda la teoría de la compensación de culpas como moderadora de las responsabilidades. La parte recurrente analiza después subjetivamente los hechos y obtiene la particular conclusión de que concurrió culpa de la víctima, y ello debió tener reflejo en la condena. Añade que si no recurrió la sentencia de instancia, lo fue por la moderación de la condena a tono con el baremo publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda.

La fijación de la cuantía del daño es atribución del Tribunal de instancia, que no puede ser revisada en casación y en cualquier caso es carente de base fáctica la afirmación de que en el caso hubo concurso de conductas determinante del daño.

I. I. M.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

ARRENDAMIENTOS URBANOS

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—NOSE PUEDE IMPUTAR AL ARRENDATARIO EL RETRASO DEL NOTARIO EN LA NOTIFICACIÓN DEL TRASPASO AL ARRENDADOR. (SENTENCIA DE 24 DE DICIEMBRE DE 1993).

El Juzgado número 1 de Madrid desestimó la demanda y la apelación fue rechazada.

No se admite la casación. Se hizo el traspaso por parte del arrendatario con todos los requisitos legales, pero se produjo el retraso del Notario más de los ocho días que marca la L.A.U., a quien se requirió para que llevase a efecto la notificación al arrendador del contenido de la escritura de venta en que cristalizó el traspaso, retraso que no es imputable al arrendatario por lo que, tanto la doctrina como la jurisprudencia liberan al arrendatario de las consecuencias de la notificación cuando su práctica fuera del plazo legal por sucesos imprevistos como el retraso del Notario, por lo que si no hubo traspaso ilegal, no procede la resolución del arrendamiento.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—NOSUPONEN CAUSA DE RESOLUCIÓN LAS OBRAS MÓVILES NO ADHERIDAS A LAS PAREDES, SUELOS Y TECHOS, MEDIANTE OBRAS DE ALBAÑILERÍA. (SENTENCIA DE 27 DE DICIEMBRE DE 1993).

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

No se da la casación. Según la prueba pericial no se han apreciado indicios de reforma alguna en el local. Las obras consistentes en bajar el techo de entramado de perfil ligero suspendido y placas de escayola constituyen un sistema desmontable y no se entiende modificada la configuración del local, en el sentido que exige la norma aplicable y la jurisprudencia de esta Sala, ya que se necesita una obra fija o de fábrica, empotrada al techo y practicada con materiales de construcción y no se aplica a obras móviles, no adheridas a las paredes, techos y suelos mediante obras de albañilería.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—AUNEXISTIENDO UNA SOCIEDAD IRREGULAR ENTRE EL ARRENDATARIO Y OTRA PERSONA. LA RELACIÓN ARRENDATICIA NO SUFRÍA MODIFICACIÓN ALGUNA. CONOCER LAS OBRAS NO ES LO MISMO QUE CONSENTIRLAS. (SENTENCIA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1993).

EL Juzgado número 33 de Barcelona estimó la demanda y la Audiencia Provincial, confirmó.

No se admite la casación. Aunque se constituyó una sociedad irregular entre el arrendatario y otra persona la relación arrendaticia no sufría modificación alguna, permaneciendo invariable la identidad de los contratantes. Lo que el recurrente pretende, por vía inadecuada, es combatir la declaración formal en orden a que el transcurso de un determinado período de tiempo entre el momento en la propiedad pudo constatar la existencia de las obras hasta que formuló la demanda, no puede entenderse como una presunción válida acreditativa de la autorización tácita para realizar las mismas, pues tal conducta no constituye un acto propio ni existe el enlace preciso y directo, que exige el artículo 1.253 CC, razonamiento avalado por la jurisprudencia de esta Sala, cuando entiende que conocer no es consentir, por lo que no se libera de otras pruebas del consentimiento a la parte demandada.

RETRACTO.—NO PROCEDE EL RETRACTO CUANDO SE TRANSMITE UNA FINCA QUE CONSTITUYE UNA UNIDAD SUPERIOR AL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO (SENTENCIA DE 25 DE ABRIL DE 1994).

El Juzgado número 1 de Pamplona estimó la demanda y la Audiencia rechazó la apelación.

No se admite la casación. La transmisión realizada tuvo por objeto una sola finca, constitutiva de una unidad patrimonial, como un solo departamento, en cuyos elementos descriptivos se encontraba el local arrendado, remontrándose la descripción en el Registro al año 1934, sin que la compradora haya tenido intervención en la historia registral de la finca, adquirida como un todo unitario, por lo que es imposible incluir el caso concreto en los supuestos de los artículos 47 y 48 L.A.U., por lo que no procede el retracto. Se transmite una finca que constituye una unidad original superior al objeto del arrendamiento, sin que haya existido agrupación determinante de aquella unidad, siendo ésta originaria, mientras que en la jurisprudencia que se cita, existe cierta agrupación. El derecho de retracto opera cuando en la finca sólo existe una vivienda o local y en los casos de venta por pisos, aunque se transmitan

por plantas o agrupados a otros, lo que no sucede cuando se vende el edificio o la finca como dicen las Sentencias de 26 de mayo de 1988, 27 de marzo de 1989 y 31 de enero de 1992.

RETRACTO.—NO CABE EL RETRACTO CONVENCIONAL EN UN ARRENDAMIENTO. TAMPOCO PROCEDE EL LEGAL DE LA L.A. U. PUES EL ARRENDATARIO NO LO ES DE LA TOTALIDAD DE LA FINCA. (SENTENCIA DE 9 DE FEBRERO DE 1994).

El Juzgado de Vinaroz estimó la demanda, pero la Audiencia de Valencia admitió la apelación.

No triunfa la casación. El pacto de la cláusula 6.^a del contrato de arrendamiento no es una modalidad de la retroventa, pues ésta se inserta en un contrato de compraventa y aquí se trata de un arrendamiento. En caso afirmativo le sería de aplicación el artículo 1.508 CC, con las causas de caducidad que allí se expresan. Por tanto, el retracto no puede ser otro que el arrendaticio de la Ley especial, pero el retrayente no es arrendatario de la totalidad de la finca y no se ha consignado el precio en la forma que exige el artículo 1.618 CC, pues el aval bancario no es más que el ofrecimiento de un fiador que no cumple los requisitos procesales determinados en el artículo 1.621 CC. por lo que el retracto de la L.A.U. no puede ser viable. El pacto de la cláusula 6.^a es una especie de opción de compra, válido que obliga a las partes contratantes y a sus herederos pero no alcanza a los compradores, que son terceros, ajenos al compromiso que el dueño de la finca contrajo en su día y de un nuevo contrato celebrado por los herederos del primitivo obligado y esos terceros, extraños al mismo, sin perjuicio de las consecuencias obligacionales.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—LA AUTORIZACIÓN DE LAS OBRAS HECHA AL CONCERTARSE EL CONTRATO NO ALCANZA A LAS REALIZADAS CINCO AÑOS DESPUÉS. LAS OBRAS REALIZADAS AHORA ALTERAN LA CONFIGURACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO, POR SU IMPORTANCIA. (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1994).

El Juzgado número 5 de Madrid desestimó la demanda pero la Audiencia Provincial revocó declarando resuelto el contrato.

No se admite la casación. El arrendamiento fue hecho a la sociedad por los que eran socios mayoritarios de la misma, primero oralmente y luego por escrito, sin condiciones especiales. La arrendataria hizo obras de gran envergadura que han variado la configuración del local, sin permiso escrito. La posible autorización hecha al concertarse el contrato no puede alcanzar a la situación posterior al fallecimiento del primitivo arrendador, ya que las obras se realizaron cinco años después de esa fecha. Tampoco es procedente la resolución cuando se pretende al amparo de un cambio de destino. La verificación de las fotos aportadas con la realidad existente en la fecha de la diligencia de 1 de marzo de 1989 fue apreciada por el Notario autorizante y demuestra la realidad de las obras, consistentes en bajar techos, hacer nuevas habitaciones y dar nueva distribución al edificio arrendado, constituyendo obras modificativas que alteran la configuración del local.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—ESLÓGICO QUE SI LA ARRENDATARIA ACCEDA AL USO DE OTROS LOCALES ADYACENTES SE ESTABLEZCA LA COMUNICACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO NECESARIOS Y TAL COMUNICACIÓN CONSTITUYE UNA DE LAS OBRAS INCONSENTIDAS. (SENTENCIA DE 15 DE FEBRERO DE 1994).

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

No se admite la casación. La causa resolutoria alegada era la realización de obras sin consentimiento del arrendador, pero el Juzgado acogió la falta de legitimación pasiva de los demandados por haber constituido una sociedad limitada y no se ha acreditado cuándo, en qué consisten y por quién se han realizado, aparte de que en el primero de los contratos se establecía la autorización para las obras, autorización comprendida en los arrendamientos de los otros locales, aparte de que sería ilógico que si la arrendataria accede al uso de otros locales adyacentes no estableciese la comunicación y acondicionamiento necesarios para las exigencias de su negocio y tal comunicación constituye una de las obras, que se alegaban como inconsentidas.

TANTEO DE LOCAL DE NEGOCIO.—NO SE HA DEMOSTRADO LA NULIDAD DEL DOCUMENTO EN QUE SE FUNDA EL TRASPASO, PROCEDIENDO EL TANTEO PREVISTO EN LA L.A.U. (SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1994).

El Juzgado número 3 de Barcelona estimó la demanda y la Audiencia desestimó la apelación.

No se admite la casación. La demanda pretende el tanteo del local arrendado, debiendo desalojar la demandada, pero ésta opuso reconvencción solicitando la nulidad del documento en que funda su derecho la actora por estimar que el representante de la demandada hizo constar en el mismo documento un consentimiento prestado con dolo o error. La demandada comunicó a la demandante en 1986 la firme decisión de traspasar la tienda a una sociedad y a la vista de tal notificación la actora ejercitó el derecho de tanteo previsto en la legislación arrendaticia, mediante acta notarial de 27 de mayo de 1986, oponiendo la demandada dolo o error, que no se consideró probado por el Juzgado ni por la Sala de apelación. No existe un ejercicio abusivo del derecho del arrendador, aunque de ello puedan resultar perjuicios para el arrendatario en cuanto no hubo ni se puso de manifiesto un acto abusivo o antisocial la parte recurrida actuó sobre la base de una declaración válida de la recurrente ni se han sobrepasado los límites normales de su derecho, porque no se ha probado el alegado mayor valor del local transmitido que estima supera en mucho el figurado en la carta de comunicación de la intención firme de traspasar.

RETRACTO.—EN EL SUPUESTO DE ADJUDICACIÓN A UN COPROPIETARIO DEL LOCAL A CONSECUENCIA DE LA DIVISIÓN ENTRE LOS COPROPIETARIOS, EL ARRENDATARIO CARECE DEL DERECHO DE RETRACTAR SOBRE EL MISMO. (SENTENCIA DE 22 DE FEBRERO DE 1994).

El Juzgado número 7 de Zaragoza estimó la demanda pero la Audiencia Provincial revocó.

No se admite la casación. Lo consignado en escritura de 23 de enero de 1989 sobre renuncia de otros arrendatarios a los derechos de tanteo y retracto no significa reconocimiento de estos derechos a la recurrente, sino que su existencia ha de determinarse conforme a lo establecido en la Ley, independientemente de que en otros casos no se haya planteado la cuestión por renuncia de los interesados, que puede producirse para evitar cualquier discusión futura e incluso por suponerse que tales derechos podían invocarse. Los contratantes eran personas físicas y no constituían sociedad ni persona jurídica pero actuaban como copropietarios de los locales arrendados. Del Registro resulta que los locales fueron adquiridos por los demandados y sus esposas por mitad *pro indiviso* y hay un asiento de presentación pendiente de despacho sobre la disolución de comunidad. En el supuesto de adjudicación a un copropietario del local arrendado, a consecuencia de la división del local entre los copropietarios, el arrendador del mismo local carece de derecho de retracto sobre el mismo. El artículo 47 distingue inequívocamente entre el arrendatario de vivienda y el de local, al decir en su número 3 que la facultad de tanteo la tiene el inquilino, en caso de división de cosa común y el artículo 48, respecto al retracto, se remite al artículo anterior, no existiendo estos derechos para el de local de negocio en los casos de adjudicación por división de cosa común.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LA APERTURA DE UN HUECO DE COMUNICACIÓN ENTRE DOS LOCALES INDEPENDIENTES SUPONE UN CAMBIO DE CONFIGURACIÓN DE LOS MISMOS. (SENTENCIA DE 25 DE FEBRERO DE 1994).

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

No se admite la casación. El arrendatario abrió en la pared divisoria un hueco de 2,7 por 1,20, comunicando ambos locales que eran independientes. Esta Sala considera como cambio de configuración la aminoración o aumento del espacio de cada uno de los locales arrendados y ello, aun cuando el arrendatario fuera la misma persona, e incluso, cuando en épocas anteriores a la fecha de arrendamiento hubiesen podido estar unidos siempre que, en el momento del contrato, constituyan dos locales diferentes.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—EL CAMBIO DE PERSONAS EN LA COOPERATIVA ARRENDATARIA SUPONE UNA VARIACIÓN DE CONTRATO QUE PRODUCE LA RESOLUCIÓN, SI NO LO HA CONSENTIDO EL ARRENDADOR. (SENTENCIA DE 17 DE MARZO DE 1994).

El Juzgado número 7 de Salamanca desestimó la demanda y la Audiencia Provincial confirmó.

Triunfa la casación. Según la sentencia recurrida existió un traspaso a los demandados, consentida por los arrendadores, que aceptaron los cambios personales operados en la cooperativa arrendataria, por lo que no pueden ir contra sus propios actos. Pero existe una certificación del Registro de Cooperativas de Salamanca y otros documentos posteriores que atestiguan la alteración habida en la entidad arrendataria y que ponen de relieve que ese cam-

bio no ha sido consentido por los arrendadores, ya que el consentimiento fue para realizar obras, pero no para tales cambios personales, tanto más que no han concurrido los requisitos que para esos cambios exige la Ley de Cooperativas en su artículo 31 ni los del artículo 32 para las bajas de carácter voluntario, por lo que la alteración de la personalidad arrendataria de los locales en litigio, se da la causa resolutoria del artículo 114 número 5 de la L.A.U., por infringir los requisitos del artículo 32 para el traspaso. Reiterada jurisprudencia de esta Sala dice que toda modificación subjetiva de una sociedad personalista o la separación de un socio implica una variación del contrato, produciendo la resolución del mismo. No fueron los recurrentes contra sus propios actos ya que en ningún momento accedieron al cambio de arrendatario ni en modo alguno fueron sus actos concluyentes e indubitados. El acto para causar estado ha de ser expreso, no ambiguo, solemne y expresamente delimitado, definiendo de forma inequívoca las situación del que lo realiza.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LOS CONTRATOS REALIZADOS DESPUÉS DEL REAL DECRETO LEY 2/1985 SOLO ESTÁN SUJETOS A LA PRORROGA FORZOSA, SI ASI SE PACTA EXPRESAMENTE. (SENTENCIA DE 18 DE MARZO DE 1994).

El Juzgado número 4 de Oviedo estimó la demanda y se desestimó la apelación.

No se admite la casación. La copropiedad del local arrendado era conocida por la sociedad arrendataria, de manera que la acción ejercitada era para la recuperación del local y sólo podía redundar en beneficio de la comunidad y además consta el consentimiento de la copropietaria que declaró como testigo en el juicio. No es posible la equiparación de la figura litisconsorcial pasiva con la activa por cuanto si nadie puede ser condenado sin ser oído. Tampoco nadie puede ser obligado a litigar ni aislada ni conjuntamente con otros. Pactada la duración del contrato en un año y especificado que la prórroga procedería siempre que una de las partes no mostrara su voluntad en contra, ninguna duda existe sobre la inaplicación del artículo 57 L.A.U., pues el artículo 9 R.D.L. 2/1985, de 30 de abril, establece con toda claridad que los contratos de arrendamiento de vivienda o local tendrán la duración que libremente establezcan las partes, sin que les sea aplicable la prórroga del artículo 57, es decir, que esta prórroga forzosa sólo cabe admitirla, cuando haya sido pactada de manera expresa. Por tanto, el contrato se ha extinguido, por expiración del plazo convencional, sin que haya lugar a la tácita reconducción, por haber sido requerida la arrendataria con la debida antelación.

TANTEO.—SOLO PROCEDE ESTE DERECHO ASI COMO EL DE RETRACTO CUANDO EL ARRENDATARIO LO ES DEL PISO O LOCAL VENDIDO Y NO SOLAMENTE DE PARTE DE SUS DEPENDENCIAS. (SENTENCIA DE 27 DE ABRIL DE 1994).

El Juzgado número 7 de Barcelona desestima la demanda y la A. Provincial confirma.

No se da la casación. El contrato se refiere a los «bajos y piso», sin determinar con precisión la finca, pero no al desván sin que conste la finca dividida en régimen horizontal, existiendo una sociedad entre propietario e inquilino, fue objeto de subasta en juicio sumario hipotecario la mencionada finca en su totalidad, intentando la recurrente el derecho de tanteo, cuya demanda fue rechazada. No se trata de venta por pisos ni ocupa el arrendatario la totalidad de la finca ni ella sola es la arrendataria, pues existe otra persona con el mismo concepto que no ha ejercitado derecho alguno. Según reiterada jurisprudencia es preciso que el que ejercite el derecho sea inquilino o arrendatario del piso o local vendido y no solamente de parte de él y la acción ejercitada no puede incluir más que los casos comprendidos en el arrendamiento y a los cuales llega la posesión arrendaticia (Sentencias de 29 de septiembre, de 9 de octubre y 29 de noviembre de 1962, 4 de junio de 1964 y 2 de marzo de 1963), además de no tratarse de un arrendamiento simple sino complejo, que está sometido a la legislación común, la cual no reconoce este derecho al arrendatario. Tampoco puede admitirse el retracto, ya que el artículo 48 L.A.U. dice que se aplica a los mismos supuestos del artículo 47, supuestos que como hemos visto es el contemplado en esta «litis».

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—LAS OBRAS AUTORIZADAS SE REFIEREN A LAS REALIZADAS AL TIEMPO DE LA INSTALACIÓN DEL NEGOCIO. EL TRASLADO DE UNA ESCALERA SUPONE UNA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL QUE NECESITA AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO. (SENTENCIA DE 27 DE ABRIL DE 1994).

El Juzgado número 3 de Sevilla estimó la demanda y la Audiencia Provincial confirma.

No se admite la casación. Las obras autorizadas se refieren al tiempo de la instalación o puesta en marcha del negocio, y el traslado de una escalera supone una modificación sustancial que hubiera necesitado autorización del propietario, siendo irrelevante que fuera comunicada o no al propietario, así como ocurre lo mismo con la ampliación del garaje. Por otro lado, las obras de adaptación del local, aunque sean permitidas, han de realizarse con proximidad a la fecha de celebración del contrato, lo que no ocurre aquí, pues han transcurrido cinco años desde aquella fecha. Las obras alteran la configuración del local por lo que están incluidas en la causa de resolución. No existe abuso del derecho del arrendador al ejercitar esta opción de que se halla investido el arrendatario.

EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—EL ESTADO NO PUEDE SUBROGAR EN LAS RELACIONES ARRENDATICIAS DE LA EXTINGUIDA FALANGE ESPAÑOLA A OTRAS PERSONAS O ENTIDADES, SIN CUMPLIR LOS REQUISITOS DE LA VIGENTE L.A.U. (SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1994).

El Juzgado número 3 de Santa Cruz de Tenerife estimó la demanda y la Audiencia Provincial rechazó la apelación.

No se da la casación. En 1937 se arrendó la finca a Falange Española y más tarde la Organización Sindical, sin autorización de la propiedad, instaló en los bajos un establecimiento de venta de objetos de artesanía. En 1977, a

virtud de la Ley de Reforma política y el Real Decreto de 1 de abril, la Administración del Estado ocupó los locales arrendados, cediendo varias dependencias a diversas entidades culturales y deportivas. En 1982 la posesión de estas dependencias pasaron al Gobierno de Canarias. La acción es ejercitada por los herederos de la primitiva propietaria-arrendadora y la casación sólo la interpone la Comunidad Autónoma de Canarias. Es doctrina de esta Sala que la Ley no admite que un inmueble, arrendado por una persona, individual o jurídica, sea ocupada por otros, bien por cesión, traspaso o subarriendo sin consentimiento del arrendador y da lugar a causa de resolución, principio aplicable al Estado a las Autonomías y a la Administración, en general, ya que en las relaciones jurídico-privadas el Estado no concurre revestido de «imperium» sino en plano de igualdad (Sentencia de 21 de febrero de 1988). El Estado no es el sucesor de Falange española ni ésta, extinguida legalmente, pudo subrogar a nadie y sí la Administración no pudo subrogarse, mal pudo transmitir lo que no tenía. La Administración del Estado no puede adscribir a otros organismos de ella los vínculos arrendaticios integrados por la Ley de 1977 sin contar con la voluntad del propietario-arrendador, como se deduce de la consideración de derechos de índole privada, derivados de la regulación de la vigente L.A.U.

C. R. R.