

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

NO ES EXIGIBLE QUE LA MUJER CONSENTA LA FIANZA PRESTADA POR EL MARIDO. (SENTENCIA DE 28 DE JUNIO DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La fianza es una garantía personal no equiparable a los actos de disposición sobre bienes inmuebles o establecimientos mercantiles a que se refería el antiguo artículo 1.413, por lo que el consentimiento de la mujer exigido en aquel precepto no resulta exigible, a mas de que, en cualquier caso, el acto del marido realizado sin consentimiento *uxoris* sólo sería anulable a instancia de la esposa.

LA LIBERACIÓN DE CARGAS QUE PESAN SOBRE UN TERRENO URBANIZABLE ES CUESTIÓN A RESOLVER EN EL PLAN DE ORDENACIÓN. (SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—El incumplimiento por voluntad obstativa a llevar a buen término el contrato procede del recurrente-optante de compra, porque, en efecto, esas cargas no lo son conforme a la situación jurídico-urbanística del predio en cuestión, ya que la existencia actual o futura de un vial, con pasos de acceso desde las distintas parcelas hasta la vía principal con la constitución de servidumbres recíprocas entre las parcelas que componen una urbanización, son coordinadas obligatorias para la viabilidad de un Plan de Ordenación, así como la existencia de censos u otros gravámenes de orden físico-territorial han de ser tenidos en cuenta en el Plan de Ejecución de que se trate para que sean objeto de reducción, expropiación o compensación, sin que ello pueda constituir una obligación previa del cedente de la opción. De ahí, pues, que la liberación de las cargas cuya falta se imputa a la actora-cedente sea precisamente no una cuestión previa a la urbanización de los terrenos recalificados como urbanizables programados en aquel entonces de la

fecha del contrato, sino cuestión a resolver en el Plan de Ordenación o de Ejecución en cuya aprobación interviene fundamentalmente el Ayuntamiento.

ARTICULO 1.504: NO HAY VOLUNTAD OBSTATIVA AL CUMPLIMIENTO CUANDO EXISTE JUSTA CAUSA. (SENTENCIA DE 2 DE JULIO DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—Tiene declarado esta Sala en la más moderna y ya consolidada jurisprudencia que es aplicable el artículo 1.504 del Código Civil a los casos en que se da el hecho objetivo del impago, la quiebra de la finalidad económica del contrato, no siendo preciso que el contratante incumplidor actúe con el ánimo deliberado de causar el incumplimiento, bastando que pueda atribuírsele una conducta voluntaria —y no sanada por una justa causa que la origine— obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó (SS de 14 de febrero y 16 de mayo de 1991). No puede estimarse la existencia de una voluntad de los compradores obstativa al cumplimiento del contrato, existiendo en el presente caso una justa causa sanadora de esa conducta, ante las dudas acerca de lo adeudado. Constan acreditados en autos los ofrecimientos por los compradores al Ayuntamiento vendedor de las cantidades que ellos estimaban justas y de afianzar hasta la cantidad reclamada, lo que revela su disposición a cumplir lo pactado, sin que pueda exigirse a aquéllos la consignación de esas cantidades, lo que supondría imponer a plus no justificado a quien manifiesta una voluntad cumplidora de sus obligaciones.

NO SON INCONGRUENTES LAS PRECISIONES COMPLEMENTARIAS. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—No puede objetarse de incongruente a toda precisión complementaria hecha por el Juzgador ejercitando, conforme a su deber el principio *iura novit curia*, máxime si está encaminada a facilitar la ejecución de la sentencia dictada o cuando, en bien de los propios litigantes, se enderece a evitar nuevos pleitos o a ilustrar y completar lo debatido (SS de 27 de abril de 1989 y 28 de enero de 1991).

EL AGENTE DE LA PROPIEDAD TIENE LA OBLIGACIÓN DE AVERIGUAR LA SITUACIÓN REGISTRAL DEL INMUEBLE Y DE COMUNICARLO A LAS DOS PARTES. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La doctrina jurisprudencial expresiva de que, como norma general y salvo pacto en contrario, el derecho del agente mediador al cobro de su comisión nace desde el momento mismo en que el contrato de compraventa (objeto de la mediación) queda perfeccionado, sin necesidad de esperar a la consumación del mismo, presupone, como es obvio, que el contrato de compraventa que se perfeccione sea el que corresponda a la verdadera situación jurídica y registral del inmueble que se trata de vender, lo que el Agente de la Propiedad Inmobiliaria que interviene como mediador tiene el deber profesional de averiguar y conocer, conforme le ordena el párrafo segundo del artículo 30 del Reglamento de los Colegios Oficiales de

Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, y de ponerlos en conocimiento de las dos partes y de responder de la exactitud de los datos que les facilite, nada de lo cual consta en el proceso que lo haya cumplido el Agente de la Propiedad Inmobiliaria demandante.

NO OPERA LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL, SINO LA EXTRACONTRACTUAL, CUANDO LOS DAÑOS HAN SURGIDO FUERA DEL CONTENIDO OBLIGACIONAL. (SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1994.)

Hechos.—Se pulverizó con insecticida un huerto de naranjos, con el resultado de que no sólo murieron los insectos, sino que se causó grave daño a los naranjos, con defoliación y pérdida del fruto. El dueño del huerto obtiene indemnización.

Doctrina de la Sentencia.—Cabe sostener que hubo una doble infracción cometida por una misma persona, infracción al mismo tiempo contractual y extracontractual. No hay unanimidad en la doctrina científica ni en las legislaciones acerca de la disciplina jurídica de estos supuestos, pero la opinión predominante es que en la conjunción de responsabilidades se excluye la culpa contractual si la negligencia es grave y causa daños considerables, o bien se admite el concurso de responsabilidades siempre que el mismo hecho pueda considerarse incumplimiento de obligación contractual y acto ilícito extracontractual. La jurisprudencia de esta Sala consideró de aplicación preferente los preceptos acerca de la responsabilidad contractual; pero esta doctrina ha admitido excepciones reiteradas, sin dejar de diferenciar los respectivos regímenes de responsabilidad contractual y extracontractual, y se ha declarado que si surgen daños en el marco contractual, pero fuera de su contenido obligacional, no dentro de la rigurosa órbita de lo pactado, no opera entonces la responsabilidad contractual, sino la surgida fuera del contrato. La indemnización es procedente tanto si se trata de infracción contractual como extracontractual, pues el artículo 1.101, sancionador de la infracción contractual, es aplicable a toda clase de obligaciones.

CUANDO LAS EXPRESIONES DEL CONVENIO NO SON CLARAS, NO ES APLICABLE EL ARTICULO 1.281 CC. (SENTENCIA DE 9 DE JULIO DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—El artículo 1.281 del Código Civil no tiene otra finalidad que la de conseguir que no se tergiverse lo que aparece claro (SS de 4-6-1964, 30-5-1991 y 18-6-1992). De esta manera, tanto cuando las expresiones literales del convenio, como la intención de sus otorgantes, no aparecen claras, el precepto no entra en el juego aplicativo y no es de procedencia la denuncia de su infracción.

EL JUSTO TITULO ES REQUISITO INDISPENSABLE DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. (SENTENCIA DE 18 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—Uno de los requisitos que condicionan inexcusablemente la virtualidad de la prescripción adquisitiva ordinaria es el del justo

título (art. 1.940 del Código Civil), que además, conforme al artículo 1.954 del mismo cuerpo legal, ha de ser probado (no se presume nunca).

El hecho de que la entidad recurrente se venga considerando desde 1976 propietaria del terreno no puede tenerse por suficiente para determinar por sí solo el trascendente efecto de la adquisición por usucapión (ni ordinaria ni extraordinaria), ya que es reiterada doctrina de esta Sala la de que no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador, sin que exista ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse.

REQUISITOS PARA QUE EL COMPRADOR PUEDA SUSPENDER EL PAGO DE PRECIO, CONFORME AL ARTICULO 1.502. (SENTENCIA DE 18 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—El carácter sinalagmático de la compraventa exige que las prestaciones del comprador y vendedor deban ser realizadas con perfecta simultaneidad e identidad de tiempo y lugar, y sólo como garantía o seguridad de los derechos del comprador se concede a éste un a modo de retención del precio cuando es perturbado en su posesión o dominio o tiene fundado temor de serlo, supuesto en que el artículo 1.502 le faculta para suspender el pago del precio hasta que cese la situación anormal que motiva esta precaución, medida precautoria que es en realidad una aplicación de la excepción *non adimpleti contractas*, pues al infringir el vendedor su obligación principal de proporcionar una posesión pacífica al comprador, puede éste suspender la ejecución de la suya propia, siendo necesarios para el ejercicio de este derecho los requisitos siguientes: Primero, que el comprador sufra actualmente una perturbación o tema sufrirla en el futuro, provenientes ambas del ejercicio posible de una acción reivindicatoria o hipotecaria, únicas que autorizan a suspender el pago del precio dentro del término estipulado, pues el citado artículo 1.502 es de interpretación restrictiva y no puede ampliarse a acciones distintas de las que en él se mencionan. Segundo, que el temor de perturbación sea fundado, sin que sea bastante a autorizar la suspensión la suspicacia de un comprador desconfiado o pesimista ni servir de pretexto para abusos maliciosos y resistencias injustificadas. Tercero, que el comprador notifique al vendedor su decisión de suspender el pago del precio, pues ni ésta puede ser indefinida ni puede subsistir cuando el vendedor afiance la devolución del precio.

LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL SIN CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE NO TITULAR ES ACTO ANULABLE, QUE PUEDE CONVALIDARSE. (SENTENCIA DE 19 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La ausencia del esposo en la enajenación formal de la vivienda habitual de la familia no transforma la misma en un negocio radicalmente nulo, sino meramente anulable, como se infiere de la lectura del artículo 1.301 del Código Civil, y por ello susceptible de convalidación, incluso de forma tácita. El consentimiento del cónyuge no titular del derecho dispuesto constituye una mera aprobación o licencia, y si la consecuencia de su falta no se encuentra en el artículo 1.320, sí se recoge en el 1.322, cuando dice que

«cuando la Ley requiera para un acto de administración o disposición que uno de los cónyuges actúe con el consentimiento del otro, los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados, podrán ser anulados a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se haya omitido o de sus herederos», lo que consagra no sólo la anulabilidad, sino también la falta de legitimación para pedirla del cónyuge que haya realizado la disposición.

EL ARTICULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA SOLO PROTEGE FRENTE A LA NULIDAD DEL ACTO ADQUISITIVO ANTERIOR, NO DEL PROPIO. (SENTENCIA DE 24 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La cualidad de tercero hipotecario no la origina el acto o negocio jurídico determinante de la adquisición de un derecho al que no es ajeno o extraño el que inscribe con base en tal acto o negocio jurídico su derecho en el Registro de la Propiedad, pues si el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro, que para dicho tercero se reputa exacto y verdadero; pero dicho principio no consolida en lo demás el acto adquisitivo, en el sentido de convalidarlo, sanándolo de los vicios de nulidad de que adolezca; para que el artículo 34 sea aplicable debe ser válido el acto adquisitivo del tercero protegido. Si fuera nulo, se aplicaría el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, y la declaración de nulidad afectaría al adquirente como parte que es en el acto inválido. El artículo 34 sólo protege frente a la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio. El artículo 34 es una excepción al anterior artículo 33, tal como resulta de su propia finalidad, así como de su primitiva formulación en la Ley Hipotecaria de 1861 y de su colocación sistemática en la Ley actual (SS de 17-10-1989 y 8-3-1993).

LA RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR NACE DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 25 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—Los artículos 1.484 y 1.490 del Código Civil, como reguladores de las acciones redhibitorias y *quantum minoris*, integradas en el artículo 1.486, resultan inaplicables en aquellos supuestos en que la demanda no se dirige a obtener las reparaciones provenientes de los vicios ocultos, sino las derivadas por defectuoso cumplimiento, al haber sido hecha la entrega de cosa distinta o con vicios que hagan impropio el objeto de la compraventa para el fin a que se destina.

La responsabilidad atribuida al promotor-vendedor nace del incumplimiento contractual al no reunir la vivienda las condiciones que la hagan apta para su finalidad.

LA ENTREGA DE LA COSA ES NECESARIA PARA QUE NAZCA EL CONTRATO DE PRÉSTAMO. (SENTENCIA DE 27 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La entrega del dinero es necesaria para el nacimiento del contrato real de préstamo, única causa que haría nacer la obliga-

ción de «devolver otro tanto de la misma especie y calidad», pues no hay restitución sin previa entrega, lo que quiere decir que no consta que el contrato se perfeccionase, pues no nace por el mero consentimiento de las partes, sino por la recepción de la cosa (en el caso que nos ocupa, el dinero); y si ésta no se produjo, si no se entregó el dinero, no existe el contrato de préstamo de tal clase.

EL «RECEPTADOR CIVIL» ES LA PERSONA QUE SIN TENER CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN DE UN DELITO SE APROVECHA DE LOS EFECTOS DEL MISMO. (SENTENCIA DE 31 DE OCTUBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—Las acciones civiles derivadas de un delito o falta, cuando el perjudicado se las reserve en el proceso penal correspondiente, puede dirigirlas posteriormente dicho perjudicado, a través del proceso civil adecuado, no sólo contra el condenado como autor responsable del delito o falta, sino también contra aquellas otras personas a quienes alcanza solamente la responsabilidad civil derivada del expresado delito o falta, como responsables civiles subsidiarios o como beneficiarios de los efectos del delito o falta, aunque no hayan sido parte en el proceso penal.

La figura conocida como «receptación civil» se caracteriza por la existencia de una persona que sin tener conocimiento de la comisión de un delito se aprovecha de los efectos del mismo, y al cual puede exigírsele el resarcimiento correspondiente, ya que nadie debe enriquecerse indebidamente en virtud de negocios jurídicos que se derivan de causa ilícita.

El artículo 108 del Código Penal obliga al que se hubiere beneficiado de los efectos de un delito o falta (el llamado receptor civil) al resarcimiento hasta la cuantía de su participación, y como en el presente caso los tres recurrentes quedaron liberados de su condición de fiadores solidarios, que es en lo que se beneficiaron, resulta ajustada al citado precepto su condena con esa misma condición de deudores solidarios.

LETRA DE CAMBIO: DESAPARICIÓN DE LA MENCIÓN DE LA «CLAUSULA VALOR». (SENTENCIA DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—En el sistema cambiario español actual la letra de cambio pasó a someterse a una normativa que se estima superior técnicamente a la del Código de Comercio, normativa basada en las Leyes Uniformes de Ginebra de 1930 y 1931. Destacan en el sistema vigente la sencillez con que se delimitan los requisitos formales de la letra de cambio para facilitar su circulación; sobre todo la desaparición de la mención de la «cláusula valor» en la letra de cambio, rastro evidente, como dice la Exposición de Motivos de la nueva Ley, de la anteriormente seguida concepción causal que entonces dominaba, si bien no con absoluta exclusividad.

LA CESIÓN OBLIGATORIA DE VIALES LEGITIMA EL LIBRE PASO POR LOS MISMOS. (SENTENCIA DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Hechos.—Una urbanización ejercita acción negatoria de servidumbre de paso contra la urbanización vecina, solicitando que se declare que no tiene derecho a transitar por sus caminos. La demanda es rechazada.

Doctrina de la Sentencia.—La cesión gratuita a los Ayuntamientos de los viales de toda urbanización viene impuesta por imperativo legal, por lo que carece de sentido, por ser contrario a la Ley urbanística, el pretender mantener la carretera de la urbanización con carácter o naturaleza de propiedad privada.

Este Tribunal Supremo tiene declarado que el carácter obligatorio de la cesión para viales y la afectación de éstos a calles y plazas comporta respecto de los mismos, y a salvo supuestos excepcionales, como pudieran ser algunas calles interiores, su titularidad pública y, por ende, el uso común general, y no el uso privativo acotado. La cesión obligatoria es circunstancia legal suficiente para legitimar el libre paso por dichos viales, aunque éstos no hayan sido cedidos por el urbanizador y aceptados por el Ayuntamiento en forma debidamente documentada. Carecería de sentido, constituyendo en su caso un abuso de derecho, pretender impedir el uso de la carretera solamente a los demandados cuando su tránsito es general y público.

NUESTRO ORDENAMIENTO PERMITE EL PACTO DE ANATOCISMO. (SENTENCIA DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Hechos.—Varias sociedades, representadas por don Jesús Gil y Gil, declaran en escritura pública deber en total a la Caja de Ahorros de Segovia una cantidad superior a los mil quinientos millones de pesetas, y en pago de su deuda le transmiten una serie de fincas. Posteriormente las sociedades de don Jesús Gil demandan a la Caja de Segovia, solicitando se declare la nulidad de la transmisión, por su carácter usurario. No prosperó la demanda.

Doctrina de la Sentencia.—La aplicabilidad de la Ley de Usura presupone necesariamente la existencia de un préstamo de dinero, en forma directa o encubierta, circunstancia que no se da en una liquidación transaccional de lo adeudado.

El siguiente motivo plantea el problema de si nuestro ordenamiento jurídico permite que las partes, al celebrar un contrato de préstamo mercantil con intereses, puedan estipular expresamente que los intereses vencidos y no satisfechos se acumulen al capital para seguir produciendo los intereses pactados, lo que doctrinalmente se conoce como pacto de anatocismo. La respuesta es afirmativa por las siguientes razones: 1.^a El principio de autonomía de la voluntad que consagra el artículo 1.255 del Código Civil permite que las partes puedan celebrar el referido convenio, ya que el mismo, además de no ser contrario a la moral ni al orden público, no está prohibido por la Ley. 2.^a El artículo 1.109 del Código Civil, además de admitir en el inciso inicial de su párrafo primero el anatocismo legal, admite también el convencional en el inciso siguiente, al decir «aunque la obligación haya guardado silencio sobre este punto», con lo que a *sensu contrario* viene a admitir que las partes puedan pactar expresamente que los intereses pactados (vencidos y no satisfechos) puedan producir intereses. El citado precepto es aplicable, con carácter supletorio, a los contratos mercantiles. 3.^a El artículo 317 del Código de Comercio, que niega la posibilidad del anatocismo legal o de producción *ope legis*, admite expresamente, en cambio, el convencional. 4.^a El referido anatocismo convencional puede ser pactado por las partes en el mismo contrato originario de préstamo mercantil con interés sin necesidad de ninguna convención posterior para ello. 5.^a Esta Sala tiene expresamente reconocida la validez del anatocis-

mo convencional. 6.^a Es uso mercantil consolidado el que en los préstamos bancarios estipulen las partes que los intereses vencidos y no satisfechos se capitalicen.

LA EFICACIA DE LA TRADICIÓN SOLO QUEDA ENERVADA CUANDO EL TRANSMITENTE NO TENIA LA POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO. (SENTENCIA DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La recurrente ha adquirido reuniendo todas las condiciones exigidas por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria para ser mantenida en su adquisición. Ello hace que, en primer lugar, tenga plena operatividad la equivalencia entre tradición y otorgamiento de la escritura pública; en segundo lugar, al existir tradición, se ha cumplido la exigencia impuesta en el artículo 609 del Código Civil para adquirir el dominio (título y tradición); en tercer lugar, que la eficacia a este último efecto de la tradición en cualquiera de sus formas sólo queda enervada cuando el tradente no tenía la posesión a título de dueño de la cosa, y no hay ninguna declaración en la Sentencia recurrida de que la posesión a título de dueño de la porción de terreno discutida la tuviera persona distinta del tradente, no bastando al efecto declaraciones vagas y ambiguas de testigos que afirman que estaba cultivado por otro, porque el hecho del cultivo no es sinónimo en modo alguno de propiedad y puede obedecer a múltiples títulos, incluso precario.

ES NULO POR INCONSTITUCIONAL EL ARTICULO 36 DE LA LEY FUNDACIONAL DEL BANCO HIPOTECARIO. (SENTENCIA DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La entidad recurrente formula el primer motivo de no aplicación del artículo 36 de la Ley de 1872, fundacional del Banco Hipotecario. La cuestión jurídica que plantea se contrae al alcance de la subrogación del adquirente de la finca hipotecada a favor del Banco Hipotecario, en todas las obligaciones contraídas por su causante con la expresada entidad, frente a la interpretación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria que limita la responsabilidad del tercero adquirente. Conforme al artículo 36 de la Ley de 1872, cuando la finca hipotecada cambia de dueño, queda de derecho subrogado el adquirente en todas las obligaciones que por razón de ella hubiese contraído su causante con el Banco, obligaciones que, según la hermenéutica jurisprudencial, no eran sólo las estrictamente hipotecarias. En cambio, la limitación que establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria en beneficio de los que sean terceros con referencia al contrato de cuya efectividad se trata determina que no puedan hacerse efectivos, además del capital, más que los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. El problema de la prevalencia de un precepto sobre otro y sus respectivos ámbitos de aplicación ha dejado ya de tener importancia práctica al haber declarado el Tribunal Constitucional, por Sentencia de 5 de mayo de 1994, la inconstitucionalidad del artículo 36 de la Ley referenciada y, por ello, la supresión del sistema de subrogación legal del adquirente.

LA JURISPRUDENCIA SE ACERCA A LA RESPONSABILIDAD POR RIESGO EN LOS SUPUESTOS DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS. (SENTENCIA DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La doctrina de la Sala ha ido evolucionando hacia una minoración del culpabilismo originario, hacia un sistema que, sin hacer plena abstracción del factor moral o psicológico y del juicio de valor sobre la conducta del agente, viene a aceptar soluciones cuasiobjetivas, demandas por el incremento de las actividades peligrosas propia del desarrollo tecnológico y por el principio de ponerse a cargo de quien obtiene el beneficio o provecho la indemnización del quebranto sufrido por el tercero, habiéndose producido el acercamiento a la responsabilidad por riesgo, en una mayor medida, en los supuestos de resultados dañosos originados en el ámbito de la circulación de vehículos de motor.

EL BANCO NO PUEDE CANCELAR CAPRICHOSAMENTE UNA TARJETA DE CRÉDITO. (SENTENCIA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Hechos.—El Banco H.A. canceló a un cliente una tarjeta de crédito, y lo hizo erróneamente, pues era otro cliente del Banco, de igual nombre y apellidos que el anterior, el que no tenía saldo en su cuenta. El afectado no pudo hacer uso de su tarjeta (que lleva incorporado un seguro) para comprar un billete de avión y tuvo que hacerlo en efectivo. El avión se estrelló y perecieron todos sus ocupantes. La viuda demanda al Banco y obtiene indemnización.

Doctrina de la Sentencia.—El Banco no puede proceder a la cancelación de una tarjeta de crédito de manera estrictamente arbitraria o caprichosa, sino que necesariamente ha de concurrir una causa que la determine o justifique. Las exigencias de la buena fe negocial imponen que en los casos de procedencia de la cancelación de la tarjeta, por concurrir causa que la justifica, deba comunicarse dicha cancelación al interesado con la mayor urgencia.

El referido contrato de concesión de uso de la tarjeta de crédito Visa no es gratuito, ya que el cliente ha de pagar al Banco expedidor de la tarjeta una cuota por la obtención o la renovación de la misma.

INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY DE 1942 QUE DISPONÍA LA NO ASUNCIÓN POR EL ESTADO DE LOS DÉBITOS DEL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA. (SENTENCIA DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Hechos.—El Gobierno de la República publicó un Decreto por el que se obligaba a todos los ciudadanos a depositar sus alhajas en el Banco de España. Así lo hizo don Alejandro, y se le entregó un recibo. Fallecido el depositante, su hijo reclama la devolución en 1984. Aunque las sentencias de instancia declaran prescrita la acción, el Supremo estima la demanda.

Doctrina de la Sentencia.—Respecto al abandono de los efectos, la normativa que lo apoya la constituye básicamente el Decreto de 24 de enero de 1928, en cuanto establece que se reputan bienes abandonados por su dueño, y como tales pertenecientes al Estado, los valores o metálico que se hallen depositados en Bancos y otras entidades siempre que, respecto a los mismos, en el plazo de veinte años no se hubiera percibido el importe de todo o parte de los

intereses devengados ni se hubieran practicado gestiones para la devolución del capital. Los derechos del recurrente contaron con el impedimento legal que representa la Ley de 13 de marzo de 1942, al disponer la no asunción por el Estado de obligación alguna con los débitos del Gobierno de la República. La referida norma legislativa imposibilitó la acción del recurrente y contiene una decidida apropiación, sin compensación alguna, de los depósitos legalmente constituidos. La referida norma de 1942 contradice abiertamente el artículo 33.2 de la Constitución, ya que establece que «nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad a lo dispuesto en las leyes», lo que lleva inevitablemente a la aplicación de la disposición derogatoria tercera de la Constitución, que deja sin efecto alguno «cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Constitución», decretándose su retroactividad.

Tal normativa anticonstitucional no puede ser aplicada por los Tribunales.

El recurrente tenía imposibilitado el ejercicio, pero no prescrita la acción que le asistía, y que recobró plena eficacia a partir del 29 de diciembre de 1978, en que se publicó la Constitución española, fecha que ha de tenerse en cuenta como el momento inicial desde el cual pudo ejercitarse la acción de recobro que esgrime en el pleito.

VALIDEZ DEL PACTO DE IRREVOCABILIDAD DEL PODER. PUEDE ASIMILARSE A LA PERMUTA EL CONTRATO DE ENTREGA DE SOLAR A CAMBIO DE OBRA. (SENTENCIA DE 19 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La validez y eficacia del pacto de irrevocabilidad ha sido reconocida por una consolidada jurisprudencia; así la Sentencia de 24 de diciembre de 1993 dice que la irrevocabilidad del mandato, no obstante su normal esencia de revocable, es admisible cuando así se hubiese pactado expresamente con una finalidad concreta que responda a exigencias de cumplimiento de otro contrato.

En el presente caso nos hallamos ante un contrato atípico *do ut des* de entrega de solar para construcción de un edificio a cambio de los locales y viviendas que se especifican y que la jurisprudencia considera no encajable en ninguna de las tipologías específicamente reguladas en el Código Civil, aunque pueda asimilarse a la permuta con prestación subordinada de obra, subsumible por analogía en el artículo 1.583 del Código Civil.

LA RESOLUCIÓN DEL ARTICULO 1.504 EXIGE EL REQUISITO DEL REQUERIMIENTO. (SENTENCIA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La resolución de la acción ejercitada (ex art. 1.504) exige el requisito específico del requerimiento que esta norma establece, sin que quepa tenerlo por cumplido con la demanda iniciadora del proceso resolutorio, ya que en tal caso no se cumple el carácter receptivo del requerimiento que exige el repetido artículo 1.504 (el cual tiene lugar, en cambio, en el acto de conciliación al tener el deudor cabal conocimiento de la decisión resolutoria al recibir con la citación judicial la copia de la correspondiente papeleta, bajo la fe del actuario).

No se está ante una situación resolutoria ni del artículo 1.504 por falta de un requisito legal, ni de la prevista en el artículo 1.124 del Código, al que obstaculiza la normativa especial en aquel precepto establecida para el caso de impago del inmueble vendido, obligando a rechazar la demanda resolutoria.

YUXTAPOSICIÓN DE RESPONSABILIDADES: CONTRACTUAL Y EXTRA-CONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—No es bastante que haya un contrato entre las partes para que la responsabilidad contractual opere necesariamente con exclusión de la aquiliana en la órbita de lo pactado y como desarrollo del contenido negocia! Cuando un hecho dañoso es violación de una obligación contractual y al mismo tiempo del deber general de no causar daño a otro, hay una yuxtaposición de responsabilidades, contractual y extracontractual, y da lugar a acciones que pueden ejercitarse alternativa o subsidiariamente, u optando por una o por otra, o incluso proporcionado los hechos al Juzgador para que éste aplique las normas en concurso (de ambas responsabilidades) que más se acomoden a aquellos, todo ello en favor de la víctima y para lograr un resarcimiento del daño lo más completo posible. Mas cuando el interesado se manifiesta, optando de modo exclusivo por la responsabilidad contractual, la Audiencia no debía haber entrado en el examen de la aquiliana, dado que la *causa petendi* se configura tanto por los hechos como por la fundamentación jurídica de los mismos.

COMPENSACIÓN DE CULPAS POR ACTUACIÓN NEGLIGENTE DE LA VÍCTIMA. (SENTENCIA DE 1 DE DICIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La moderna doctrina jurisprudencial, penal y civil, viene desplazando la institución de la compensación de culpas al campo de lo causal, valorando los comportamientos confluyentes en la producción del resultado tanto desde el lado activo de la infracción (actor) como desde el pasivo de su consecuencia (víctima) y limitando su aplicación a los supuestos en que se produce una interferencia en el nexo causal como consecuencia de la actuación negligente de la víctima o de un tercero que no llegan a ocasionar la ruptura del nexo de la causalidad.

Si la víctima contribuyó culpabilísticamente a la causación del daño, en la misma medida de su aporte deberá reducirse la responsabilidad de los demás. En los supuestos en que el resultado dañoso es causado por dos actividades culposas concurrentes, la consecuencia compensatoria ha de ser proporcional a la relación directa que tales actividades hayan tenido en la producción del resultado.

La interferencia en el nexo causal de la actuación negligente de la víctima, concomitante con la del dañador, pero sin llegar a la ruptura de la causalidad, ocasiona una concurrencia culposa que determina la moderación de la responsabilidad exigible y la consiguiente reducción de la suma a satisfacer como indemnización, no sólo por el juego del artículo 1.103 del Código Civil, sino por palmarias razones de equidad y lógica.

DACIÓN EN PAGO: REQUISITOS. (SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—Doctrina reiterada de esta Sala exige para que exista dación en pago: a) Que haya cesión del dominio pleno en concepto de pago total de la deuda, b) Que conste el consentimiento del acreedor para la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido, c) Que su regulación se acomode a las normas de la compraventa al carecer de normas específicas (SS, entre otras, de 9-12-1942 y 19-10-1992).

EN LA CONDUCTA DE LOS MÉDICOS QUEDA DESCARTADA LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA. (SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1994.)

Doctrina de la Sentencia.—La obligación contractual o extracontractual del médico y, en general, del profesional sanitario no es la de obtener en todo caso la recuperación del enfermo o, lo que es igual, no es la suya una obligación de resultados, sino una obligación de medios; es decir, está obligado no a curar al enfermo, sino a proporcionarle todos los cuidados que requiera según el estado de la ciencia; además, en la conducta de los profesionales sanitarios queda descartada toda clase de responsabilidad más o menos objetiva, sin que opere la inversión de la carga de la prueba, estando por tanto a cargo del paciente la prueba de la culpa y de la relación o nexo de causalidad, ya que a la relación causa material o física ha de sumarse el reproche culpabilístico.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

ACCESO A LA PROPIEDAD.—EL CONTRATO NO ERA CONTINUACIÓN DEL DEL PADRE DE LA ACTORA, SINO QUE EXISTE UNO NUEVO CONCERTADO EN 1984, POR LO QUE NO ESTABA PROTEGIDA. NO CUMPLIÉNDOSE LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 79 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS SE HA EXTINGUIDO EL CONTRATO AL FALLECIMIENTO DEL HERMANO DE LA ACTORA. (SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado de Durango estimó la demanda, pero la Audiencia Provincial de Bilbao revocó la anterior.

No se admite la casación. El padre de la actora fue arrendatario de la finca desde antes de la Ley de 1935 y a su muerte, en 1963, le sucedió su hijo, hermano de la actora, que continuó hasta 1980, fecha de su muerte, estando acreditado que la actora sólo era arrendataria desde 1984; pero este último contrato no era continuación del anterior y tenía su causa en uno nuevo, por lo que la demandante no estaba protegida ni podía aducir el cumplimiento de los artículos 79 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Rústicos por no ser heredera del anterior arrendatario, siendo hermana y no cónyuge suya, exis-

tiendo varios herederos y no se había cumplido lo dispuesto por el artículo 80 LAR, ya que el requerimiento a los arrendadores se produjo dos años después del fallecimiento de su hermano, sin que durante ese tiempo realizase ninguna actividad agrícola en la finca, y no había pagado la renta sino la relativa al año 1984-85, es decir, que hubo cuatro años en los que no existió relación contractual alguna, por lo que el anterior contrato se extinguió al fallecimiento del hermano de la actora.

RETRACTO.—LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN SE CUENTA NO SOLO DESDE QUE SE TIENE CONOCIMIENTO DE LA VENTA, SINO DESDE QUE SE CONOZCAN LOS DETALLES COMPLETOS Y EXACTOS DE LA TRANSMISIÓN. (SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado de Valencia de Alcántara estimó la demanda y la Audiencia de Cáceres rechazó la apelación.

No procede la casación. La vendedora cedió sólo la nuda propiedad, reservándose el usufructo, sin hacer referencia a los arrendamientos. La actora tiene la posibilidad de acceder al pleno dominio por el precio de la nuda propiedad, produciéndose un enriquecimiento injusto a juicio del recurrente; pero esta es una cuestión nueva que no había sido alegada antes en las instancias, por lo que no puede admitirse en casación. Por otra parte, la recurrida no tenía conocimiento de las condiciones en que se realizó la transmisión al interponer la demanda. No ha caducado la acción, porque la primera noticia que tuvo la recurrida de la transmisión de 1981 fue por el requerimiento de 1987, ya que se omitió la notificación fehaciente de la transmisión para que el arrendatario pudiera ejercitar su derecho en el plazo de sesenta días. Se enteró en 1987, pero sin conocer términos y condiciones hasta que por mandato judicial se aportaron al pleito las escrituras de transmisión. Por ello, no se ha producido la caducidad del plazo de sesenta días, ya que la reciente jurisprudencia (S. de 20 de mayo de 1981) exige no sólo que se tenga conocimiento de la venta, sino de los detalles completos y exactos de la transmisión. En este caso no se conocía ni el precio ni la identidad de las fincas, así como que tan sólo se había cedido la nuda propiedad.

RETRACTO.—NO SE ADMITE POR NO REUNIR EL RETRAYENTE LA CUALIDAD DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA Y HABERSE EJERCITADO FUERA DE PLAZO LA ACCIÓN. (SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1992.)

El Juzgado número 2 de Zaragoza desestimó la demanda, lo que confirmó la Audiencia Provincial en apelación.

Triunfa la casación. El Juzgado no reconoció la cualidad de profesionales y de cultivadores personales en los arrendatarios y uno de ellos ejercitó la acción fuera de plazo. La Sentencia declaró aplicable la Ley de 1935 y el Reglamento de 1959 por ser el arrendamiento anterior a la Ley de 1980, pero la disposición transitoria 1.^a de esta Ley contiene la norma de que están sujetos a ella todos los contratos cualquiera que sea la fecha de celebración, teniendo que aplicarse a este contrato. La condición de profesional de la agricultura ha de tenerse al tiempo de la enajenación de las fincas y el plazo de

ejercicio es el de sesenta días, que ha de contarse desde la fecha de la certificación el Registro de la Propiedad mediante la cual tuvieron los recurrentes conocimiento de la transmisión, ya que no se realizó la notificación fehaciente en su día. Los recurridos actuaron de mala fe, ya que ocultaron la transmisión alegando que habían adquirido por herencia de la anterior propietaria, no diciendo nada de la venta para evitar el retracto.

RETRACTO.—NO SE DAN LAS CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS PARA LAS EXCEPCIONES DE LA DIVISIÓN DE LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO POR ESTAR LAS FINCAS SEPARADAS FÍSICAMENTE. (SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1992.)

El Juzgado número 4 de Santander estimó parcialmente la demanda, pero la Audiencia Provincial de Burgos revocó en apelación.

No procede la casación. Los arrendatarios ejercitan el retracto respecto a las partes de casa y las parcelas de terreno de que eran arrendatarios. En cuanto a uno de ellos no se admite el retracto rústico, pero sí el urbano respecto a la mitad de la casa. Posteriormente, la demandante y los demandados celebraron una transacción consintiendo el referido fallo, que fue aprobada por el Juzgado. En cuanto a la otra arrendataria, la Audiencia revocó la Sentencia de primera instancia y declaró no haber lugar al retracto rústico basándose en que las parcelas están físicamente separadas, sin colindancia entre las mismas. Pretende la recurrente que al renunciar la otra arrendataria a su derecho de retracto le correspondía a ella el mismo sobre la porción renunciada. Es esta una cuestión nueva no planteada antes, ya que sólo se ejercitó respecto a las parcelas y la casa de la que era arrendataria. Además, la renuncia no se hizo al retracto rústico, al que no tenía derecho, según el Juzgado, por ser inferior la parcela a la unidad mínima de cultivo de la provincia. Sólo se hizo respecto al urbano, que fue el que reconoció el Juez. Como ninguna de las parcelas supera la unidad mínima y no pueden ser agrupadas por falta de contigüidad física, no se da ninguna de las excepciones del artículo 44 LRYDA de 1973 para dividir una unidad mínima de cultivo. Tampoco se da la excepción relativa a los huertos familiares por no reunir las fincas retraídas la condición de «huerto familiar», regulado por el Decreto de 1 de mayo de 1950, al que se remite la Ley de 1973 sobre Reforma y Desarrollo Agrario, ya que requieren la previa calificación de tales por el órgano administrativo correspondiente.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—EN LOS ARRENDAMIENTOS ANTIGUOS EL HECHO CIERTO Y PROBADO DE LA CESIÓN TEMPORAL DE LOS APROVECHAMIENTOS DE UNA FINCA A UN TERCERO CONDUCE RACIONALMENTE A LA EXISTENCIA DE UN ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1992.)

El Juzgado de Guernica y Luno estima la demanda, pero revocó la Audiencia de Bilbao.

No triunfa la casación. Se niega en el recurso la cualidad de arrendataria de la demandante cuando, dentro y fuera del procedimiento, se había reconocido aquella cualidad por el demandado y, por lo tanto, el contrato que los liga

debe tener la misma calificación. Pero es que el artículo 1.º LAR lo reconoce al decir que son arrendamientos rústicos los contratos mediante los cuales se cede temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, forestal o pecuario a cambio de precio o renta. No importa que no se haya aportado el contrato ni se justifique el pago de la renta, pues existe la libertad de forma y se invierte la carga de la prueba al establecer una presunción a favor del precio que se acostumbre en la comarca, presunción que atribuye al contradictor la obligación de probar su falta. En estos arrendamientos antiguos, el hecho cierto y probado de la cesión temporal del uso de los aprovechamientos de una finca a un tercero conduce racionalmente a la existencia de un arrendamiento. Se dice en la Sentencia que la demandante y sus antecesores poseen la finca desde antes de 1935. Si el contrato está sometido a la legislación especial no se pueden entender infringidos preceptos del Código Civil que no son aplicables a este supuesto.

RETRACTO.—EL CONTRATO ES DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTOS SECUNDARIOS, SUJETO A LA LEGISLACIÓN COMÚN Y NO A LA ESPECIAL. (SENTENCIA DE 18 DE MARZO DE 1992.)

El Juzgado de Colmenar Viejo desestimó la demanda, confirmando la Audiencia de Madrid.

No se da la casación. La apelación, concorde casi literalmente con la de la Primera Instancia, sienta una base fáctica que no ha sido combatida en legal forma, afirmando que la relación que une a los demandantes con la finca cuestionada es la de simple cesión de un aprovechamiento secundario de los definidos en el artículo 6.7.º LAR, que declara que tal relación queda sujeta a la legislación común y no a la especial, basándose para ello en declaraciones testificales y una determinada prueba pericial a la que se añade la de presunciones en relación con la cuantía que se paga por el aprovechamiento que se cede, acervo probatorio que viene a suplir a *sensu contrario* la obligación que corresponde al demandante de haber probado el hecho constitutivo de su demanda cual es la existencia de la obligada naturaleza de contrato arrendaticio de los comprendidos en el artículo 1 de la Ley de 1980.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LOS DERECHOS DEL ACTOR DERIVAN DEL CONTRATO DE SU PADRE Y NO ESTA COMPRENDIDO EN LA REGLA 3.ª DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1.ª DE LA LEY DE 1980. EL ARRENDATARIO NO TIENE LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL. (SENTENCIA DE 7 DE MARZO DE 1992.)

El Juzgado número 1 de Pamplona estimó la demanda, lo que revocó en parte la Audiencia Provincial de la misma ciudad.

No procede la casación. Los derechos que ostenta el actor derivan del contrato de su padre, de 15 de agosto de 1935, no comprendidos por razón de su fecha en la regla 3.ª de la disposición transitoria 1.ª de la Ley de 1980. Además, el arrendatario no ha acreditado tener la cualidad de cultivador personal, presupuesto del derecho de acceso a la propiedad que invoca porque, pese al resultado de la prueba testifical practicada, la pericial médica indica claramente que dicho señor, por razón de incapacidad física, no puede desem-

penar por sí la totalidad de las labores propias del campo, conclusión razonable si se tiene en cuenta la extensión de su explotación agraria, superior a 300 robadas, a las que se une otra de carácter ganadero.

RETRACTO.—NO PROCEDE CUANDO EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA ES LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO Y EL LOCAL POSEÍDO POR EL RECURRENTE NO COINCIDE CON EL OBJETO DE LA TRANSMISIÓN ONEROSA. (SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1992.)

El Juzgado de San Lorenzo del Escorial desestimó la demanda y la Audiencia Provincial rechazó la apelación.

No se da la casación. En los arrendamientos urbanos se da el retracto cuando en la finca sólo existe una vivienda o local y se transmite, lo que no sucede cuando el objeto de la compraventa es la totalidad del edificio, como sucede en este caso, que se trata de una finca que constituye una unidad física, integrada por una planta baja con su corral trasero, conformada por dos locales, sometidos a contratos locatarios diferentes, constanding como una sola finca en el Registro de la Propiedad. El local poseído por el recurrente no coincide con el objeto de la transmisión onerosa, que abarca todo el edificio e impediría conocer el precio correspondiente al local en cuestión. El derecho de retracto no puede proyectarse sobre la totalidad del inmueble, ya que se limita a lo que se lleva en arriendo.

RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.—CONCERTADO EL ARRENDAMIENTO DESPUÉS DEL REAL DECRETO-LEY DE 1985 ES POSIBLE LA EXCLUSIÓN DE LA PRORROGA FORZOSA, SIENDO EL ESTABLECIMIENTO DE CLAUSULAS DE ESTABILIZACIÓN UNA FORMA DE EXPRESAR LA VOLUNTAD DE CONTINUAR INDEFINIDAMENTE EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 1992.)

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

No triunfa la casación. El Juzgado declaró la resolución del contrato por finalización del plazo contractual, pero la Audiencia revocó la anterior. El contrato se concertó después del RDL de 30 de abril de 1985, que permitía la exclusión de la prórroga forzosa. La posibilidad del pacto por la admisión de la prórroga hace que, en la práctica, cuando no se quiere la prórroga se insertan cláusulas de estabilización de la renta, expresando que el contrato no está sometido a ella ante la contingencia de que las cláusulas presupongan una tácita voluntad de continuar indefinidamente el contrato. En el litigioso no se estableció un plazo de duración, aunque a tenor del artículo 1.581 CC haya de entenderse pactado por años. Los criterios que ha seguido la Sala son los siguientes: establecimiento de cláusulas de estabilización, prohibición de destinar el local a fin distinto de para el que se arrendó, autorización al arrendatario para realizar obras y ejecución de obras por un importe elevado. Todo ello no permite calificar de errónea y carente de lógica la conclusión a que llega el Tribunal de referencia: pacto de un arrendamiento de largo alcance con prórroga voluntaria del arrendamiento y exclusión de la aplicación del Decreto de 30 de abril de 1985, interpretación que no contradice el espíritu y finalidad del mentado texto legal.

RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.—SE HACE UNA CESIÓN A TERCEROS QUE NO ES LA AUTORIZADA POR EL CONTRATO, QUE SOLO PREVEÍA LA APORTACIÓN A UNA SOCIEDAD. (SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado de San Fernando desestima la demanda y la Audiencia de Sevilla rechazó la apelación.

No procede la casación. La sentencia recurrida dice que hubo una cesión inconstituida, porque la única cesión autorizada era para aportar el local a una sociedad y, no constituida dicha sociedad, la ocupación por los recurrentes ha de considerarse como tal e incurre en la causa de resolución del artículo 114 LAU, causas 2.^a ó 5.^a. Aducen los recurrentes que el hecho de que el local haya sido disfrutado por terceras personas no es bastante para acceder a lo que en la demanda se suplica, ya que el demandado se mantiene en todo momento en su titularidad arrendaticia y comercial sobre el local. El proceso de negociación para una futura aportación por el arrendatario del local a la sociedad en constitución no significa el perfeccionamiento de dicha aportación que constituye la transmisión de la posesión y disfrute en que la cesión o subarriendo inconstituido consiste en definitiva.

RETRACTO.—NO SE HIZO LA NOTIFICACIÓN FEHACIENTE PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO Y LA CADUCIDAD DE ESTE DERECHO NO ACARREA LA DEL RETRACTO. (SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado número 5 de Santander desestimó la demanda, pero la Audiencia Provincial revocó la anterior.

No se admite la casación. La efectividad de la venta se hizo por escritura de 1986, sin que tal fecha pueda ser modificada por el documento privado de 1985, por lo menos respecto a terceros, sin que el comprador cumpliera su obligación de notificar al retrayente las condiciones esenciales del contrato ni le entregó copia de la escritura y el precio del documento privado no coincide con el plasmado en la escritura. En ninguna parte dice la Ley que la caducidad del derecho de tanteo acarree la del retracto, pero, aparte de ello, habría que presuponer que el retrayente conozca de forma completa las condiciones esenciales de la transmisión, lo cual no se ha probado. La regulación del retracto arrendaticio es distinta de la del Código Civil, pues no basta con el conocimiento de la venta, sino que ha de hacerse la notificación en forma fehaciente y mediante entrega de la copia de la escritura, lo que no cumplió el recurrente. El documento privado de venta carece de efectos, pero el retrayente, conforme a lo dispuesto por el artículo 1.227 CC, no puede decirse que ejercita abusivamente de su derecho el arrendatario que ejercita el derecho de retracto sobre la vivienda que ocupa, cumplidos los requisitos legales, declarando ya la Sentencia de 13 de febrero de 1967 que quien ejercita de modo normal y con el único y serio propósito de hacer efectivo su derecho de preferente adquisición no actúa con abuso de derecho.

DESAHUCIO DE INDUSTRIA.—POR TRATARSE DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO ES EL DEL ARTICULO 1.581 CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 26 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado número 4 de Las Palmas estimó la demanda y la Audiencia Provincial rechazó la apelación.

No se admite la casación. El objeto del arrendamiento era la industria de bar o restaurante, siendo de duración indefinida, entendiéndose la Sentencia recurrida que es de aplicación el artículo 1.581 CC, mientras que el recurrente sostiene que el arrendador incurre en abuso de derecho al pretender que, transcurridos once meses desde que se celebró el contrato, éste se considera extinguido por expiración de su plazo, sin que precise el recurrente cuál sea la tesis que mantiene respecto al plazo del arrendamiento, diciendo que la fijación del plazo debe hacerla el Juzgado. El arrendamiento de cosas es temporal y las cláusulas de duración indefinida son ineficaces según reiterada jurisprudencia, aplicando el artículo 1.581 CC en ese caso. El artículo 1.128 del Código se orienta a regular el cumplimiento en orden al tiempo de las prestaciones del contrato, pero no fija la duración del mismo. No hay prueba de la invocada costumbre de que esta clase de arrendamiento se concierte para una temporada turística, pero, de todas formas, el arrendatario fue requerido por el propietario para que tuviera por extinguido el contrato, transcurrido un año desde su celebración. El artículo 1.289 CC tiene carácter subsidiario, presuponiendo para su aplicación la existencia de dudas interpretativas irresolubles con base a los criterios generales, circunstancia que no concurre en este caso. No existe abuso de derecho, ya que el hecho de que la renta contractual ascienda a una suma considerable es irrelevante para estimar abusiva la extinción del arrendamiento por expiración de su plazo, por lo que el arrendador ejercita su acción fundándose en la normativa jurídica adecuada, siendo evidente la existencia de un legítimo interés por parte del propietario.

RETORNO.—AUNQUE NO SE HAGA MENCIÓN DEL DERECHO DE RETORNO EN LA COMPRAVENTA, NO SE PUEDE IMPEDIR EL EJERCICIO DEL MISMO YA QUE TIENE SU FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 94 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, SUPERIOR JERÁRQUICAMENTE AL ARTICULO 15 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. (SENTENCIA DE 29 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado número 4 de Alicante estimó parcialmente la demanda declarando que la actora es propietaria del edificio, lo que confirma la Audiencia.

No procede la casación. La recurrente trae su derecho de las capitulaciones matrimoniales con su esposo en la que se le adjudicó el piso, sin que fuera la titular del mismo cuando se ejercitó el retorno por el recurrido. La Sentencia es anterior a la inscripción en el Registro del dominio de la recurrente, pero a esta Sentencia le es inherente la situación de estabilidad y, por los efectos de la cosa juzgada, se impide que la cuestión pueda volver a ser discutida. No se puede hacer inejecutable dicha Sentencia por un cambio de titularidad del piso. Aunque no se hiciera mención del retorno en la compra hecha por el marido, no se puede obstaculizar el derecho del arrendatario a retornar al local, pues tiene su fundamento en el artículo 94 LAU, que es superior jerár-

quicamento al artículo 15 RH, conforme al artículo 1 CC, artículo 6 LOPJ y artículos 9.3, 66 y 82 de la Constitución.

RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.—EXISTEN RUIDOS MOLESTOS QUE REBANAN LOS LÍMITES DE LAS ORDENANZAS Y LA AUDIENCIA DICE QUE AUNQUE HUBIERA LICENCIA MUNICIPAL LAS DECISIONES ADMINISTRATIVAS NO LE VINCULAN. (SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1992.)

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

No triunfa la casación. Para el Juzgado existen ruidos molestos que rebasan los límites de las Ordenanzas, y si ante la Audiencia se sostiene que hubo licencia municipal y ésta dice que las decisiones administrativas no le vinculan, en modo alguno contradicen al Juzgado puesto que, como éste, aprecia la existencia de ruido. Para que prosperase la apelación había de eliminarse la existencia de ruidos y ello no se consiguió, afirmando la Sentencia que concurren los mismos, prescindiendo del contenido de las decisiones administrativas. No existe abuso de derecho cuando el arrendador utiliza una acción que el Ordenamiento le proporciona en su propio beneficio sin que se rebasen los límites del derecho al demandar por hechos imputables al arrendatario, que son constitutivos de causa de resolución del arrendamiento.

C. R. R.

4. JURISPRUDENCIA PROCESAL

Por ERNESTO CALMARZA CUENCAS

CONDENA EN COSTAS.—PRINCIPIO DE VENCIMIENTO OBJETIVO. (SENTENCIA DE 18 DE JULIO DE 1994.)

Ponente: Excmo. Sr. don Gumersindo Burgos y Pérez de Andrade.

Hechos.—Se formula demanda de menor cuantía contra dos arquitectos y la Asociación de Seguros Mutuos de los Arquitectos Superiores, y contra dos aparejadores y la Mutua de Seguros para Aparejadores y Arquitectos Técnicos, por vicios en la construcción de una nave industrial, reclamándose 70.331.214 pesetas por los conceptos de reparación.

El Juzgado de Primera Instancia *estima parcialmente la demanda* en cuanto se dirige contra los dos arquitectos, así como a la Mutua Aseguradora, condenándoles a pagar la cantidad de 8.622.118 pesetas, más un 25 por 100, *con imposición de las costas causadas a la actora por tener que demandarles*, y absuelve a los demás demandados, con imposición de sus costas a la actora.

Recurrida por ambas partes esta resolución, por la Audiencia Provincial se rebaja la indemnización a 9.103.181 pesetas, «confirmando en su totalidad los demás pronunciamientos de su parte dispositiva, sin especial pronunciamiento condenatorio en cuanto a las costas de esta instancia».

Los arquitectos interponen recurso de casación por infracción del artículo 523 LEC (imposición de costas), que es estimado en parte por el TS en base a la siguiente