

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

EL PRINCIPIO CULPABILISTICO SIGUE RIGIENDO EN NUESTRO SISTEMA JURIDICO. (SENTENCIA DE 9 DE JUNIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Sin que se desconozca la progresiva tendencia a la incorporación de los teleologismos socializantes o de protección de la víctima, en particular en los accidentes de circulación de vehículos de motor, no obstante, basándose la acción ejercitada en el artículo 1.902 CC, no puede olvidarse la vigencia, aunque cada vez más atemperada, del principio culpabilístico que sigue rigiendo en nuestro sistema jurídico y que aboca en mantener el predicado de la responsabilidad subjetiva, frente al que esa responsabilidad objetiva o responsabilidad de riesgo (inherente a los aforismos *cuius commoda, eius incomoda, ibi emolumentum ubi onus*), es, como se dice hoy por hoy, una tendencia que, si bien cumple objetivos de justicia social, sin embargo no puede albergarse en una hermenéutica derivada de ese precepto nuclear del artículo 1.902.

SISTEMA OBJETIVO EN LA IMPOSICION DE COSTAS. (SENTENCIA DE 22 DE JUNIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La razón de ser o teleología del sistema objetivo en la imposición de las costas seguido por nuestra Ley Procesal desde la reforma introducida por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, en su artículo 523, se encuentra en la aplicación a estos casos del principio de la condena fundada en la victoria procesal de una de las partes respecto de la otra (esto es, del principio *victus victoris*, sistema cuyo fundamento se encuentra a la vez que persigue una doble finalidad, por un lado que el proceso no implique un perjuicio patrimonial para la parte cuyos derechos hayan sido reconocidos; por otro, el interés del propio legislador y del juzgador —e incluso del Estado— de que el hecho de acudir a la vía procesal quienes se estimen perjudi-

cados y no obstante haber conseguido el reconocimiento de sus derechos, pueda verse perjudicado con la carga de las costas, aun cuando sólo fuera en parte.

PRESCRIPCION: NO ES APLICABLE EL ARTICULO 1.974, 1.º CC A LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 23 DE JUNIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien alguno de los demandados propuso la excepción de prescripción extintiva, ello no vincula al juzgador en punto a su posible estimación en cuanto se refiere a distinto demandado, porque ciertamente cada uno de ellos se encuentra en distinta posición procesal respecto de la parte actora en orden a posibles relaciones sustantivas o materiales con ella e incluso por la existencia o no de actos de interrupción del lapso prescriptorio, que pueden operar respecto de unos y no de otros; de ahí que la prescripción sólo juega individualmente respecto de cada uno de los demandados en el ámbito de la responsabilidad extracontractual, y por tanto no es aplicable el artículo 1.974, 1.º del Código Civil, aunque luego en la resolución judicial se acuerde el abono de la indemnización con carácter solidario, porque ello viene imperado por la doctrina jurisprudencial, no por la preexistencia de una obligación con tal carácter que siempre ha de constreñirse a las derivadas de las constituidas contractualmente, sino por la necesidad de establecer en la responsabilidad extracontractual un mecanismo equilibrador en favor del tercero víctima del daño acaecido, en aras de la seguridad social y pública.

POSIBILIDAD DE REPRODUCIR UNA TERCERIA DE DOMINIO CADUCADA. (SENTENCIA DE 29 DE JUNIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La tercería de dominio tiene por finalidad primordial y única liberar del embargo los bienes indebidamente trabados, para lo cual se examinan los títulos aportados y se resuelve acerca de la titularidad dominical en la medida en que haya de conducir o no al alzamiento de los embargos. No constituye pues una propia acción reivindicatoria, que siempre se dirige contra poseedor no propietario, mientras que la tercería va contra el ejecutante que no posee ni detenta y contra el ejecutado que puede también no ser poseedor.

Puesto que el fin primordial de la tercería es impedir una ejecución en marcha, la ley ha previsto el modo de evitar y desarraigar los abusos introducidos por la práctica consistentes en repetir los procedimientos de tercería, prohibiendo la interposición de segunda o más tercerías, pero en el caso de autos no se está ante una segunda tercería tendente a dilatar de nuevo una ejecución administrativa, porque la caducidad de la primera tercería no satisfizo el fin del proceso, pues no recayó en ella sentencia o decisión de fondo. En el proceso primero la acción ejercitada es la misma que ahora se plantea, y los demandantes tienen constitucional derecho a tutela judicial efectiva, esto es, a una resolución estimatoria o desestimatoria del fondo.

LA DOCTRINA SOBRE INVERSION DE LA CARGA DE LA PRUEBA EN SUPUESTOS DE CULPA EXTRA CONTRACTUAL NO SE BASA EN UNA PRESUNCION DE CULPABILIDAD. (SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina jurisprudencial que el derecho fundamental a la presunción de inocencia viene a significar que toda condena debe ir precedida de una actividad probatoria que, si por una parte impide que se condene sin pruebas, por otra se entiende que las tenidas en cuenta han de ser tales y constitucionalmente legítimas, todo lo cual es conforme a lo declarado por el Tribunal Constitucional.

Es preciso advertir que la referencia en la sentencia de instancia a «la presunción de culpabilidad» es desafortunada, ya que la doctrina sobre la inversión de la carga de la prueba en supuestos de culpa extracontractual no se basa en una presunción de culpabilidad, sino en el supuesto de que si una persona, para su provecho, maneja dispositivos que objetivamente entrañan un peligro para los demás y se produce un resultado lesivo, es a quienes los manejan o se aprovechan, a los que corresponde probar la diligencia, y no a los perjudicados que prueben las circunstancias de las causas de su perjuicio, que les son ajenas.

EL FIN DE LA INDEMNIZACIONES LA REPARACION DEL DAÑO. (SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—El fin de la indemnización es tanto como reparación o compensación y trata de conseguir que el patrimonio del lesionado quede, por efecto de la indemnización y a costa del responsable del daño, en situación igual, o al menos equivalente, al que tenía antes de haber sufrido el daño.

De no conseguirse la finalidad expresada, quebraría el respeto a la tutela judicial efectiva, a lo que no pueden constituir obstáculo interpretaciones estrictas de los requisitos y formas del proceso o de la sentencia que le pone fin, que maten o lesionen la razón teleológica del mismo, cual es el triunfo de la justicia y el mantenimiento de la paz jurídica, como medio legalmente establecido para dar solución pacífica a los conflictos entre partes.

CULPA EXTRA CONTRACTUAL: CONTENIDO. (SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La culpa extracontractual que sanciona el artículo 1.902 del Código Civil no consiste en la omisión de normas inexcusables o aconsejadas por la más vulgar experiencia, sino el actuar no ajustado a la diligencia exigible según las circunstancias convergentes, y concretamente cuando se procede sin el cuidado y atención necesarias para evitar perjuicios y daños.

LA OBLIGACION DEL PERSONAL MEDICO ES DE MEDIOS Y NO DE RESULTADOS. (SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La indefensión no se produce por la circunstancia de no obtener siempre y en todo caso el reconocimiento del propio derecho subjetivo; la indefensión viene determinada por la denegación de tutela judicial en forma arbitraria y sin razonamientos legales.

Es constante la doctrina de esta Sala, que mantiene el criterio de que la obligación contractual o extracontractual del personal e instituciones médico-quirúrgicas no es la de obtener en todo caso un resultado positivo en la recuperación del enfermo, es decir, no es una obligación de resultados, sino de medios, proporcionando al paciente todos los cuidados que requiera, según el estado de la Ciencia y por ello no se ha avanzado en la objetivación de esta clase de responsabilidades, por lo que es preciso acreditar firmemente, sin dudas ni meras sospechas, que en ese sentido ha habido negligencia en la aplicación de la *lex artis* propia de tal profesión.

OBJETO DEL RECURSO DE CASACION. (SENTENCIA DE 8 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—El recurso extraordinario de casación tiene por objeto la defensa del ordenamiento jurídico (nomofilaquia), es decir, la determinación de si dados unos hechos vinculantes, porque han quedado incólumes, es o no adecuada la solución jurídica que se adoptó, al encontrarnos ante un remedio procesal que en modo alguno constituye una tercera instancia (SS. de 30-5-1990 y 22-4-1991, entre otras).

LETRA DE CAMBIO: SU EXISTENCIA DEPENDE DE QUE ESTE FIRMADA POR EL LIBRADOR. (SENTENCIA DE 12 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La circunstancia de que los efectos objeto del descuento no tuviesen en principio fuerza ejecutiva, por carecer de la aceptación, tal sólo supondría la imposibilidad de promover con base en ellos un juicio ejecutivo, pero no podrían implicar, desde luego, la extinción del crédito incorporado a tales efectos, los que además por el hecho de no contener el requisito de la aceptación, no podrían perder su condición de letras de cambio, ya que la existencia de éstas viene a depender de que se encuentren firmadas por el librador.

LA RESPONSABILIDAD POR RIESGO TIENE UNA MARCADA LIMITACION SUBJETIVISTA. (SENTENCIA DE 19 DE JULIO DE 1993.)

Hechos.—A consecuencia de las excavaciones que se realizaban en un solar, sin dar salida a las aguas, y debido a unas lluvias torrenciales, se produjo una inundación en la casa colindante. El dueño de la obra es absuelto.

Doctrina de la Sentencia.—La teoría más en boga relativa a la responsabilidad por riesgo y que se deduce racionalmente de la obligación de pechar con las consecuencias dañosas que se deriven de la tenencia, disfrute y explotación de una cosa, tiene una marcada limitación basada en la doctrina subjetivista,

de suerte que cuando se haya acreditado de forma irrefutable que el dueño de la obra encargó al personal especializado y cualificado personalmente por títulos académicos que avalan sus conocimientos técnico-científicos y su *lex artis*, quiérese decir que cumple con el presupuesto legal *exculpatorio* prevenido en dicho artículo 1.903 en su último párrafo, como lo demuestra el mantener la legislación vigente ese sentido culpabilista, que sólo en algunos supuestos desaparece por imperio de leyes específicas y especiales en razón de la prevención de riesgos catastróficos o de gran magnitud, y confirma esta doctrina el contenido de los artículos 1.906, 1.907, 1.908-1.º y 4.º y 1.909 del Código Civil.

La Sentencia de 7 de octubre de 1983, que después de atribuir los efectos dañosos, en un caso similar al que aquí nos ocupa, a determinadas personas, como son el arquitecto-director y contratista-constructor de la obra por su comportamiento negligente, dice que en manera alguna puede proyectarse a un tercero, en este caso el dueño promotor, pues en el ámbito jurídico sólo puede generarse responsabilidad culposa a cargo exclusivamente de quien hubiese actuado con negligencia, porque no se aprecia comportamiento culposo o negligente, sino por el contrario, correcto y diligente en el dueño de la obra en cuestión, pues nada más correcto y diligente que encomendar una determinada actividad a aquellos a quienes legal y técnicamente corresponde.

LAS SOCIEDADES DE HECHO NO SE IDENTIFICAN PLENAMENTE CON LAS COMUNIDADES DE BIENES. (SENTENCIA DE 24 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien resulta a veces dificultoso diferenciar entre comunidad de bienes y el contrato de sociedad, la Jurisprudencia de esta Sala ha ido precisando las características que distinguen una y otra figura jurídica, ya que si bien son coincidentes en darse una situación de voluntades en unión, no lo son en cuanto a sus fines y operatividad. Las comunidades de bienes suponen la existencia de una propiedad en común y *pro indivisa*, perteneciente a varias personas (art. 392 del Código Civil), lo que se traduce en su mantenimiento y simple aprovechamiento plural. En cambio las sociedades civiles, aparte de la existencia de un patrimonio comunitario, éste se aporta al tráfico comercial, ya que la voluntad societaria se orienta a este fin principal y directo para obtener ganancias y lucros comunes, partibles y divisibles, y consecuentemente lo mismo sucede con las pérdidas (SS. de 24-5-1972 y 15-12-1992, entre otras), precisando la sentencia de 4 de diciembre de 1973 que encaja en la calificación de sociedad civil irregular o de hecho, la puesta en común para la explotación de negocio constructivo.

El artículo 1.669 dispone que se regirán por las reglas referentes a la comunidad de bienes cuando los pactos se mantengan secretos entre los socios, y cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros. Pero ello no significa que las sociedades de hecho se identifiquen plenamente con la comunidad de bienes y la total exclusión de la normativa societaria a efectos de regulación de las relaciones de los socios entre sí, los que en todo caso se someterán a las disposiciones contractuales que convinieron, pues las reglas de la comunidad de bienes son insuficientes en su *aplicabilidad*, cuando los bienes y efectos que integran el fondo común se explotan comercialmente.

PARA QUE EXISTA INCUMPLIMIENTO NO ES PRECISO UNA VOLUNTAD REBELDE. (SENTENCIA DE 26 DE JULIO DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina de esta Sala, en nueva orientación, que para acusar situación de incumplimiento negocial no es del todo necesaria una voluntad reiterada y rebelde, sino que suavizándose las situaciones, basta que concurra una actitud o voluntad obstativa del contrato que frustre el fin específico perseguido por las partes al vincularse en una relación de compra-venta, viniendo a ser *quaestio facti* la determinación del incumplimiento (SS. 21-3-1986 y 2-6-1992).

DERECHO DE OPCION: EL OPTANTE PUEDE MANIFESTAR SU VOLUNTAD EXPRESA O TACITAMENTE. (SENTENCIA DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La jurisprudencia ha entendido la opción de compra como un contrato en virtud del cual una persona se compromete a vender a otra, para sí o para un tercero, una determinada cosa, siendo en realidad el optatario el que queda unilateralmente vinculado hasta tanto decida el optante. La figura de la opción de compra, no regulada específicamente en el Código Civil, pero sí reconocido su aspecto registral en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, debe concebirse como aquel convenio por el que una parte concede a la otra la facultad en exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato principal, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo ir también acompañado del pago de una prima por parte del optante. A falta de precepto que exija una forma determinada relativa al modo en que el aceptante debe manifestar su voluntad de considerar perfeccionado el contrato, puede serlo tanto expresa como tácitamente.

TANTEO: UNA VEZ EJERCITADO, EL PROPIETARIO NO PUEDE DESISTIR DE LA VENTA. (SENTENCIA DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Realizada la notificación prevista en el artículo 87 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, nació el derecho de tanteo en favor del arrendatario, y comoquiera que éste lo ejercitó dentro del plazo, no es admisible que posteriormente se pretenda dejar sin efecto el derecho ya ejercitado porque el propietario manifieste haber desistido de la venta, pues ha de recordarse que lo esencial para dar lugar al derecho de tanteo es que el propietario haya decidido vender la cosa, y no puede quedar al arbitrio de dicho propietario eliminar las consecuencias del tanteo ya ejercitado, con sólo desistir de la venta.

ESTA PROHIBIDA LA «RECONVENCION DE LA RECONVENCION». (SENTENCIA DE 5 DE OCTUBRE DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—La casación, dado su carácter extraordinario a la vez que de *suma artis* de las impugnaciones, ha de acomodarse a los principios procesales básicos, eludiendo las más leves incongruencias.

Constituye un principio indiscutible, aceptado por las doctrinas científica y jurisprudencial, la prohibición de la «reconvencción de la reconvencción».

RESOLUCION DE COMPRAVENTA: REQUISITOS. (SENTENCIA DE 13 DE OCTUBRE DE 1993.)

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina consolidada la relativa a que la facultad de establecer si se dan los requisitos de la novación extintiva o modificativa, corresponde al juzgador.

Según reiterada y constante doctrina de la Sala, la resolución por falta de pago del precio de la compraventa de inmuebles, prevista en el artículo 1.504, requiere inexcusablemente la concurrencia de los siguientes requisitos: a) precio aplazado; b) impago del mismo; c) voluntad rebelde al cumplimiento; d) requerimiento judicial o notarial, y e) vendedor cumplidor.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

RESOLUCION DE CONTRATO.—LA SIMPLE ALTERACION DE LA RENTA NO PRODUCE LA NOVACION DEL CONTRATO. NO SE PRESUME LA NOVACION DEL CONTRATO SINO QUE HA DE PROBARSE DEBIDAMENTE. (SENTENCIA DE 23 DE JULIO DE 1991.)

El Juzgado de Lucena desestimó la demanda, pero la Audiencia Provincial revocó la anterior.

No se admite la casación. El contrato de 1974 se prorrogó en 1980 hasta 1986 sin que, de un recibo de junio de este último año entre la sucesora del arrendador y el recurrente, se pueda deducir la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento por novación del primero, estimando la sentencia recurrida que el contrato finalizó el 15 de febrero de 1986 y que el arrendatario no tiene la cualidad de cultivador directo y personal. La novación no se presume nunca y debe constar en forma expresa, por lo que no puede declararse en virtud de presunciones únicamente, por razonables que éstas sean. La novación es simplemente modificativa, siguiendo el mismo contrato sin más que reducir la renta, según se pactó. La simple alteración de la renta no produce la novación extintiva del contrato (Sentencia de 27 de febrero de 1965). La Sentencia de 27 de abril de 1988 dice que la novación del arrendamiento requiere que conste la alteración de dos de los elementos esenciales —objeto y renta— pero no basta con la modificación de una sola de estas circunstancias. El concepto de buena o mala fe no puede deducirse de la apreciación de hechos que el recurrente hace en contraposición con la valoración de la prueba, efectuada por el tribunal de segunda instancia. En último extremo la apreciación de si la novación es modificativa o extintiva corresponde a la Sala de instancia y, por tanto, ha de respetarse la conclusión a que llegue ésta, sin que se puedan valorar de nuevo las pruebas presentadas.

REVISION DE RENTA.—LOS CRITERIOS QUE HAN DE SER TENIDOS EN CUENTA PARA FIJAR LA RENTA HAN DE SER OBJETIVOS, SIN QUE INFLUYAN LAS CIRCUNSTANCIAS SUBJETIVAS Y EstrictAMENTE PERSONALES DEL ARRENDATARIO MAXIME CUANDO NO REPERCUTEN EN LA PRODUCTIVIDAD DE LA FINCA. (SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1991.)

Tanto el Juzgado número 4 de Salamanca como la Audiencia Provincial estimaron la demanda.

No procede la casación. Por convenio expreso, el contrato de arrendamiento entre padre e hijo se habría de regir por la L.A.R., pretendiendo el arrendador que, como la renta pactada era muy inferior a la usual en la comarca, se revise la misma, lo que admitieron tanto el Juzgado como la Audiencia. Las mejoras realizadas por el arrendatario y que éste alega para oponerse a la revisión pactada han sido tenidas en cuenta, tanto por el actor al postular una revisión inferior a la que habría sido procedente y por la Sala *a quo* al fijar la nueva renta cuando la justa habría sido muy superior, como la sentencia recurrida pone de manifiesto en su relación de hechos probados, lo que no ha sido impugnado adecuadamente. Las únicas pautas o criterios que el Juez ha de tener en cuenta para la revisión de la renta son de índole objetiva y económica: «La renta usual en el lugar para fincas análogas», dice el artículo 41 LAR, sin que las específicas circunstancias subjetivas y estrictamente personales concurrentes en arrendador y arrendatario, como la relación paterno-filial, enfermedad o incapacidad laboral del segundo, que son dignas de protección y amparo en otros ámbitos del ordenamiento jurídico, puedan ser tomadas en consideración por los tribunales de justicia para fijar la renta, máxime cuando estas circunstancias del arrendatario no tienen repercusión en la productividad de la finca que se halla en plena explotación y rendimiento bajo la dirección del arrendatario o de su esposa y, sin que la conducta del arrendador pueda calificarse como constitutiva de abuso de derecho, ya que se limita a ejercer una acción que le concede la legalidad vigente (arts. 40 a 43 LAR).

ARRENDAMIENTOS URBANOS

RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO.—NO SE COMUNICA NI PRESENTO EL PROYECTO DE LAS OBRAS Y POR TANTO NO SE PUDO DAR LA AUTORIZACION SIN QUE ESTA SE PRESUMA SUBSISTENTE PARA UNAS OBRAS QUE SE REALIZARON CINCO AÑOS DESPUES DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1991.)

Tanto el Juzgado número 3 de Alcalá de Henares como la Audiencia desestimaron la demanda.

No triunfa la casación. Según el contrato la arrendataria puede realizar obras que serán autorizadas previa la presentación del proyecto a la propiedad, sin que afecten a la estructura ni a los muros de carga del edificio. En 1986 la arrendataria realizó obras, requiriendo la propiedad a la misma para que paralizase las obras, estimando la Sala que las obras modifican la configuración, por haberse producido una nueva distribución con la construcción de un cuarto de aseo y una nueva escalera, sin que conste la autorización de la propiedad. El texto literal del contrato dice que las obras serán autorizadas,

previa presentación del proyecto, lo que no pudo comprobarse, porque no se comunicó ni presentó el proyecto. La autorización no puede ser indefinida (Sentencia de 20 de abril de 1963), ya que ello supondría una renuncia de los derechos dominicales sobre la finca arrendada. Las obras de adaptación, aunque sean permitidas, han de realizarse en fechas próximas a la celebración del contrato, lo cual no sucede cuando han transcurrido más de cinco años desde la celebración del contrato hasta el comienzo de las obras. No hay pues abuso de derecho por parte de los arrendadores cuando la arrendataria no se atuvo al contrato que intenta interpretar de manera abusiva, con lesión del derecho de propiedad de los recurridos.

RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO.—ES PROCEDENTE LA RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO CUANDO EXISTEN OBRAS QUE PRODUCEN UN CAMBIO EN EL LOCAL NO ACCIDENTAL SINO ESENCIAL Y SENSIBLE. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1991.)

El Juzgado número 15 de Madrid desestimó la demanda, pero la Audiencia Provincial revocó la anterior.

No triunfa la casación. Pretende el recurrente que la obra realizada por el arrendatario, con o sin consentimiento del arrendador, no ha producido cambio alguno en el local arrendado. La sentencia impugnada, tras comparar la estructura anterior con la posterior a la realización de las obras apreció realmente un cambio no accidental, sino esencial y sensible, como consecuencia de las obras de albañilería, convirtiendo lo que era originalmente un elemento de paso en un elemento de cierre, es decir, condenando la puerta de acceso al local arrendado por el portal de la finca en que se halla enclavado.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL.—EXISTE UN PACTO EXPRESO PARA REALIZAR OBRAS DE ADAPTACION EN CUALQUIER TIEMPO Y, NO HABIENDOSE IMPUGNADO LA VALIDEZ DE ESTA CLAUSULA, SON ADMISIBLES LAS OBRAS REALIZADAS. (SENTENCIA DE 14 DE JUNIO DE 1991.)

El Juzgado número 4 de Sevilla desestimó la demanda, lo que confirmó la Audiencia Provincial.

No tiene éxito la casación. En la cláusula 5.^a del contrato se autoriza al arrendatario a realizar las obras de acondicionamiento del local para el fin a que destina su negocio, las cuales podrían realizarse mientras se encuentre vivo el contrato sin más que ponerlo en conocimiento de la propiedad. Sólo se autorizan las obras que no dañen la solidez del edificio. Transcurridos nueve años de las obras de adaptación que se mencionan, se realizan otras que, según la prueba pericial, no dañan la solidez del edificio estando acreditado que los arrendadores conocían la existencia de las obra de ejecución, siendo improcedente la resolución del contrato. El permiso o consentimiento para las obras va comprendido en el contrato de origen al decir que se podrán realizar en cualquier tiempo. El pacto expreso para realizar obras en cualquier tiempo no ha sido impugnado de nulidad y por tanto basta con el «conocimiento» de las obras por el arrendador, no siendo necesario un «consentimiento» de las mismas.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO.—NO SE HA PROBADO QUE LAS OBRAS AFECTEN A LA SOLIDEZ DEL LOCAL NI SE HAYAN HECHO SIN LA DIRECCION DE ARQUITECTO POR LO QUE ESTAN DENTRO DE LA AUTORIZACION DEL CONTRATO. (SENTENCIA DE 18 DE JUNIO DE 1991.)

El Juzgado número 1 de Palma desestimó la demanda, revocando la Audiencia.

Ha lugar a la casación. La arrendataria había construido dentro de la nave un cerramiento de mampostería, formando una línea quebrada, que se abría mediante una puerta de dos hojas. La cláusula 4.^a del contrato decía que el inquilino puede hacer obras siempre que no perjudiquen la solidez del local y bajo la dirección de un Arquitecto, existiendo distinta interpretación de la clase de obras, entre la sentencia de primera instancia y la de apelación. Pero la casación se basa en que dicha cláusula hay que aceptarla literalmente por ser sus términos claros y existe probada la intención de los contratantes de que se quiso limitar la autorización para obras sin que se declare que el actor haya probado que las obras afectaban a la solidez del edificio o se habían hecho sin la dirección del Arquitecto, por lo que estaban dentro de la autorización contractual.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO.—PROCEDE LA RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO AL ALMACEN POR NO PODER SER OBJETO DE TRASPASO, PERO NO RESPECTO A LA TIENDA EN LA QUE SE CUMPLIERON LOS REQUISITOS DEL TRASPASO. (SENTENCIA DE 8 DE JULIO DE 1991.)

El Juzgado número 4 de Barcelona estimó la demanda en cuanto al almacén pero no en cuanto a la tienda. Confirmó la Audiencia.

No procede la casación. Existen dos locales, uno dedicado a tienda y otro a almacén, habiendo autorizado los propietarios a comunicarlos mediante una puerta, pero conservando su independencia, sin que exista unificación locativa, por lo que las sentencias decretaron la resolución del contrato correspondiente al almacén por no poder ser objeto de traspaso y, en cambio, en cuanto a la tienda, se han cumplido los requisitos para dicho traspaso. El convenio de cesión del local fue realizado por la administradora de la sociedad adquirente antes de que esta sociedad fuera inscrita en el Registro Mercantil, lo que no resulta contrario a la ley pues el artículo 7 LSA de 1951 así lo autoriza, exigiendo para su validez la aceptación por la sociedad en un plazo de tres meses, aceptación que se produjo por la Junta General de accionistas dentro de dicho plazo.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—NO SE DA LA INCOMODIDAD DE LA ACTIVIDAD DEL ARRENDATARIO EN TAL GRADO COMO PARA OCASIONAR LA RESOLUCION DEL CONTRATO. (SENTENCIA DE 10 DE JULIO DE 1991.)

El Juzgado número 7 de Barcelona desestimó la demanda, lo que confirmó la Audiencia.

No se admite la casación. Arrendado un local para «panadería», se inter-

puso demanda de resolución del contrato por estimar que se daba la causa 8.^a del artículo 114 LAU —actividad incómoda del arrendatario— pero el Juzgado apreció que está incomodidad no era tan grande como para ser motivo de resolución del contrato. Si el local se dedicó a «industria de panadería» y no a «panadería» como decía el contrato, hay que tener en cuenta que la resolución se instó al amparo de la LAU y no del Código Civil, cuyos preceptos —arts. 1.555 y 1.569— se invocan en casación para fundar en ellos la resolución del arrendamiento, causa de resolución no acogida por la LAU.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.—LO QUE SE ARRENDADO FUE UNA ORGANIZACION NEGOCIAL CONCEBIDA COMO UNIDAD FUNCIONAL RESULTANTE DE LA ACTIVIDAD MERCANTIL QUE SE LLEVA A CABO EN EL LOCAL, POR LO QUE ES ADECUADO EL PROCEDIMIENTO SEGUIDO CONFORME AL CODIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1991.)

El Juzgado número 4 de Murcia estimó la demanda y la Audiencia de Albacete desestimó la apelación.

No tiene éxito la casación. En el contrato de 1983 se cedieron no sólo el local y garaje de propiedad del cedente sino también el negocio con sus instalaciones y útiles para su explotación, lo que hizo que la Sala de instancia estimase que se trataba de un arrendamiento de industria, siendo inoperante que mediante una cláusula se autorizase el cambio de denominación de dicho negocio. Lo arrendado fue un negocio provisto de propia actividad empresarial constituida no sólo por elementos materiales que lo integran, es decir, el local y todo lo que estructura una organización comercial, concebida como unidad funcional resultante de la actividad mercantil que se lleva a cabo en el local. Estando excluido el contrato del ámbito de la LAU, el procedimiento utilizado fue el adecuado, ya que lo que se pidió fue la resolución del contrato que vincula a las partes y no exclusivamente la expiración del término contractual que permitiría el juicio de desahucio, conforme al artículo 1.565 CC. La tácita reconducción exige un arriendo por término determinado y significa una prórroga del mismo mediante la aparición de un nuevo arriendo, consentido en forma tácita y con efectos novatorios respecto al primero, pero los recurrentes han permanecido en el local contra la voluntad y decisión del propietario, por lo que no se dio esta tácita reconducción sin que la deducción de la Sala sea inadecuada, ilógica o arbitraria, siendo procedente la resolución contractual ejercitada.

RECLAMACION DE CANTIDAD.—LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA CLAUSULA DE ESTABILIZACION EXCEDE DEL AMBITO DEL JUICIO DE LA LAU, PERO SE CONSIDERA IDONEO EL PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA EVITAR EL PEREGRINAJE DE PROCEDIMIENTOS A QUE SE REFIERE LA SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1990. NO CADUCA LA ACCION A LOS TRES MESES POR NO TRATARSE DE UNA REVISION LEGAL SINO DERIVADA DE UNA CLAUSULA DE ESTABILIZACION. (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 1991.)

El Juzgado número 2 de Palma estimó la demanda, pero la Audiencia modificó la cuantía de la renta debida.

No se admite la casación. Se fijaba la revisión de la renta de acuerdo con el índice de carestía de la vida del INE o la diferencia anual del coste general que publique una de las tres primeras entidades bancarias de España, a elección de la arrendadora. Conjuntamente se instan del juzgador otras declaraciones como son la validez y eficacia del arrendamiento que liga a las partes, cuyo tratamiento excede de los límites del juicio especial de la LAU, pero, como dice la S. de 18 de abril de 1990, remitir en este caso a un nuevo procedimiento frustraría el principio constitucional de la tutela judicial efectiva, al no darse respuesta eficaz a problemas conexos y accesorios, cayendo en un peregrinaje de procedimientos que trata de evitar la jurisprudencia considerando idóneo el procedimiento especial para resolver los problemas que plantean las cláusulas de estabilización. No es aplicable el plazo de tres meses que establece el artículo 101 LAU, regla 5.ª de la LAU ni el del artículo 106 de la misma Ley, ya que se refiere a los supuestos de los artículos 99 y 100, pero no, cuando se hace en virtud de cláusulas de estabilización, en el que rige el plazo de quince años del artículo 1.964 CC. Se da efecto retroactivo a los aumentos de renta, pues no es aplicable la doctrina de la sentencia de 14 de febrero de 1987, en que se negaba este efecto retroactivo, por entender que había pasado mucho tiempo desde la fecha en que procede la elevación y que la prestación del arrendatario sería sumamente gravosa, pero en este caso no existe inactividad de la arrendadora y, por ello, se puede dar efecto retroactivo a dicha reclamación.

C. R. R.

2. MERCANTIL

Por R. SÁNCHEZ DE FRUTOS

II. SOCIEDADES

A. ANONIMAS

BALANCE (Y CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS). NO DEBE CONTENER ERRORES. (SENTENCIA 26 DE NOVIEMBRE DE 1990.)

Si se parte de la base de que el actor ha logrado acreditar la existencia en el balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias de determinadas inexactitudes, irregularidades contables e, incluso, contradicciones, obvio es que en modo alguno cumple tal balance los requisitos que para su formulación exige el párrafo 2.º del artículo 102 de la Ley de Sociedades Anónimas, en su redacción aplicable al supuesto de autos, en cuanto en el mismo se dice que la contabilidad cerrada en cada ejercicio reflejará con claridad y exactitud la situación patrimonial y los beneficios obtenidos durante el ejercicio o las pérdidas sufridas, así como que el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria se redactarán de modo que con su lectura pueda obtenerse una representación exacta de la situación económica de la compañía y del curso de sus negocios, requisitos estos que en modo alguno cumple la contabilidad y balance de la compañía demandada, por lo que el acuerdo aprobado del mismo en la Junta general infringe los preceptos de la Ley de Sociedades Anónimas antes citados.