

capitulaciones matrimoniales ni tenerlas inscritas en el Registro Civil y el Registro de la Propiedad; es cierto que en toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención de las capitulaciones matrimoniales otorgadas y de las modificaciones de su contenido, tomándose razón en el de la Propiedad si afectara a inmuebles cuyas modificaciones no perjudicaran al tercero de buena fe, sino desde la fecha de su indicación de la inscripción matrimonial; y es cierto también que se presumen gananciales los bienes existentes en el matrimonio, pero no es posible imputar al Tribunal *a quo* la violación por aplicación de tales preceptos desde el momento en que se estimó acreditado que el inmueble estaba inscrito como bien privativo del esposo, al estar acogido el matrimonio al régimen de separación de bienes, cuya realidad fáctica ha quedado incólume.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos rústicos

POR CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

EXTINCION DE APARCERIA.—LA FALSEDAD DOCUMENTAL ALEGADA NO FUE DECLARADA EN EL PROCESO PENAL SEGUIDO A EFECTO, EN EL QUE FUE ABSUELTO EL ACUSADO. ADEMAS HA CADUCADO EL PLAZO DE TRES MESES, QUE SE HA DE CONTAR DESDE LA FECHA DE LA SENTENCIA DE LO PENAL. (SENTENCIA DE 5 DE OCTUBRE DE 1990.)

El Juzgado de Aranda de Duero declaró que no existía contrato de aparcería, sino de arrendamiento.

No prospera el recurso extraordinario de revisión. El recurso pretende no basar la revisión en causas ajenas al litigio transmitido sino en las mismas ya debatidas en el litigio, objetivo que no es el de este recurso extraordinario, que se ha de basar en hechos ajenos al pleito y ocurridos fuera del mismo, no en los probados en él, pretendiendo un nuevo análisis y apreciación probatoria, según reiterada jurisprudencia. Las causas son las señaladas en el artículo 1.796 LEC y en este caso se habla de una falsedad en los documentos en que se fundó la sentencia, que no fue declarada en el proceso penal seguido al efecto, en el que fue absuelto el acusado. Además el recurso se ha interpuesto fuera del plazo de tres meses, que se ha de contar desde la sentencia de lo penal, sin que proceda tener en cuenta el de cinco años que señala el artículo 1.800 LEC.

RESOLUCION DEL CONTRATO.—EL ARRENDAMIENTO SE RIGE POR EL REGLAMENTO DE 1959 Y HA DE ESTARSE A LOS PRECEPTOS DE ESTE POR DISPOSICION DE LA TRANSITORIA 1.ª, REGLA 1.ª, DE LA VIGENTE LEY DE 1980, NO HABIENDO NOTIFICADO EL ARRENDATARIO SU PROPOSITO DE EJERCITAR EL DERECHO A LA PRORROGA, CONFORME A AQUELLA LEGISLACION. (SENTENCIA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1990.)

El Juzgado de Posadas declaró extinguido el contrato y la Audiencia de Sevilla confirmó la anterior.

No tiene éxito la casación. El arrendamiento se rige por el Reglamento de 1959 y para determinar su duración se ha de estar a los preceptos del artículo 9 de éste por disposición de la transitoria 1.ª, regla 1.ª, de la vigente Ley de 1980, que exigía para tener derecho a prórroga que el arrendatario notificase a la arrendadora su propósito encaminado a tal fin, lo que no efectuó el demandado, y procede la resolución por mutuo acuerdo de las partes plasmado en el documento de 10 de noviembre de 1985, en el que se pacta la finalización el 29 de septiembre del mismo año y que es reconocido por ambas partes. En modo alguno las conclusiones de la Sala sentenciadora pueden ser calificadas de ilógicas o contrarias a la Ley, ya que parten de la base de que el demandado recurrente suscribió el aludido documento en el que se reconocía la finalización del arriendo, reputando la existencia de mala fe en el mismo al continuar en la explotación de la finca arrendada.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NO PROCEDE EL ACCESO PORQUE EL CONTRATO DE 1973 SUPUSO UNA NOVACION MODIFICATIVA DEL DE 1924, LO QUE CONSTITUIA UN PACTO LICITO. POR OTRA PARTE, SE HA DE ADMITIR LA DENEGACION DE LA PRORROGA EJERCITADA POR EL ARRENDADOR AUNQUE SOLO TENGA EFECTOS DESDE EL DIA EN QUE ACABE EL PLAZO DE DICHA PRORROGA. (SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1991.)

El Juzgado número 2 de Vitoria desestimó la demanda de los actores y apreció la de los demandados para la oposición a la prórroga, ya que pretenden el cultivo directo de las fincas arrendadas. La Audiencia de Bilbao revocó la anterior, declarando el derecho de acceso a la propiedad.

Triunfa la casación. Los demandantes traían su derecho de un contrato de 1924 celebrado con sus causantes, cultivando las fincas personalmente. Tema fundamental para la decisión de la litis planteada es el de si el contrato de 1973 constituye un contrato nuevo por el que ha de regirse la relación existente entre las partes o es continuación del de 1924. En el primer caso faltaría el presupuesto esencial de la disposición transitoria 1.ª, 3.ª de la Ley de 1980 para el derecho de adquisición forzosa del artículo 98, es decir, la existencia de un arrendamiento anterior a la Ley de 1935. Pero aun aceptando que el contrato de 1973 es continuación del de 1924, aquél supuso una novación modificativa, debiendo concluir el 30 de septiembre de 1979 o la misma fecha de 1985 caso de utilizarse la prórroga, siendo tal estipulación lícita, conforme al artículo 1.255 CC. La determinación en el contrato de 1973 del plazo de vigencia impide la aplicación de la disposición transitoria 1.ª, puesto que no se trata de contrato en el que no haya memoria del tiempo por el que se concertó, sino de una relación arrendaticia con una duración determinada por

la concorde voluntad de las partes, con sujeción a la legislación vigente en su momento, careciendo los arrendatarios del derecho de acceso a la propiedad del artículo 98. Se han cumplido los requisitos del artículo 26 para la denegación de la prórroga forzosa, no obstante el que se requiriese a los arrendatarios para que desalojasen las fincas en el plazo de un año a partir de la notificación, fecha en que no había concluido la primera prórroga de seis años, pues notificada la voluntad de los arrendadores de recuperar la posesión de las fincas con la antelación requerida del artículo 26, se han cumplido los requisitos legales y tal intención no puede ser enervada por la equivocada exigencia de abandono en cuanto al plazo, cuya consecuencia no puede ser otra que la señalada por el Juez de Primera Instancia de que los arrendatarios continúen hasta el cumplimiento de la prórroga, es decir, hasta el 30 de septiembre de 1985.

RETRACTO.—EL RETRACTO SE HA DE EJERCITAR POR EL VERDADERO PRECIO Y NO POR EL QUE FIGURE EN LA ESCRITURA. PESE AL ARTICULO 1.230 DEL CODIGO CIVIL, EL DOCUMENTO PRIVADO HA DE TOMARSE EN CUENTA DADO SU ESPECIFICO OBJETO DE FIJAR EL VERDADERO PRECIO DE LA FINCA. (SENTENCIA DE 30 DE ABRIL DE 1991.)

El Juzgado de Fuengirola admitió la demanda, pero revocó la Audiencia Territorial.

No prospera la casación. El aparcero fue encargado por los dueños de la finca para que buscara comprador. El precio real fue el de 26.500.000 pesetas, y no el de 1.200.000 pesetas que fue el escriturado. Una vez conocido por los retrayentes el precio real, no han afianzado ni ofrecido afianzar la diferencia entre el precio escriturado y precio real, insistiendo en adquirirla por aquél. El artículo 1.618 LEC comporta la exigencia de que tan pronto el retrayente conozca el precio real, afiance u ofrezca afianzar el pago de la diferencia entre la cantidad consignada y el precio real, ya que el retracto se ha de ejercitar por el verdadero precio y no por el simulado en la escritura (SS. de 16 de mayo de 1956 y la de 20 de septiembre de 1988, entre otras). No puede alegarse infracción del artículo 1.230 CC por tener en cuenta la Sala el documento privado en el que se fijó el verdadero precio, ya que dado el específico objeto de este procedimiento —la subrogación en lugar del comprador en que todo retracto consiste—, es requisito esencial el conocimiento del precio real en que fue vendida la finca, y dicho conocimiento lo ha obtenido la Sala a través de la valoración de la prueba, entre la que figura la pericial y el referido documento privado, de las que ha obtenido la conclusión de cuál fue el precio verdadero sin que haya sido desvirtuado dicha conclusión por los recurrentes. La sentencia recurrida no desestima la acción ejercitada por el simple hecho de no haber afianzado, sino porque la única pretensión de los actores ha sido retraer la finca por el precio que figura en la escritura, única acerca de la que, por la congruencia exigida a toda sentencia, podían pronunciarse los Juzgados de la instancia, pero no conceder algo que no fue pedido: el retracto por el precio real y verdadero.

Arrendamientos urbanos

NULIDAD DEL TRASPASO.—EL DERECHO DE TANTEO FUE EJERCITADO POR LOS DOS TERCIOS DE LOS COPROPIETARIOS SIN LA UNANIMIDAD QUE EXIGE EL ARTICULO 397 DEL CODIGO CIVIL. SIENDO NULO EL ARRENDAMIENTO DEL ARRENDATARIO AL QUE CEDIERON EL LOCAL AQUELLOS COPROPIETARIOS, VENDRA OBLIGADO ESTE AL ABANDONO DEL LOCAL. (SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1990.)

El Juzgado número 16 de Madrid desestimó la demanda en parte y confirmó la Audiencia.

Triunfa la casación. En el contrato se prohibió el traspaso sin el consentimiento de los arrendadores. Por carta del arrendatario, éste les anuncia el propósito de traspasarlo y unos arrendadores decidieron ejercitar el retracto y otros, que representan un tercio, se opusieron al mismo. No habiendo cumplido el arrendatario el compromiso de desalojar el local, se demandó por los arrendadores la resolución del arrendamiento, que obtuvo sentencia estimatoria de la demanda. Estos propietarios arrendaron de nuevo el local y ahora se pide por los otros arrendadores la nulidad del traspaso y derecho de tanteo, con la indemnización de las obras realizadas por el actual arrendatario. El artículo 37 LAU prohíbe el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a los coarrendadores individualmente, pero si alguno no los usa, se entiende que renuncia a beneficio del que quiera retraer. En la demanda se dice que los actores no renunciaron a ejercitar un posible derecho de tanteo o retracto, siendo nulo el traspaso, debiendo recuperar el primitivo arrendatario la posesión del local y viniendo obligado el segundo arrendatario a abandonar el mismo. Los copropietarios ejercitaron el retracto sin la unanimidad que exige el artículo 397 CC y sin la renuncia de los condóminos, ya que ésta no es suficiente que se deduzca de actos equívocos, sino precisa clara y terminante, actos que en modo alguno se pueden identificar con los de oposición al traspaso que se les había anunciado por el arrendatario. El artículo 398 no puede considerarse aplicable al ejercicio del tanteo porque no basta la mayoría para ejercer este derecho. Siendo nulo el traspaso, también lo es el segundo arrendamiento, sin que proceda indemnización de daños y perjuicios.

REVISION DE RENTA.—EL ARRENDATARIO ADMITIO LA NUEVA RENTA MEDIANTE EL PAGO DE LOS RECIBOS, SIN QUE PUEDA ADMITIRSE QUE LOS PAGOS SE HACIAN A CUENTA. LA REVISION DEBE PARTIR DE LA RENTA QUE EN CADA MOMENTO SE PAGUE Y NO DE LA RENTA INICIAL. NO PROCEDE LA CADUCIDAD DE TRES MESES, SINO LA PRESCRIPCION DE QUINCE AÑOS, YA QUE SE TRATA DE REVISION PACTADA. LA CLAUSULA SE REFIERE A «VARIACION DEL COSTE DE LA VIDA» Y NO SOLO AL APARTADO «ALQUILERES», LIMITACION QUE NO SE HIZO CONSTAR EN EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 29 DE OCTUBRE DE 1990.)

El Juzgado número 3 de Burgos estimó la demanda y declaró válida la cláusula de estabilización conforme al índice de precios de consumo, obligando al arrendador a devolver el exceso de la renta cobrada. La Audiencia estimó la apelación del arrendador y desestimó la de los arrendatarios.

No prospera la casación. El arrendatario admitió el importe de la nueva renta resultante tras la actualización mediante el pago de los recibos, lo que comporta un acto propio del arrendatario que no es dable desconocer. No se ajusta a la sana crítica la afirmación de los recurrentes de que los pagos se efectuaban a cuenta. Sí es ajustado que las revisiones se practiquen tomando como base la renta que en cada momento se va abonando, sin que haya sustancial alteración entre las prestaciones y el fallo. Por renta pactada, según la jurisprudencia, ha de interpretarse que para cada incremento ha de tenerse en cuenta el resultado de la variación precedente y no la inicial, pues de no aplicarse partiendo de la precedente renta actualizada, supondría un desfase, con fractura grave de la equivalencia de las prestaciones, ya que sólo así se consigue la finalidad de las cláusulas de estabilización de mantener el carácter no aleatorio sino conmutativo que es propio del contrato de arrendamiento, manifestada en la equivalencia de las prestaciones mediante corregir el nominalismo monetario. No puede decirse que a esa doctrina jurisprudencial se le dé efecto retroactivo, ya que las disposiciones aclaratorias e interpretativas no son un derecho nuevo, sino mera interpretación del vigente. La acción no caduca por el plazo de tres meses, ya que éste se refiere a los casos establecidos en la Ley, sino por el transcurso del de quince años, por tratarse de revisión pactada por las partes. La cláusula revisora no se refiere al apartado «alquileres», sino al de «variación del coste de la vida», que debe interpretarse sin referencia a la limitación que ahora se pretende y que debería haber fijado el contrato.

DECLARACION DE CONTRATO.—LA CLAUSULA DE ESTABILIZACION QUE SE REMITE AL COSTE DE LA VIDA ES CORRECTA PORQUE PUEDE SUPONER EL ALZA O LA BAJA DE LA RENTA. SIN EMBARGO, AL DETERMINAR QUE NO PUEDE SER INFERIOR AL 10 POR 100 CADA DOS AÑOS, SE ELIMINA TODA POSIBILIDAD DE BAJA O DISMINUCION Y ES NULO ESTE APARTADO. (SENTENCIA DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1990.)

El Juzgado número 2 de San Sebastián rechazó la demanda y la Audiencia de Pamplona estimó en parte la apelación.

Triunfa la casación. La Audiencia declaró que el contrato es de arrendamiento de industria y no de local y que era válida la cláusula de actualización o revisión de renta. Hay que mantener la calificación de arrendamiento de industria, ya que no puede revisarse la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de instancia. En cuanto a la cláusula de estabilización, la referencia a la fijación del precio por organismos oficiales no sólo admite la revisión al alza, sino a la baja, en el hipotético caso de que ésta se produzca. No puede predicarse lo mismo de la segunda parte de la cláusula, pues al expresarse en ella que dicho porcentaje en ningún caso será inferior al 10 por 100 cada dos años, está eliminada toda posibilidad de baja o disminución, con lo que se quebranta el principio de equivalencia de las prestaciones e infringe la doctrina jurisprudencial. Debe aplicarse la nulidad de esta última parte de la cláusula de estabilización del arrendamiento de industria desde el vencimiento del bienio de renta que se hallaba corriendo en la fecha de presentación de la demanda, ya que las rentas corresponden a dicho bienio y las anteriores han venido siendo actualizadas, con consentimiento del arrendatario, con aplicación del 10 por 100, que además era inferior al que corresponde por el índice del coste de la vida.

DENEGACION DE PRORROGA.—LA SITUACION DE COTITULARIDAD DEL RECURRENTE EN REVISION CON SU SOCIO ES UNA SITUACION DE HECHO QUE NO TIENE TRASCENDENCIA EN RELACION CON LA PROPIEDAD DEL LOCAL. (SENTENCIA DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1990.)

El Juzgado número 2 de Bilbao estimó la demanda, declarando resuelto el contrato. El mismo Juzgado rechazó el incidente de nulidad de actuaciones por no haber sido demandado el verdadero arrendatario del local.

No tiene lugar la pretendida revisión. Existe, según el recurrente, una sociedad irregular entre el demandado y el padre del recurrente para explotar un negocio de carpintería, en cuyo negocio el recurrente sustituyó a su padre al fallecer el mismo, quedando como único arrendatario al jubilarse el cotitular, siendo esta circunstancia conocida por la propietaria. Pero estos hechos no se compaginan con la postura que mantuvo en el juicio resolutorio del arrendamiento, pues si desde 1975 se jubiló y cedió sus derechos al otro socio, no es comprensible que compareciera para allanarse a la demanda e hiciera entrega de las llaves sin hacer ninguna manifestación acerca del otro cotitular, por lo que se llega a la conclusión de que, admitiendo la coparticipación en el negocio, ello fue consecuencia de una situación de hecho existente entre ambos, como la posterior cesión del primero al segundo sin que tales situaciones tuvieran una proyección hacia la propietaria del inmueble en el sentido de que los conociese y prestase su consentimiento a los mismos. Ello no obsta para que el recurrente pueda tener derecho al goce y disfrute del local a título de arrendatario haciéndolo valer en el declarativo correspondiente, pero carece de legitimación para entablar el recurso de revisión quien no fue parte en el proceso, según Sentencia de 15 de diciembre de 1989, en el que recayó la sentencia firme cuya anulación se solicitó, ya que la misma sólo puede desplegar su eficacia entre las personas que intervinieron como partes.

RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO.—NO EXISTE AUTORIZACION EXPRESA Y ESCRITA PARA EL SUBARRIENDO. EL ARTICULO 20 LSL EXIGE ESCRITURA PARA LA TRANSMISION DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES, TENIENDO ESTA EXIGENCIA DE FORMA CARACTER DE ORDEN PUBLICO. (SENTENCIA DE 13 DE MAYO DE 1990.)

El Juzgado número 2 de Madrid desestimó la demanda, pero revocó la Audiencia.

No procede la casación. La cuestión de hecho se centra en el carácter con que los demandados se encuentran en el uso del local, porque de ser asociados o partícipes en la entidad arrendataria no concurriría causa de resolución y, en caso contrario, es decir, si no son socios de la mercantil demandada, sí sería procedente en relación con el documento privado de venta de participaciones de la sociedad limitada, el cual no puede surtir efectos respecto a terceros, según el artículo 1.227 CC, y además según la escritura de constitución de la sociedad limitada, la transmisión de participaciones sociales se regirá por el artículo 20 LSL que exige escritura e inscripción en el Registro Mercantil, todo lo cual lleva a la conclusión de que los demandados se encuentran en el uso del local sin justificación legal, por lo que se ha justificado plenamente el subarriendo no consentido y procede la resolución con base en el artículo 114 LAU, siendo indiferente que los arrendadores hubieran sido

antiguos partícipes de la arrendataria y conociesen que algunos de los demandados fuesen antiguos empleados, al no constar por escrito el consentimiento del artículo 22 LAU. Incluso se estableció un plazo de seis meses para la formalización de la escritura, sin que se verificase transcurrido dicho plazo. Carece de fundamento la afirmación de que la carencia de forma no obsta para que los documentos surtan efecto en los arrendamientos urbanos dado el carácter tuitivo de esta legislación porque las exigencias de la forma, en relación con los efectos de los documentos respecto a terceros, debe prevalecer al ser predicables por su carácter de orden público, cualquiera que sea el área jurídica en que se debata la cuestión, careciendo el documento privado de fecha fehaciente hasta después de la presentación de la demanda. No puede omitirse la importancia que al respecto tiene la sanción del artículo 22 LAU de que el subarriendo de locales exige autorización expresa y escrita del arrendador, autorización que no ha existido y no ha podido acreditarse.

SUBARRIENDO.—EL CONTRATO ES DE PRORROGA DEL SUBARRIENDO, POR LO QUE DEBE CONSIDERARSE COMO TAL, Y NO COMO ARRENDAMIENTO, SEGUN PRETENDE EL RECURRENTE. (SENTENCIA DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1990.)

El Juzgado número 1 de Santa Cruz de Tenerife estimó la demanda y la Audiencia rechazó la apelación.

No procede la casación. Acreditada la existencia del contrato de arrendamiento entre el actor y el arrendatario y que ha finalizado el subarriendo, el recurrente afirma que no existe subarriendo sino un verdadero arrendamiento, pero ello choca con el documento que prorroga el anteriormente celebrado, ratificándolo y acordando su prórroga, por lo que, al término de ésta, procede la extinción del contrato. El hecho de que el subarriendo se haga sólo seis días después del arrendamiento no puede derivar en la existencia de causa ilícita, ya que esa ilicitud se estructura cuando se oponga a la Ley o la moral oposición que no cabe obtener por el mero dato de la casi coetánea redacción por suscripción del contrato de subarriendo en relación con el previo, causante del arrendamiento. Tampoco el hecho de que el importe de la renta se abone en la cuenta de la que es titular el propietario del local y no en la del actor, se puede derivar que la intención de los contratantes no sea la coherente a la de los citados instrumentos contractuales que cumplen todos los requisitos del arrendamiento y del subarriendo, que reúnen los requeridos por la legislación especial.

VALIDEZ DE CONTRATO.—ES VALIDO EL ARRENDAMIENTO AUNQUE EXISTIESEN ACTUACIONES NEGLIGENTES EN EL CONTRATO POR NO SER LA OMISION DE LA DILIGENCIA DEBIDA EN LA DECLARACION DE VOLUNTAD UNA CAUSA DE INEFICACIA EN LOS CONTRATOS. (SENTENCIA DE 4 DE DICIEMBRE DE 1990.)

El Juzgado número 1 de Málaga estimó la demanda, declarando válido el arrendamiento de local de negocio, pero la Audiencia revocó, manteniendo la validez del arrendamiento.

No tiene sentido la casación. Concertada una compraventa entre el actor y

los demadados, con precio aplazado, llegado el día del pago de este precio no se realizó, por lo que el vendedor dio por resuelta la venta y, actuando como propietario, cedió el local en arrendamiento con un derecho de opción a favor del arrendatario por el mismo precio que quedaba por pagar del primitivo de la compraventa, dejando de pagar la renta año y medio después y formulándose la demanda por los recurrentes para que se declare la extinción del contrato de compraventa y restitución de las recíprocas prestaciones. La reconvencción pedía la validez de la compraventa y nulidad del arrendamiento. La sentencia recurrida declara la validez del arrendamiento, dando por resuelta la compraventa. No puede admitirse el error de derecho alegado por desconocer los recurrentes el idioma y la legislación española, ya que este error ha de ser interpretado con gran cautela y carácter excepcional en aras de la seguridad jurídica, debiendo aplicarse restrictivamente, teniendo en cuenta el hecho usual de aceptación de contratos por personas no peritas en Derecho, máxime cuando en la redacción de contrato intervino un Letrado que asesoró a los contratantes. Más bien lo que se acredita es que los recurrentes actuaron con evidente negligencia en la aceptación de los contratos apoyados en declaraciones negligentes, cuya aceptación no exonera de cumplir el contrato respecto de la parte que confió en la contraria, lo que en modo alguno resta eficacia al contrato por no ser la omisión de diligencia necesaria en la declaración de voluntad causa de ineficacia en los contratos. El recurrente reconoció en el requerimiento notarial, anterior a la litis, el desistimiento bilateral del contrato de compraventa, y no se puede ir contra los propios actos. El vendedor, por tanto, pudo, sin infracción de normas, darlo en arrendamiento en la forma que lo hizo para tratar de obviar el incumplimiento de tal contrato de venta por los compradores, dando así a la situación creada una solución que fue aceptada por los recurrentes, como lo demuestran los contratos de arrendamiento con opción de compra y de arrendamiento urbano que firmaron y que no han sido impugnados en su existencia por ninguna de las partes.

RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO.—LA CLAUSULA POR LA QUE SE ESTIPULA LA RESOLUCION DEL ARRENDAMIENTO, POR DESTINAR EL LOCAL A ACTIVIDADES DE HOSTELERIA O TRANSFORMACION DE MATERIAS PRIMAS NO FIGURA ENTRE LAS CAUSAS DE RESOLUCION DEL ARTICULO 114 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. (SENTENCIA DE 1 DE DICIEMBRE DE 1990.)

El Juzgado número 1 de Almería estimó la demanda, revocando la Audiencia de Granada.

No procede la casación. La cláusula estipulada en el contrato de resolución del arrendamiento por destinar el local a actividades de hostelería o transformación de materias primas la Sala lo rechaza por no figurar tal causa entre las establecidas por la legislación especial, teniendo en cuenta la doctrina legal que gobierna la materia expresiva de que las causas de resolución del vínculo arrendaticio están necesitadas de interpretación restrictiva (Sentencia de 20 de enero de 1951), sin que quepa la invocación de cualquiera que no figure en el Ordenamiento especial, limitación que alcanza al Código Civil e incluso a las establecidas por los contratantes, carentes de todo efecto útil, en orden a la resolución de los arrendamientos en cuanto no se acomoden al artículo 114 LAU (Sentencia de 13 de enero de 1960) y aunque se considere tal cláusula

como cláusula penal, típica obligación accesoria destinada a denunciar el incumplimiento de una obligación a la que no puede atribuírsele eficacia resolutoria del arrendamiento sin alterar su naturaleza.

C. R. R.

4. DERECHO PROCESAL

POR ERNESTO CALMARZA CUENCAS

RECURSO DE REVISION.—MAQUINACION FRAUDULENTE DEL NUMERO 4 DE ARTICULO 1.796 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL. (SENTENCIA DE 29 DE MARZO DE 1993.)

Ponente: Excmo. Sr. don Eduardo Fernández-Cid de Temes.

Hechos.—Se interpone recurso de revisión, al amparo del número 4 del artículo 1.796 LEC, respecto de una sentencia firme dictada por el entonces Juzgado de Distrito, en juicio de desahucio por falta de pago.

El recurso se basa en el hecho de que el demandado en juicio por desahucio fue citado por edictos al no ser encontrado en el domicilio que como suyo dio al contratar.

En primer lugar se envió a los demandados una citación por correo certificado que no produjo efecto; después se intentó la citación personal, igualmente infructuosa, y finalmente se ordenó y llevó a cabo la citación por edictos.

El demandado, ahora recurrente en revisión, pretende que se entienda la existencia de maquinación fraudulenta, no obstante considerar correcto lo actuado, por no haberse interesado la citación en el local arrendado.

El TS desestima el recurso de revisión en base a la siguiente

Doctrina.—Es jurisprudencia reiterada que la maquinación fraudulenta a que se refiere el apartado 4 del artículo 1.796 LEC precisa la prueba cumplida de hechos que por sí mismos evidencien que la sentencia ha sido ganada por medio de ardidés o artificios tendentes a impedir la defensa del adversario, de suerte que concurra un nexo causal eficiente entre el proceder malicioso y la resolución judicial obtenida.

Una de las manifestaciones más claras de maquinación fraudulenta consiste en manifestar desconocer el domicilio del demandado no obstante tener constancia del mismo, interesando el emplazamiento por edictos a fin de que se sustancie el juicio de rebeldía, para que no comparezca a defender sus posibles derechos; pero en el presente caso no puede apreciarse fraude en quien actuó conforme a los datos que le proporcionaron al contratar ni existe ocultamiento alguno dirigido a producir indefensión, pues se aportó el propio contrato, ocurriendo que la decisión de citar por edictos se tomó por el Juzgado conforme a la Ley (art. 1.756 LEC).