

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

NO ES RENUNCIANTE QUIEN RECORRE UN ACUERDO. (SENTENCIA DE 3 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—Mal puede ser significativo de renuncia de derechos lo que emana de un acuerdo que posibilita recurso y que fue ejercitado, ya que con ello falta la claridad, terminante e inequívoca, de expresión de voluntad indiscutible de criterio de aspecto determinante de renuncia, significativa de actos concluyentes al respecto, toda vez que no es de entender renunciante a quien recurre del acuerdo, dado que todo acto de renuncia, para que tenga efectividad, excluye toda condicionante.

EL RIESGO NO PUEDE SER FUNDAMENTO UNICO DE LA OBLIGACION DE RESARCIR. (SENTENCIA DE 8 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—El principio de la responsabilidad por culpa es básico en nuestro Ordenamiento positivo, de tal suerte que se exige la necesidad ineludible de que el hecho pueda ser reprochado culpabilísticamente al eventual responsable, y si bien es cierto que la jurisprudencia ha evolucionado en el sentido de objetivizar la responsabilidad extracontractual, no lo es menos que tal desarrollo se ha hecho moderadamente, recomendando una inversión de la carga de la prueba o acentuando el rigor de la diligencia requerida según las circunstancias del caso, pero sin excluir de modo alguno el clásico principio de la responsabilidad por culpa y sin erigir el riesgo en fundamento único de la obligación de resarcir, doctrina que es recogida, entre otras, en las Sentencias de 29 de marzo de 1983, 1 de octubre de 1985 y 19 de febrero de 1987.

PARA QUE PROSPERE LA RESOLUCION, BASTA ACREDITAR QUE SE FRUSTRARON LAS EXPECTATIVAS DEL VENDEDOR. (SENTENCIA DE 8 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La tradicional exigencia de una «voluntad deliberadamente rebelde» que puede identificarse con el impago doloso, ha sido mitigada por el criterio sentado en Sentencias como las de 26 de enero de 1988 y 24 de febrero de 1990, según el cual, para que la resolución prospere basta que se acredite por el vendedor cumplidor de sus obligaciones que se frustró el fin económico del vínculo contractual y las legítimas expectativas del vendedor, sin necesidad de penetrar en el grado de voluntariedad del incumplidor en parte importante de sus deberes.

EL QUE UN BIEN HAYA SIDO ADQUIRIDO POR UNA SOCIEDAD EN FORMACION NO ELIMINA LA MALA FE DEL COMPRADOR POSTERIOR. (SENTENCIA DE 11 DE ABRIL DE 1992.)

Hechos.—Se trabó embargo sobre una casa por deudas del titular. Salió a pública subasta y se adjudicó a una entidad mercantil por once millones de pesetas. La escritura no se inscribió en el Registro porque fue retirada para subsanar defectos, entre ellos la falta de inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil. Dos años después, y por otro embargo que pesaba sobre los deudores, todavía titulares registrales, se procedió a una nueva subasta —en otro Juzgado— y se adjudicó la casa al Ayuntamiento de A. de la F. por ocho millones. La sociedad mercantil entabla acción reivindicatoria que es acogida por el Tribunal Supremo.

Doctrina de la Sentencia.—La buena fe a la que a efectos de la doble venta se refieren los artículos 1.473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria, precisa, conforme a los artículos 433 y 1.950 del citado Código, en el segundo comprador ignorancia de que la cosa adquirida había sido ya objeto de una venta anterior, requisito de ignorancia que aquí no ocurre, pues el Ayuntamiento, cuando compró la casa litigiosa, conocía plenamente que la misma había sido vendida a la entidad mercantil. La circunstancia de que un bien sea adquirido por una sociedad en formación (constituida por escritura pública, pero no inscrita en el Registro Mercantil) no puede ser tomada en consideración para eliminar la mala fe del comprador posterior y transmutarla sin más en buena fe, pues con arreglo al artículo 7 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951 (aplicable a este caso por razón de las fechas), los contratos celebrados en nombre de la sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil son válidos cuando dicha sociedad los ratifica y acepta después de su inscripción.

La tipificación de la doble venta, que contempla el artículo 1.743 del Código Civil, requiere para su existencia que cuando se perfecciona la segunda venta, por convenio entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto del contrato y el precio, la primera no haya sido consumada todavía (lo que implica una cierta coetaneidad o proximidad cronológica entre ambas ventas), pues si la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada, ya no existe un verdadero supuesto de doble venta, sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda venta por falta de objeto.

LA CULPA DE UNO PUEDE PERJUDICAR A UN COPARTICIPE. (SENTENCIA DE 15 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—Ha de seguirse el criterio ya establecido en las leyes de Partida (Partida 7.^a, título 34, leyes 18 y 22), que si bien no podía prever la colisión de vehículos en el sentido moderno, determinó que «la culpa de uno non debe empescer a otro que non haya parte», es decir, teniendo en cuenta que el término «empescer» equivale al actual «empecer» (dañar o perjudicar): la culpa de una persona no debe perjudicar a otra que no tenga parte en esa culpa. Por tanto, *a sensu contrario*, la culpa de uno puede perjudicar a otro que sea copartícipe en esa culpa.

CONCEPTO DEL ERROR JURIDICO. (SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—El error jurídico incluye equivocaciones manifiestas y palmarias en la fijación de los hechos o en la interpretación y aplicación de la Ley; es debido a una equivocada información sobre los hechos enjuiciados, por contradecir lo que es evidente, o a una aplicación del derecho que se basa en normas inexistentes o entendidas, de modo palmario, fuera de su sentido o alcance; no comprende, por tanto, el supuesto de un análisis de los hechos y de sus pruebas, ni interpretaciones de la norma que acertada o equivocadamente obedezcan a un proceso lógico y que por ello sirvan de base a la formación de la convicción psicológica en la que consiste la resolución, cuyo total acierto no entra en el terreno de lo exigible.

INCUMPLIMIENTO: SUPERACION DE LA DOCTRINA DE LA «VOLUNTAD REBELDE». (SENTENCIA DE 23 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La más moderna orientación de doctrina de esta Sala, superando la tradicional de tener que darse «voluntad deliberadamente rebelde», que sería tanto como exigir dolo, lo que determina es que no se precisa que concurra a efectos resolutivos una pertinaz y continuada conducta obstativa al cumplimiento, sino que basta que el interesado en una vinculante relación obligacional, frente a la actuación del que cumple, no actúe de la misma manera, produciendo incumplimiento de contrario, revelado por llevar a cabo conductas de contradicción a lo establecido en el pacto negocial o de no prestación de lo debido por decisión de su libre voluntad, que no es precisamente positiva sino negativa, en cuanto ha de darse ausencia de toda causa, razón o justificación apreciable y concurrente para ello, colocándose de esta manera, bien expresamente o por deducción de sus actos y conductas acreditadas en postura manifiesta de oposición a cumplir lo que se convino y obligó por su actuación en línea de mala fe. De esta manera se ataca frontalmente a los objetivos y finalidades del convenio, así como a las legítimas expectativas de la parte cumplidora.

LA JURISDICCION CIVIL ES COMPETENTE CUANDO SE DEMANDA A LA ADMINISTRACION CONJUNTAMENTE CON PERSONAS JURIDICAS PRIVADAS. (SENTENCIA DE 28 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La mayor parte de las resoluciones de esta Sala vienen atribuyendo competencia a la jurisdicción civil no sólo en aquellos supuestos en que la Administración actúa en relaciones de Derecho privado, sino también cuando es demandada conjuntamente con personas jurídicas privadas, existiendo un vínculo de solidaridad entre ellas, y ello por la *vis atractiva* de esta jurisdicción y por el carácter residual de la misma.

La conjunta demanda de la Administración con una persona jurídica privada, pretendidamente corresponsable del evento dañoso, determina la competencia exclusiva de la jurisdicción civil para su conocimiento por el carácter atractivo de la misma, pues siendo solidarias sus responsabilidades, de separarse la causa se correría el riesgo de fallos contradictorios, lo que constituiría un absurdo lógico y jurídico; este criterio de la *vis atractiva* de la jurisdicción civil se ve reforzado por el principio de unidad jurisdiccional sancionado por el artículo 117.5 de la Constitución española.

FIANZA EN GARANTIA DE OBLIGACION FUTURA: SE EXTINGUE CON LA MUERTE DEL FIADOR, ANTERIOR AL NACIMIENTO DE LA OBLIGACION. (SENTENCIA DE 29 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—Se está en presencia de un contrato de fianza sobre una obligación futura, perfectamente admitido en nuestro Código Civil en su artículo 1.825, que prescribe que también puede prestarse fianza en garantía de deudas futuras cuyo importe no sea conocido, pero que no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida; la eficacia o extensión de dicha fianza al cumplimiento de esa obligación futura, surgida con posterioridad a la muerte del fiador, no cabe repercutirla justamente en la persona de tal fiador, ya que, aun cuando se refiera a obligaciones futuras, siempre habrá de entenderse en el sentido que al surgir o al generarse esas obligaciones, tras la constitución de la fianza, persista esa voluntad del fiador de asumir realmente las consecuencias de ese futuro deber, sin que por ese fallecimiento y por el seguimiento del *ad impossibilia nemo tenetur* pudiera ese fiador premuerto haber hecho uso de la facultad revocatoria, ya que es obvio no podía emitir voluntad alguna de desestimiento por ese fallecimiento. Discrepar de esta afirmación equivaldría, en la hipótesis del pleito, a que ese aseguramiento del pasivo que se contraiga «en lo sucesivo» supondría una atadura *sine die* o a perpetuidad para los causahabientes del fiador que por su premoriencia no podría disentir de su precedente compromiso, lo que a todas luces repugna a los parámetros de la vinculación temporal a que se sujeta todo deudor o responsable.

INVESTIGACION DE LA PATERNIDAD: LA NEGATIVA A LAS PRUEBAS BIOLÓGICAS NO EQUIVALE A «FICTA CONFESSIO». (SENTENCIA DE 30 DE ABRIL DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La investigación de la paternidad, si bien no puede imponerse a la fuerza, en punto al sometimiento a la práctica de pruebas biológicas, porque ello quizá vulneraría el artículo 10.1 de la Constitución, por lo que actualmente pudiera reflejar una cierta vejación, ante esa deficiencia y la consiguiente negativa a prestar su colaboración al hipotético padre, se

ha tenido que perfilar una doctrina. Y de esta doctrina cabe extraer como esencia fundamental que tal negativa a la colaboración del presunto padre no puede considerarse como *ficta confessio* y por ello ha de estar relacionada con las demás pruebas para obtener la condición indispensable, como pueden ser cierta posesión de estado, relación epistolar que acredite ciertos sentimientos de relación afectiva, información testifical y de documentos gráficos.

LOS CREDITOS DE LOS TRABAJADORES DE INDEMNIZACION POR CESE LABORAL NO TIENEN PRIVILEGIO. (SENTENCIA DE 11 DE MAYO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—No cabe desconocer que la jurisprudencia de esta Sala se ha inclinado habitualmente por soluciones de amplitud en la equiparación de otros conceptos a salarios. Ya, sin embargo, la Sentencia de 25 de enero de 1991 había sostenido que los créditos incluidos como indemnizaciones por cese laboral no están investidos de privilegio alguno. La discrepancia entre sentencias obliga a reflexionar sobre la cuestión. La verdad es que las opiniones doctrinales no facilitan en principio la tarea, pues pasan éstas por posiciones jurídicas encontradas, no ya desde el cultivo de ramas jurídicas diferenciadas, sino muy particularmente dentro de la misma disciplina jurídico-laboral; sin embargo, vemos que dentro del propio Estatuto de los Trabajadores tienen difícil encuadre entre los créditos singularmente privilegiados, unos créditos que previamente han sido excluidos *expressis verbis* (se supone que con conocimiento de toda la problemática subyacente) por el legislador de la noción de salario.

LA EXTINCION DE UNA PERSONA JURIDICA CONLLEVA SU CONTINUACION EN OTRA PERSONA, NATURAL O JURIDICA. (SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—Sería absolutamente patológico, jurídicamente diciendo, la extinción de una persona jurídica sin continuación, por subrogación, fusión, absorción, mutación u otro mecanismo al uso del Derecho en otra persona natural o jurídica que mantuviera la posibilidad de ejercicio de los derechos y asunción de las responsabilidades de aquella, pues ello conllevaría una inseguridad jurídica que repele todo Estado de Derecho, y de ahí que hasta que no se agoten todas las consecuencias de la vitalidad en el ámbito jurídico de la persona en trance de desaparición se arbitren fórmulas a través de Comisiones o Consejos u Oficinas de Liquidación para hacer plena satisfacción de los derechos propios de la persona a extinguir y de los extraños.

LITISCONSORCIO PASIVO: LA RELACION JURIDICA SE ESTABLECE ENTRE LA CAJA DE AHORROS Y LOS CLIENTES, POR LO QUE NO HACE FALTA TRAER A JUICIO A LOS EMPLEADOS DE AQUELLA. (SENTENCIA DE 13 DE MAYO DE 1992.)

Hechos.—El demandante efectuó unas entregas de dinero en las oficinas de la Caja Rural de R. en calidad de depósito a plazo fijo, cuya devolución niega la institución de ahorros alegando que los funcionarios receptores de las su-

mas actuaron irregularmente y no contabilizaron los ingresos. Prosperó la demanda.

Doctrina de la Sentencia.—La sentencia recurrida se funda en la exigencia de buena fe, en la apariencia que el actuar dentro de la institución transmite a los que a ella acuden de que hablan y gestionan con quienes pueden actuar como actúan; en la existencia de factores mercantiles con poderes implícitos para todo lo que sea del giro o tráfico de la empresa en la que desempeñen su empleo. El motivo tercero denuncia la infracción de la doctrina jurisprudencial relativa al litisconsorcio pasivo necesario. En sentir de la recurrente, debieron traerse al litigio a los funcionarios receptores del dinero. El motivo ninguna relación guarda con la teoría del litisconsorcio pasivo necesario porque la resolución que en el juicio recae ningún efecto directo produce sobre los no llamados al litigio, no necesariamente les afectará la sentencia y conservarán en sus relaciones con la Caja absolutamente todas las posibilidades de defensa si ésta les interpelara judicialmente. La relación jurídico-material de autos se establece entre la Caja y el cliente, y frente a éste asumió aquellos deberes, sin perjuicio de las relaciones internas entre Caja y empleados. La contratación fue en el local de la Caja, con un apoderado con facultades para firmar, con un empleado a quien se consentía intervenir y de cuyas irregularidades nunca pueden desprenderse perjuicios para los clientes ni a éstos se les puede exigir que cuando acudan a una oficina pidan la exhibición de los poderes.

EL LEGADO A UN TERCERO DE COSA PROPIA DEL HEREDERO NO REQUIERE QUE EL TESTADOR SEPA QUE LA COSA LEGADA PERTENECIA AL HEREDERO. (SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—El artículo 62 del Fuero de Ayala lo único que prescribe es la necesidad de respetar, con poco o con mucho, la legítima de los herederos forzosos o legales, pero no regula, ni mucho menos prohíbe, que los testadores puedan hacer un legado de cosa ajena conociendo la ajeneidad de la misma o de cosa propia de alguno de los herederos o legatarios, ante cuya falta de regulación por parte de la legislación especial ha de acudirse necesariamente a la normativa del Código Civil; el legado a un tercero de cosa propia del heredero, aunque especie del legado de cosa ajena, no requiere, a diferencia de éste, que el testador sepa que la cosa legada pertenecía al heredero gravado con el legado, sino que es eficaz aunque no sepa de quién es la cosa o aunque la crea suya, salvo que habiéndola ordenado por crearla propia sea en realidad del gravado, y del testamento resulte que no lo habría hecho de haber tenido conocimiento de ese extremo.

DIFERENCIA ENTRE CADUCIDAD Y PRESCRIPCION. (SENTENCIA DE 29 DE MAYO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La caducidad o decadencia de derechos surge cuando la Ley o la voluntad de los particulares señalan un plazo fijo para la duración de un derecho, de tal modo que transcurrido no puede ser ya ejercitado, refiriéndose a las facultades o poderes públicos cuyo fin es promover

un cambio de situación jurídica, nota característica que la diferencia de la prescripción, pues así como ésta tiene por finalidad la extinción de un derecho ante la razón objetiva de su no ejercicio por el titular, y a fin de evitar la inseguridad jurídica, en la caducidad se atiende sólo al hecho de la falta de ejercicio dentro del plazo prefijado, hasta el punto de que puede sostenerse en realidad que es de índole preclusiva al tratarse de un plazo dentro del cual y únicamente dentro de él puede realizarse un acto con eficacia jurídica, de tal manera que transcurrido sin ejercitarlo impone la decadencia fatal y automática de tal derecho.

Se es titular de la acción acreedora, y no del derecho creado, ya que para que surja éste es condición indispensable que se ponga en ejercicio en el plazo prefijado, pues si transcurre sin que la acción pretendida se utilice, desaparecen los derechos correspondientes.

LAS ACTUACIONES PUBLICITARIAS PUEDEN INCURRIR EN CULPA EXTRA-CONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 30 DE MAYO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La culpa extracontractual, que originariamente se basó en el elemento subjetivo de la culpabilidad, ha evolucionado por las necesidades de los tiempos. En esta línea se ha ido hacia un sistema, si no de objetivación plena, que la redacción del artículo 1.902 no autoriza, si casi objetivo, al contemplarse estados de riesgo creado, es decir, no existente pero que se aporta a la vida social por el haber voluntario de determinada persona o entidad, lo que encuentra fundamento en Justicia efectiva al concentrar la responsabilidad en quien crea riesgo.

Las actuaciones publicitarias no son en sí totalmente neutras o inocuas, ya que pueden resultar enormemente ofensivas y perjudiciales por las consecuencias económicas graves que suelen ocasionar cuando no se observan elementales principios de ética y, en todo caso, la normativa que las disciplina. Su misma dinámica la hace en sí actividad de riesgo, en la que cabe la previsibilidad y exige el necesario control, la actuación más diligente y el imprescindible cuidado y sobre todo el respeto a los derechos ajenos. Debe evitarse, sin excusa alguna, la creación de situaciones conflictivas, daños y perjuicios por un uso no adecuado de la misma.

COMPRAVENTA: ES ACONSEJABLE SU RESOLUCION CUANDO SE DA UN IMPAGO PROLONGADO E INJUSTIFICADO. (SENTENCIA DE 2 DE JUNIO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—La doctrina más reciente de esta Sala viene proclamando que la resolución, a tenor del artículo 1.504, no requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es lo que apunta la frase «actitud deliberadamente rebelde» al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuírsele una conducta voluntaria obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó y siendo aconsejable la resolución en los que concurran el impago prolongado, duradero, injustificado o quedar frustrados el fin económico-jurídico

que implica el negocio de compraventa y las legítimas aspiraciones del vendedor, y aconsejable asimismo mantener el pacto en homenaje a la voluntad contractual cuando no aparezca definida e incuestionable una decidida voluntad negativa (SS. de 12 de mayo de 1988, 21 de julio de 1990 y 2 y 16 de julio de 1991, entre otras.)

LAS SENTENCIAS DEBEN SER CLARAS Y PRECISAS. (SENTENCIA DE 4 DE JUNIO DE 1992.)

Doctrina de la Sentencia.—Lo denunciado es un error aritmético importante y detectable, con trascendencia influyente, y si bien la doctrina de esta Sala ha determinado que el cauce subsanador adecuado no era precisamente el recurso de casación, pues se podría obtener el resultado rectificador en trámite de ejecución de sentencia, tal doctrina no es de aplicación al supuesto presente y en todo caso no lo incluye, en cuanto es trascendental a la parte dispositiva de la sentencia, ya que las sentencias deben ser no sólo claras y congruentes, sino también precisas.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO.—NO ES APLICABLE LA PRORROGA PREVISTA EN LA DISPOSICION TRANSITORIA 1.ª LAR POR NO TRATARSE DE CULTIVADOR PERSONAL. (SENTENCIA DE 16 MAYO DE 1990.)

El Juzgado de San Lorenzo del Escorial desestimó la demanda, pero la Audiencia de Madrid revocó la anterior.

No prospera la casación. El arrendamiento es anterior a la entrada en vigor de la Ley de 1980 y el arrendatario no es cultivador personal. En consecuencia, no le son aplicables las prórrogas sucesivas que hasta veintinueve años recoge la disposición transitoria 1.ª, regla 1.ª, párrafo 2.º, de la Ley de 1980. Los documentos que acreditan el carácter de cultivador personal han sido emitidos por el Ayuntamiento y la Cámara Agraria de localidad distinta del lugar de la finca, sita incluso en provincia limítrofe, cuyo valor no supera el de unas simples afirmaciones de testigos no sometidos al principio procesal de contradicción, siendo las fechas distintas al tiempo del contrato y su contenido no se refiere a que el cultivo personal se lleve a cabo en la finca de autos. El contrato lleva fecha de 3 de enero de 1981, anterior a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Rústicos, publicada el 30 de enero de 1981, por lo que la duración sería la de la legislación anterior si el cultivador fuera personal, lo que hemos visto que no ocurre en este caso, no procediendo las prórrogas previstas en la disposición transitoria 1.ª

DESAHUCIO.—NILA VIUDA NI LOS HIJOS QUE CON ELLA CONVIVEN SON PROFESIONALES DE LA AGRICULTURA, VIVIENDO LEJOS DE LA LOCALIDAD DONDE SE HALLA LA FINCA Y DEDICANDOSE A OTRAS ACTIVIDADES. (SENTENCIA DE 22 DE MAYO DE 1990.)

El Juzgado de Naval Moral estimó la demanda y la Audiencia de Cáceres rechazó la apelación.

Tampoco triunfa la casación. La sentencia recurrida parte de que la demandada, viuda del arrendatario fallecido, carece del carácter de profesional de la agricultura, como exige el artículo 15 LAR. Ni ella ni los hijos que con ella conviven son agricultores profesionales, puesto que viven lejos de la localidad donde se halla el inmueble arrendado y se dedican a otras ocupaciones diferentes, siendo aplicado correctamente el artículo 76.1.^a, es decir, «perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura» o, lo que es lo mismo, no haber poseído tal condición.

RETRACTO.—NO EXISTEN LIMITACIONES PARA ARRENDAR AL QUE HA HIPOTECADO UNA FINCA. LA ACCION RESOLUTORIA QUE PUEDE EJERCITAR EL ADQUIRENTE POR ADJUDICACION DEL ARTICULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA NO PUEDE IMPEDIR EL ACCESO A LA PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO MEDIANTE EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO. LA REGLA 17 DEL ARTICULO 131 SOLO PROCEDE EN CASOS DE MALA FE O DE FRAUDE. (SENTENCIA DE 9 DE JUNIO DE 1990.)

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

Triunfa la casación. La sentencia impugnada entiende que el arrendamiento posterior a la hipoteca que se ha ejecutado por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se ha extinguido al tiempo de producirse la adjudicación. Es doctrina de la Sala que, a efectos de retracto, la condición de arrendatario ha de poseerse al tiempo de la enajenación o transmisión de la finca a título oneroso, carácter que concurre en la adjudicación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. El problema que se plantea es que en el régimen del Código todo arrendamiento se extingue por resolución del derecho del arrendador, como ocurre en el caso del usufructuario y en la norma general del artículo 1571 del Código Civil, que no es aplicable a los arrendamientos regidos por leyes especiales, según reiterada jurisprudencia que declara también que si el dueño del predio revela su intención de que el contrato continúe, no puede después ampararse en el artículo 1571 para ejercitar la acción de desahucio. El arrendamiento de este supuesto está sometido a la legislación especial, ya que se otorgó en 1984 y tenía una duración mínima de seis años, aún no transcurridos, cuando se trata de ejercitar el retracto. Ninguna de las limitaciones que se ponen en la Ley para dar fincas en arrendamiento pueden aplicarse al propietario que tenga la finca hipotecada. Tampoco puede deducirse de los hechos intención fraudulenta que haría nulo el acto, pues ni se ha acreditado ni se ha alegado específicamente. El artículo 78 de la Ley de Arrendamientos Urbanos faculta al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento, sin perjuicio de las acciones que corresponden a los arrendatarios, lo que ha de entenderse como voluntad de la Ley de respetar el acceso a la propiedad del arrendatario y, dentro de ellos, el derecho de retrac-

to, pudiendo el arrendatario instar la resolución siempre y cuando los arrendatarios no utilizasen su derecho de retraer en tiempo y forma, lo que ocurre en este caso, debiendo acoger los motivos de casación. La regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria sólo puede aplicarse por analogía en supuestos de mala fe o fraude, ya que, en otro caso, ha de considerarse que los arrendamientos estipulados por el dueño persisten después de la ejecución de la hipoteca, concepción de la que parece partir el artículo 219 del Reglamento Hipotecario dado el destino y función social connaturales a las propias fincas. Si los derechos del acreedor hipotecario pueden verse defraudados por el arrendamiento, no menor fraude puede cometerse por el deudor hipotecario contra los profesionales de la agricultura si se les negase el derecho de retracto sin que los adquirentes en pública subasta sufran más perjuicio que el derivado del propio derecho de retracto que, según la Sentencia de 19 de febrero de 1968, no puede enervarse por la consideración de los otros principios del Derecho privado, es decir, en este caso por aplicación de la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con independencia de la existencia de fraude conforme al artículo 3.1 del Código Civil.

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO.—EL HIJO DEL ANTERIOR ARRENDATARIO REALIZO UN NUEVO CONTRATO, CON LO QUE SE PRODUCE LA NOVACION EXTINTIVA DEL QUE CONCERTO SU PADRE, EXTINGUIENDOSE LOS DERECHOS QUE PUDIERA TENER COMO CAUSAHABIENTE DEL «DECUIUS». (SENTENCIA DE 17 DE JUNIO DE 1990.)

El Juzgado de Martos desestimó la demanda y la Audiencia confirmó.

No prospera la casación. El padre del actor era arrendatario desde 1980, debiendo expirar el contrato en 1986, falleciendo en 1985, y desde esa fecha, hasta que se estipuló el nuevo contrato, no existe constancia de que se privara a sus sucesores de las tierras arrendadas, presumiéndose que éste seguía surtiendo efectos, pudiendo hacer valer el recurrente que era colaborador de su padre esta circunstancia, y fue en diciembre de 1986 cuando efectuó la renuncia, haciendo ya seis meses desde el contrato cuya anulación postula, habiendo desaparecido, por tanto, la condición de sucesor de su padre al concertar nuevo contrato sobre las mismas fincas, por lo que no puede actuar contra sus propios actos, que se realizan meses antes de expirar el primer contrato, sin que se impugnase por la madre, que, por el contrario, declina a su favor sus derechos de sucesión, cuando ya se había constituido la nueva relación arrendaticia. No pueden subsistir los dos contratos, porque esa concurrencia es imposible, ya que recae sobre las mismas fincas y es la misma persona la que las explota, sin perjuicio de que, en su origen, los arrendadores fueran personas distintas de la que luego suscribió el contrato, pudiendo afirmarse que el interesado efectuó una especie de novación extintiva por la correspondiente incompatibilidad obligacional de su posición primitiva o al sustituirla por la nueva locación, lo que extingue todos los derechos que podrían proceder de su condición por ser causahabiente del *decuius* a la vista del artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como legitimario y además como cooperador de hecho de sus padres y como profesional de la agricultura. El demandante al concertar un nuevo contrato absorbe y elimina su posición jurídica originaria y, por tanto, todos los derechos que podrían corresponderle por ser heredero del causante.

ADQUISICION FORZOSA DE FINCAS RUSTICAS.—EL RECURRENTE NO ERA ARRENDATARIO, SINO ADMINISTRADOR O ENCARGADO DE LAS FINCAS QUE PRETENDE ADQUIRIR. (SENTENCIA DE 19 DE JUNIO DE 1990.)

El Juzgado de Motilla estimó la demanda, pero la Audiencia de Albacete revocó la anterior.

No procede la casación. La Audiencia revocó la sentencia de primera instancia, considerando que el actor no probó su carácter de arrendatario de las fincas que describe en su demanda, ya que de la prueba practicada se deduce que el recurrente fue encargado o administrador de dichas fincas sin ostentar la condición de arrendatario, considerando la Sala de apelación que la actuación del actor no se encaminó a una pequeña parcela que cultivaba, sino a un enriquecimiento excesivo a costa de la propiedad. El certificado de la Cámara Agraria no acredita los elementos esenciales del contrato ni de él se deduce la cualidad de arrendatario del recurrente, puesto que no es suficiente que se afirme por un contrato administrativo cuando no se corrobora por las demás pruebas y se trata, en definitiva, de documentos que informan sobre datos cuya fehaciencia no consta en los archivos o documentos preexistentes, lo que les priva del carácter de prueba documental.

RETRACTO.—EL RETRAYENTE TIENE LA CONDICION DE CULTIVADOR PERSONAL Y DIRECTO, SEGUN SE DEDUCE DEL CONJUNTO DE LA PRUEBA PRACTICADA. (SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1990.)

El Juzgado de Don Benito estimó la demanda y la Audiencia de Cáceres rechazó la apelación.

No tiene éxito la casación. El carácter de presupuesto procesal que supone el acto de conciliación según el artículo 460 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha desaparecido como consecuencia de la Reforma de 1984, que le atribuye carácter facultativo en toda clase de procesos. Para expedir la certificación de Cámara Agraria que prueba el carácter de cultivador personal del retrayente se tuvieron en cuenta no sólo los datos que obraban en dicha Cámara, sino también los obtenidos por el conocimiento directo que se tenía de las circunstancias que en la misma se hicieron constar. De otra parte, formado el convencimiento de la Sala acerca de la condición de cultivador personal y directo del retrayente a través del conjunto de la prueba practicada y apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, no se puede impugnar la valoración conjunta de la prueba por la aislada consideración de uno solo de los medios probatorios examinados.

DESAHUCIO.—EL ARRENDAMIENTO ESTA SOMETIDO A LA LEY DE 1980, POR LO QUE SE INCURRIO EN FRAUDE PROCESAL AL SEGUIR LOS TRAMITES DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, RESERVADOS PARA LOS CASOS DE FALTA DE PAGO. (SENTENCIA DE 9 DE JUNIO DE 1990.)

El Juzgado número 3 de Santander desestimó la demanda y la Audiencia anuló las actuaciones llevadas a cabo por el Juzgado a partir de la providencia de 6 de febrero de 1986, reponiendo las actuaciones al momento en que se cometió la falta.

No tiene éxito la casación. La acción de desahucio se funda en la comisión de daños a la finca (arts. 1555 y 1.556 CC) y la expiración del plazo (art. 1.569), a lo que opone el demandado que el arrendamiento está sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo el arrendatario cultivador directo y personal; y como la demanda se presentó en 14 de enero de 1986, las cuestiones planteadas deben resolverse por las normas del juicio de cognición y no por los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reservados a los casos de falta de pago, según el artículo 128 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que se ha incurrido en fraude procesal del artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo 6.4 del Código Civil, procediendo declarar de oficio la nulidad. Con la elección del proceso de desahucio de los artículos 1.589 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil se aparta el arrendatario de la legislación protectora especial y se entiende que la expiración del plazo pactado es suficiente para decretar la extinción, con lo que se subraya, al socaire de una inadecuada norma adjetiva, el desconocimiento de los indiscutibles derechos que asisten a la contraparte.

DESAHUCIO.—EL ARRENDATARIO NO TIENE LA CONDICION DE CULTIVADOR PERSONAL Y DIRECTO Y NO PUEDE EJECUTARSE LA SENTENCIA QUE DECLARA LA ENTREGA DE LA FINCA SI NO SE INDEMNIZA AL ARRENDATARIO. (SENTENCIA DE 18 DE JULIO DE 1990.)

El Juzgado de Antequera estimó la demanda y la Audiencia rechazó la apelación.

No se admite la casación. El arrendatario no tiene la condición de cultivador personal en los términos del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según la sentencia recurrida, lo que no se ha impugnado en casación. Tampoco puede admitirse que no tenga efecto la resolución si al arrendatario no se le indemniza la valoración de los barbechos, ganado y maquinaria, porque la cláusula contractual no supedita la resolución a dicha entrega, sino que lo que dice que la sentencia no es ejecutable sin el previo pago de tales indemnizaciones, que serán determinadas en la fase de ejecución de la mencionada sentencia, conforme a las bases fijadas en el contrato. Tampoco puede admitirse la denegación de la prórroga por la intención de cultivarla el hijo de la actora, ya que la demanda no viene fundamentada en la extinción del vínculo arrendatario por ejercicio del derecho conferido por el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino en la expiración del plazo contractual del artículo 83 de la misma Ley.

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.—EL MATRIMONIO ARRENDADOR REALIZO LA NOTIFICACION FEHACIENTE DE SU PROPOSITO DE EFECTUAR EL CULTIVO DIRECTO DE LA FINCA CON LA ANTELACION LEGAL PREVENIDA, EXPRESANDO SUS RAZONES DE OPOSICION A LA PRORROGA. (SENTENCIA DE 22 DE JULIO DE 1990.)

Tanto el Juzgado número 4 de Córdoba como la Audiencia de Sevilla estimaron la demanda.

Tampoco prosperó la casación. Deseando cultivar las fincas, los arrendadores directamente a la terminación del plazo contractual, se promovió pleito

para obtener el desahucio del arrendatario. El recurso se funda en que los actores antes habían demostrado su deseo de prorrogar la relación arrendaticia, pero la doctrina de esta Sala dice que los actos propios, para ser expresión del consentimiento, han de realizarse con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, definiendo la situación jurídica del autor de los mismos. El Tribunal *a quo* aplicó esta doctrina, ya que en ningún momento se acreditó el acuerdo verbal de haber renunciado los arrendadores a su propósito de extinguir el arriendo. Tampoco tiene importancia el que haya pasado algún tiempo desde la expiración del plazo contractual hasta la interposición de la acción resolutoria, ya que no existe disposición que establezca un tiempo determinado para el ejercicio de la acción denegatoria de la prórroga. El ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago y el de la resolutoria no son incompatibles, no demostrando el matrimonio arrendador con su manera de actuar que su voluntad fuera la de continuar el contrato. Consta en autos que el arrendador llevó a efecto la notificación fehaciente de su propósito al arrendatario y lo hizo con la antelación legal prevenida en relación con la expiración del plazo contractual, expresando además las razones de su oposición a la prórroga, observando los principios de los artículos 26 y 83 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

RETRACTO.—NO PROCEDE EL RETRACTO CUANDO SON DOS DE LOS SEIS ARRENDATARIOS LOS QUE LO EJERCITAN EN SU PROPIO PROVECHO, NO VERIFICANDO LOS RESTANTES COARRENDATARIOS. (SENTENCIA DE 10 DE ABRIL DE 1990.)

El Juzgado número 11 de Madrid admitió la demanda y la Audiencia rechazó la apelación.

Triunfa la casación. El derecho de retracto viene atribuido al arrendatario que ocupa el local arrendado, pero en este caso resulta que la parte arrendataria está integrada por seis personas y sólo dos demandan, por lo que al no existir una titularidad y posesión únicas no están legitimados los dos arrendatarios para ejercer un derecho de retracto que la Ley exclusivamente reconoce al titular arrendatario que ocupa el local por sí solo. Cuando una cosa o derecho corresponde por cuotas a varias personas sin que ningún otro tenga derecho privativo a toda la cosa, es la comunidad la que, a través de sus componentes, disfruta de la cosa o derecho como verdadero y único titular. Se puede ejercitar por alguno en nombre de todos, pero no para beneficio exclusivo del comunero que lo ejercita, actuando como persona individual fuera de la comunidad y aunque se pudiera entender que había sido renunciado por la otra, esta renuncia ha de ser justificada. En este sentido se ha de interpretar el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como reconoce la STS de 13 de julio de 1956, corroborándolo el artículo 37 de la misma Ley por analogía al disponer, para el supuesto de traspaso, que los coarrendadores no podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto individualmente.

REVISION DE RENTA.—ES IDONEO EL PROCEDIMIENTO DE LA LEY ESPECIAL PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LAS CLÁUSULAS DE ESTABILIZACIÓN. NO SE COBRA EL AUMENTO DE LA RENTA CON EFECTO RETROACTIVO SINO A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN, POR

LO QUE NO EXISTE ABUSO DE DERECHO NI FALTA LA BUENA FE.
(SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1990.)

El Juzgado número 10 de Madrid estimó la demanda, rechazando la Audiencia la apelación.

Triunfa la casación. El contrato tenía una cláusula de estabilización conforme al índice del coste de la vida fijado por el Instituto Nacional de Estadística. Notificado el aumento de renta, se opuso el arrendatario y el Juzgado estimó inadecuado el procedimiento en cuanto a la petición de que se condene al pago de las diferencias desde agosto de 1985. La más reciente jurisprudencia (SS. de 20 de octubre de 1984, 19 de julio de 1985 y 27 de octubre de 1986) ha admitido que se tramite por el procedimiento especial este tema de las cláusulas de estabilización, pues aunque se reclamen las rentas devengadas, parece que el núcleo de la discordia es la cláusula de estabilización, por lo que debe concluirse que el procedimiento es el adecuado y desestimarse la inadecuación del mismo. Parece obvio que remitir 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 señalada al considerar idóneo el procedimiento especial para resolver los problemas de las cláusulas de estabilización. El cobro de la renta no se realiza retroactivamente, sino que sólo tiene efecto desde agosto de 1985, lo que implica un beneficio para el arrendatario que durante siete años ha pagado menos de lo pactado, es decir, que debía pagar el período siguiente a la notificación, por lo que no comete abuso de derecho ni se coloca en situación carente de buena fe quien acude al remedio jurídico que las propias partes habían pactado. En el contrato se establece una cláusula de estabilización, pero no se limita la revisión al último año de los siete que se acumulan para fijar la renta futura, pues a ello sólo puede llegarse si se analiza aisladamente un párrafo de la cláusula y no el contexto de la misma.

RETRACTO.—NO PROCEDE POR TRATARSE DE ARRENDAMIENTO DE SOLAR AL QUE NO ES APLICABLE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. LA CALIFICACION DEL CONTRATO HA DE REALIZARSE EN LA FECHA DE LA CONSTITUCION DEL CONTRATO, AUNQUE DESPUES HAYA VARIADO SU OBJETO POR HABER CONSTRUIDO EN EL SOLAR ARRENDADO. (SENTENCIA DE 3 DE MAYO DE 1990.)

Estimó la demanda el Juzgado número 3 de Burgos, pero revocó la Audiencia de la misma capital.

No prospera la casación. Lo arrendado fue un solar y con posterioridad el actor levantó un pabellón industrial e instaló en su interior muebles y aparatos para desarrollar una actividad comercial. Existe el testimonio de uno de los copropietarios del solar en el que se hace constar que en la fecha del arrendamiento (1953-54) lo arrendado era un simple solar, desnudo de construcción. La Ley de Arrendamientos Urbanos es inaplicable a los arrendamientos de solares, aunque después el arrendatario haya construido un edificio habitable. Esta Sala ha declarado que la calificación del contrato ha de retraerse a la fecha de la constitución del arrendamiento, que es cuando se entrega la cosa, cuyo uso se cede y se fija la renta y las edificaciones construidas por el

arrendatario en su propio uso o beneficio para lo que fue autorizado no alteran este criterio conceptual durante la vigencia del contrato, aunque se introduzca un nuevo arrendatario con aumento de renta, porque queda subsistente el contrato en lo referente a la cosa, objeto arrendaticio, y por tanto no existe novación extintiva (S. de 6 de marzo de 1968), y el momento de la celebración es decisivo para calificar la naturaleza de la cosa arrendada a pesar de las obras realizadas por el arrendatario para el desarrollo de la actividad mercantil o industrial (SS. de 12 de abril y 22 de diciembre de 1983, y 27 de marzo de 1985).

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO.—LAS OBRAS REALIZADAS ESTABAN COMPRENDIDAS EN LAS AUTORIZADAS POR EL ARRENDADOR PARA VERIFICAR LA UNION DE LOS TRES LOCALES ARRENDADOS. (SENTENCIA DE 29 DE MAYO DE 1990.)

El Juzgado número 1 de Palma estimó la demanda, confirmando la Audiencia de esta capital.

Prospera la casación. Para la sentencia las obras entrañan cambio de la configuración sin consentimiento, pero la solución ha de ser negativa atendidas las circunstancias del caso porque los sucesivos adquirentes por traspaso de los locales contiguos obtuvieron autorización para unir los tres locales y la escasa entidad que la desaparición de los dos tabiques reúne para la totalidad del local, que ambas partes decidieron que fuera uno, unido a la fecha de las obras, su carácter manifiesto y la presencia de la propietaria permiten entender que estaban comprendidas en la autorización de la unión de los tres locales arrendados, con el compromiso de devolverlos, en su día, en la forma primitiva.

TRASPASO ILEGAL.—NO PUEDE CONSIDERARSE AUTORIZACION PARA EL TRASPASO LA CARTA DE LA ARRENDADORA AL ABOGADO DE LA ARRENDATARIA PORQUE LO UNICO QUE PRUEBA ES QUE, EN 1985, LA ARRENDADORA ESTABA DISPUESTA A REALIZAR UN NUEVO CONTRATO, QUE NO LLEGO A VERIFICARSE. (SENTENCIA DE 27 DE JUNIO DE 1990.)

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

No procede la casación. El local aparece ocupado por una entidad distinta de aquella a la que se arrendó, sin autorización del dueño. No basta para desvirtuar estos hechos la carta de la arrendadora al Abogado de la arrendataria, ya que lo único que prueba es que en 1985 aquélla estaba dispuesta a que se hiciera un nuevo contrato en el que aparece como arrendatario el nuevo, pero no prueba que dicho contrato llegara a celebrarse, continuando vigente el de 1980. La sentencia declara probado que la arrendataria es una entidad y quien se halla en la posesión del local es una persona individual como concesionario de «Mercedes Benz», por lo que la Sala de instancia ha procedido correctamente al aplicar a la misma la causa 5.^a del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que posibilita la resolución del arrendamiento por traspaso del local, realizado sin cumplir los requisitos legales.

RECLAMACION DE CANTIDAD.—NO PROCEDE LA INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS SOLICITADA POR EL ARRENDATARIO POR LA NO ADECUACION DEL LOCAL ARRENDADO A SU DESTINO. (SENTENCIA DE 29 DE JUNIO DE 1990.)

Tanto el Juzgado número 17 de Madrid como la Audiencia rechazaron la demanda.

Tampoco prospera la casación. Las obras de adaptación del local estaban terminadas el 15 de enero de 1986 y los detalles pendientes no fueron óbice para que la actora entrase en el disfrute de lo arrendado y así lo hizo. No se prueban las perturbaciones de hecho y la no realización por el arrendador de las reparaciones necesarias y la falta de prestación de los servicios propios del local arrendado, habiéndose probado que la arrendadora ha dado el goce y disfrute de la finca. Por consiguiente, no procede la indemnización de daños y perjuicios reclamada por el arrendatario-actor por la no adecuación del local arrendado a su destino.

C. R. R.

4. DERECHO PROCESAL

Por ERNESTO CALMARZA CUENCAS

RECURSO DE REVISION.—ES DE NATURALEZA EXTRAORDINARIA Y SOLO ES VIABLE EN LOS CASOS Y PLAZOS TAXATIVAMENTE DETERMINADOS POR LA LEY, Y ESTOS INTERPRETADOS SIEMPRE CON CARACTER RESTRICTIVO. (SENTENCIA DE 1 DE FEBRERO DE 1993.)

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

Hechos.—Se presenta recurso de revisión contra una sentencia firme de la Audiencia Provincial de Oviedo, la cual confirmaba en todas sus partes la de Primera Instancia, dictada en un procedimiento de menor cuantía, sobre declaración de propiedad, cancelación de inscripciones registrales y otros extremos.

Se alega como motivo o supuesto del recurso el número 1.º del artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «habrá lugar a la revisión de una sentencia firme si después de pronunciada se recobraren documentos decisivos, detenidos por fuerza mayor o por obra de la parte en cuyo favor se hubiere dictado»; y se intenta fundamentar la impugnación de la sentencia firme aportando una serie de documentos procedentes de unos Registros Públicos y obtenidos a virtud de certificaciones solicitadas después de la fecha de la sentencia que se combate.

El Tribunal Supremo DESESTIMA el recurso de revisión en base a la siguiente

Doctrina.—Los documentos aportados y que se han recobrado después de recaída la sentencia firme, de ninguna forma han sido detenidos por fuerza