

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS: DERECHOS DEL COMPRADOR. (SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La venta se realizó sobre muestras o determinando calidad conocida en el comercio, supuesto que contempla el artículo 327 del Código de Comercio, teniendo declarada esta Sala que el comprador en este tipo de contratos tiene el derecho a examinar la cosa vendida confrontándola con la muestra y *rehusarla en forma legal* si, a su juicio, no coincide con ella; pero no puede por sí rescindir el contrato ni dejar de cumplirlo, porque el cumplimiento del mismo no puede dejarse a la sola voluntad de uno de los contratantes.

REQUISITOS PARA QUE PUEDA APRECIARSE INTIMIDACIÓN. (SENTENCIA DE 22 DE ABRIL DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Como se dijo en las Sentencias de esta Sala de 27 de febrero de 1964 y 21 de marzo de 1970, entre otras, para que la intimidación, definida en el apartado 2 del artículo 1.267 del Código Civil, pueda provocar los efectos previstos en el artículo 1.265 del mismo cuerpo legal y conseguir la invalidación de lo convenido es preciso que uno de los contratantes o persona que con él se relacione, valiéndose de un acto injusto y no del ejercicio correcto y no abusivo de un derecho, ejerza sobre el otro una coacción o fuerza moral de tal entidad que por la inminencia del daño que pueda producir y al perjuicio que hubiere de originar influya sobre su ánimo, induciéndole a emitir una declaración de voluntad no deseada y contraria a sus propios intereses, es decir, que consiste en la amenaza racional y fundada de un mal grave en atención a las circunstancias personales y ambientales que

concurran en el sujeto intimidado y no en un temor leve, y que entre ella y el consentimiento otorgado medie un nexo eficiente de causalidad.

USURA: SIEMPRE ES USURARIO EL PRÉSTAMO EN QUE SE SUPONGA RECIBIDA UNA CANTIDAD MAYOR QUE LA ENTREGADA. (SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El artículo 1.º de la Ley de Préstamos Usurarios de 23 de julio de 1908 establece en su párrafo 2.º que «será nulo el contrato en que se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada, cualesquiera que sean su entidad y circunstancias». Se trata de una norma de carácter objetivo que entraña una presunción *juris et de jure* de usura, ya que así se declarará, cualquiera que sean su entidad y circunstancias. Según las Sentencias de 12 de marzo y 23 de septiembre de 1958 y 15 de febrero de 1964, el hecho de que figure en el contrato mayor cantidad que la verdaderamente entregada es una operación fraudulenta que acredita por sí sola el dolo, hasta excusar la presencia de cualquier otro elemento cuantitativo o circunstancial.

Comentario.—Se formuló voto particular por el Magistrado Albácar López, que dice: «Esta nulidad se decreta por la aludida Ley en razón del carácter usurario del préstamo, dando por supuesto que la constancia en el contrato de una cantidad superior a la recibida es medio para ocultar una operación usuraria; pero en aquellos supuestos en que esto no sucede así ello no implicaría la existencia de una operación usuraria merecedora de la nulidad calendada; obvio es que no puede procederse a la misma toda vez que ello supondría una interpretación que excedería de la verdadera intención que movió al legislador al dictar la repetida Ley de Represión de la Usura de 1908, interpretación que podría llevar al absurdo de declarar nulo por usurario un préstamo por el mero hecho de declararse como recibida una cantidad superior a la real, aunque la diferencia fuese mínima y la operación, por carecer de intereses, como sucede con la que nos ocupa, pudiera resultar no sólo no usuraria, sino notoriamente gravosa para el prestamista».

¿Con qué postura nos quedamos? Creo que el voto particular intenta adentrarse en el espíritu de la Ley, alejándose de la literalidad del precepto en que se funda la sentencia. Por esto estimo más razonable y equitativa la postura sostenida por el Magistrado que disiente.

LA APRECIACIÓN DE LA SIMULACIÓN HABRÁ DE BASARSE EN PRESUNCIONES. (SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Es doctrina de esta Sala la expresiva de que la simulación raramente presenta prueba directa de su existencia dado el deseo de las partes en ocultarla y, por el contrario, habrá de fundarse en presunciones que lleven al Juzgador a la convicción de la inexistencia del contrato figurado (S. de 20 enero 1966) y de que la simulación se revela por pruebas indiciarias que llevan al Juzgador a la apreciación de su realidad, correspondiéndole dicha apreciación de la existencia o inexistencia de causa o la concurrencia de causa falsa... por ser de naturaleza fáctica (S. de 16 septiembre 1988).

LA DACIÓN EN PAGO CONSISTE EN EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN MEDIANTE UNA PRESTACIÓN DISTINTA. (SENTENCIA DE 29 DE ABRIL DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La figura liberatoria que la doctrina ha constituido bajo la denominación de dación de pago (*datio in solutum*), figura esta que ya se caracterizó —ante el silencio del CC, si bien presupone este modo extintivo de la obligación en sus arts. 1.521 y 1.636, entre otros— por Sentencia, entre varias, de esta Sala de 4 de octubre de 1989 al decirse que la dación en pago se produce cuando el acreedor acepta, para cumplimiento de una obligación anteriormente constituida, la entrega de unos bienes distintos de aquellos en que la prestación consiste; dicho en otras palabras, dación en pago es todo acto de cumplimiento de una obligación que con el consentimiento del acreedor se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido. El elemento fundamental consiste, según enseña la doctrina, en que la prestación que se ejecuta constituye un *aliud* respecto de la prestación prefigurada, es decir, algo distinto de lo inicialmente previsto (*aliud pro alio*).

LA RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA POR IMPAGO NO ES AUTOMÁTICA, SINO QUE PRECISA EL REQUERIMIENTO AL COMPRADOR. (SENTENCIA DE 30 DE ABRIL DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El contrato que se estudia contiene un auténtico pacto de *lex commissoria* en cuanto se estipuló un precio aplazado, por lo que hasta que éste se hubiere satisfecho la venta no podría reputarse concluida. Ahora bien, ante esta situación de incumplimiento dinerario a cargo del adquirente la actuación resolutoria del vendedor no se produce en forma automática como pretende él, sino que es preciso que el comprador sea requerido judicialmente o por medio de acta notarial al efecto, pues entonces desaparece para el comprador la última oportunidad de dar cumplimiento al contrato mediante el pago del precio al prohibirse la concesión de un nuevo plazo dilatorio. De esta manera el vendedor tiene expedita la trayectoria para instar la resolución contractual y tales requerimientos han de ser necesariamente previos a la demanda por reflejar su decisión expresa de optar por la resolución; y ha de atribuírsele naturaleza de antecedente y apoyatura necesaria y precisa para poder obtener la ruptura del vínculo contractual y recuperar lo cedido mediante la compraventa concertada. Su omisión produce el necesario rechazo del recurso.

LA COMPRAVENTA EN GARANTÍA DE DEUDA NO ES TÍTULO TRANSMISOR DEL DOMINIO. (SENTENCIA DE 7 DE MAYO DE 1991.)

Hechos.—Se otorgó escritura pública por doña María P. P. y la entidad gestora G. S. A., en virtud de la cual la primera reconocía adeudar a la segunda ocho millones de pesetas y vendía en garantía de dicha deuda una finca, concediéndose a la deudora-vendedora el derecho de habitar y utilizar las edificaciones y jardín de dicha finca, y al amortizar la deuda, G. S. A. le retransmitiría la propiedad de la misma finca sin tener que satisfacer cantidad

alguna. No tuvo acceso al Registro de la Propiedad dicho instrumento público por denegación del titular, confirmada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de junio de 1987. Posteriormente, la Caja de Ahorros de A. trabó embargo sobre la meritada finca por deudas de doña María P., por lo que G. S. A. promovió la tercería de dominio, que fue desestimada en todas las instancias.

Doctrina de la sentencia.—Si bien la doctrina ha dado su espaldarazo a los negocios fiduciarios, con raíz jurídica en el artículo 1.255 del Código Civil y cuya esencia estriba en la utilización de un instrumento jurídico de gran alcance y con dimensiones superiores a la finalidad económica que constituye el propósito de los contratantes, no es menos cierto que aun con aceptación de la denominada doctrina del doble efecto real y obligacional del negocio fiduciario su plena eficacia sólo se proyecta en las relaciones internas de aquéllos, pero nunca podrá ser revestido de una eficacia que alcance más allá de lo que el propio instrumento jurídico utilizado se proponga; y por ello en el caso estudiado si la compraventa es de mera garantía no puede pretenderse con ella obtener, ni entre los propios contratantes ni ante terceros, el reconocimiento de un título transmisor del dominio porque ello envuelve una contradicción patente, ya que el contrato de compraventa es el instrumento paradigmático de dicha transmisión dominical y el título de propiedad por antonomasia; si el título que aquí se exhibe es instrumento jurídico apto para concurrir con los de otros acreedores en una eventual prelación de créditos dado su carácter notarial, es decir, para irrumpir en una tercería de mejor derecho, no lo es en el presente caso de tercería de dominio por carecer de la suficiente entidad y eficacia para que haya podido jurídicamente operar el ingreso de la finca en el patrimonio de la entidad tercerista.

EN LA CONDUCTA DE LOS MÉDICOS QUEDA EXCLUIDA LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA. (SENTENCIA DE 8 DE MAYO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La obligación contractual o extracontractual del médico, y en general del profesional sanitario, no es la de obtener en todo caso la recuperación del enfermo como obligación de resultado, sino más bien una obligación de medios, es decir, está obligado a proporcionar al paciente todos los cuidados que requiera según el estado de la ciencia, pudiendo añadirse que en la conducta de los profesionales sanitarios queda descartada toda clase de responsabilidad más o menos objetiva, sin que opere la inversión de la carga de la prueba admitida para los daños de otro origen, estando por tanto a cargo del paciente la prueba de la culpa y de la relación o nexo de causalidad.

RATIFICACIÓN TACITA DE MANDATO. (SENTENCIA DE 13 DE MAYO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Si bien es cierto que el contrato celebrado por el mandatario con los terceros con poder insuficiente no obliga al mandante, también lo es que puede ser ratificado por éste (art. 1.727, párr. 2.º, CC) expresa o tácitamente, forma ésta que tiene lugar cuando sin hacer uso de la acción de nulidad acepta en su provecho los efectos de lo ejecutado o conociéndolo no se opone a ello, mostrando así su consentimiento, concordante con el del tercero.

CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DEL ARTICULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL—DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE COMPRAVENTA DE PLAZAS DE GARAJE. (SENTENCIA DE 24 DE MAYO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La doctrina jurisprudencial de la Sala (SS. de 6 julio 1952 y 28 noviembre 1961, entre otras muchas) ha establecido que las condiciones necesarias para la aplicación del artículo 1.124 pueden concretarse en: a) acusada reciprocidad de las obligaciones en juego; b) exigibilidad de las mismas; c) cumplimiento por el reclamante de lo que le incumbía, y d) voluntad declarada y rebelde en el acusado de incumplidor.

Doctrina jurisprudencial contenida en las Sentencias de 3 de marzo de 1979, 24 de septiembre de 1986 y 17 de julio de 1987 en materia de compraventa de garaje. Resumiendo la doctrina de las sentencias señaladas, cabe expresarla del modo siguiente: que es de considerar como esencial la adecuación que las plazas de garaje han de tener respecto al fin que les es propio, adecuación que alcanza tanto al tema de las dimensiones como al de los accesos, y la compraventa de las mismas comporta la obligación de entregar el objeto hábil y la plena satisfacción del comprador que le permita el uso de la plaza para su específico fin, siendo de estimar la existencia de incumplimiento contractual cuando aquella no se ajusta, en dimensiones o accesos, a lo previsto.

LA JURISDICCIÓN CIVIL NO PUEDE SUPLIR LAS DEFICIENCIAS COMETIDAS EN OTRA JURISDICCIÓN. (SENTENCIA DE 28 DE MAYO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—En cuanto a la autoridad de cosa juzgada civil derivada de la sentencia condenatoria pronunciada por la jurisdicción criminal, es doctrina jurisprudencial que ejercitada ante la jurisdicción penal en reclamación de los daños y perjuicios causados por un hecho tipificado como delito o falta y resuelto ello en la correspondiente sentencia penal, queda consumida o agotada la pretensión del perjudicado, sin que pueda ser ejercitada de nuevo ante la jurisdicción civil la acción de esta naturaleza fundada en la misma causa de pedir, aunque la sentencia condenatoria emitida en el proceso penal omitiera determinados pronunciamientos, pues no es lícito a la jurisdicción civil suplir determinadas deficiencias ni rectificar las omisiones que haya podido cometerse en procedimientos sometidos a Tribunales de otra jurisdicción, reiterando la Sentencia de 25 de marzo de 1976 que a los Tribunales de la jurisdicción civil no les es dable suplir las deficiencias ni rectificar las omisiones que hayan podido cometerse en los procesos sometidos a los Juzgadores de otra jurisdicción y orden.

ES ANULABLE Y NO NULA LA DONACIÓN EN LA QUE EL DONANTE NO SE RESERVA LO NECESARIO PARA VIVIR. (SENTENCIA DE 29 DE MAYO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El motivo sostiene que la donación efectuada fue radicalmente nula porque la donante no se reservó lo necesario para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias. A este respecto, la sentencia de primera instancia niega que el incumplimiento de lo previsto en el artículo 634 dé lugar a la nulidad radical de la donación y afirma que la legitimación

para instar la nulidad corresponde al propio donante; y no es pensable que los herederos puedan ejercitarla después de haber fallecido aquel. Así es, en efecto, por lo siguiente: *a)* la norma del artículo 636 del Código Civil sobre inoficiosidad de la donación en lo que exceda de lo que se pueda dar o recibir por testamento y lo dispuesto en el artículo 654 sobre reducción de estas donaciones excluye la nulidad radical de la donación y sólo la hace anulable en cuanto traspase el límite legal, criterio aplicable al supuesto del artículo 634, como ya declaró la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 17 de abril de 1907, de donde se sigue que, establecido tal efecto específico, no opera la sanción de nulidad de pleno derecho; *b)* la finalidad de la limitación establecida en el artículo 634 —que el donante conserve lo necesario *para vivir* en un estado correspondiente a sus circunstancias— se agotó con el fallecimiento de éste.

RESPONSABILIDAD OBJETIVA DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR DAÑOS CAUSADOS POR EL ASCENSOR. (SENTENCIA DE 30 DE MAYO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Habiendo quedado bloqueado entre dos pisos —con varias personas dentro— el ascensor de un edificio, una vecina manipuló la maquinaria, con tan mala fortuna que recibió graves lesiones. La comunidad es condenada a indemnizarla.

Doctrina de la sentencia.—Que un vecino del edificio pudiera tener acceso al camarín de la maquinaria del ascensor acredita que no era un hecho insólito la avería que aquí nos ocupa, por lo que sus consecuencias dañosas forzosamente han de alcanzar a la propietaria del artefacto defectuoso, sin poder, en justicia no moral, eludir con supuestas culpas de la propia víctima los resultados de la generosa prestación personal y gratuita de la actora en favor de los demás vecinos. Se contempla por tanto aquí un caso de aplicación de la teoría del riesgo, vinculando a la comunidad propietaria del ascensor.

DOCTRINA DEL «LEVANTAMIENTO DEL VELO» DE LA PERSONA JURÍDICA. (SENTENCIA DE 3 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La doctrina del «levantamiento del velo» de la persona jurídica, acogida por esta Sala en abundantes sentencias (28 mayo 1984 y 16 julio 1987, entre otras), proscribe la prevalencia de la personalidad jurídica que se ha creado si con ello se comete un fraude de Ley o se perjudican derechos de terceros escudándose en que el ente social es algo distinto de sus elementos personales constitutivos. En la situación jurídica originada por la reunión en una sola mano de todas las acciones de una sociedad que legalmente no es causa de disolución de la misma, es más fácil perpetrar este abuso, pues el socio único tiende a comportarse como si todos los bienes de la sociedad fueran suyos; y los terceros que contratan con él sobre ellos tampoco suelen preocuparse de más, porque su voluntad es la voluntad social. En la realidad, tanto uno como otros acostumbran a prescindir de los órganos sociales de representación, ya que o bien la tiene el socio como administrador único o bien otra u otras personas físicas que son nombradas y censadas a voluntad del mismo.

LA RENUNCIA DE DERECHOS HA DE SER INEQUÍVOCA. EXCEPCIÓN A LA TEORÍA DE LA CAUSALIDAD ADECUADA. (SENTENCIA DE 3 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Conforme tiene reiteradamente declarado esta Sala (SS. de 3 marzo 1986 y 7 julio 1988, entre otras), la renuncia de derechos como manifestación de voluntad que lleva a cabo el titular de un derecho por cuya virtud hace dejación del mismo ha de ser además de personal clara, terminante e inequívoca, sin condicionante alguna, con expresión indiscutible de criterio de voluntad determinante de la misma y revelación expresa o tácita, pero mediante actos concluyentes igualmente claros e inequívocos.

Si ciertamente, como consecuencia de la equivalencia de las condiciones según la cual se reputa causa toda condición que ha contribuido al resultado, de forma que éste no se hubiere producido si la condición no se hubiera dado (*condictio sine qua non*) y la de causalidad adecuada, que exige la determinación de si la conducta del autor del acto, concretamente la conducta generadora del daño, es generalmente apropiada para producir un resultado de la clase dado, de tal manera que si la apreciación es afirmativa cabe estimar la existencia de un nexo casual que da paso a la exigencia de responsabilidad, así como que la orientación jurisprudencial viene progresiva y reiteradamente decantándose por la aceptación de la teoría de la causalidad adecuada, consecuencia de la expresión de una necesaria conexión entre un antecedente (causa) y una consecuencia (efecto), también es de apreciar que tales doctrina y orientación jurisprudencial sólo afectan al módulo cuantitativo responsabilizador cuando la causa originaria alcance tal trascendencia que haga inoperante cualquier otra incidencia, así como que ésta no sea generante de una causa indemnizatoria independiente.

LA ASUNCIÓN DE DEUDAS NO SIGNIFICA EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN PRECEDENTE. (SENTENCIA DE 6 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La asunción de deudas no significa extinción de la obligación precedente, sino que ésta subsiste y se mantiene con todos sus efectos y consecuencias, sucediendo que se produce un cambio en el sujeto pasivo o deudor, que está obligado a satisfacerla o cumplirla y tiene lugar en razón a que un tercero, distinto al acreedor y deudor, admite la obligación que pesaba sobre éste, que por ello se libera en consecuencia de la carga, pero siempre que este cambio sea conocido y asumido por el acreedor, con lo que la obligación primitiva en forma alguna queda cumplida, sino modificada subjetivamente en su aspecto pasivo.

La aceptación del acreedor o *asumptor* con constancia de una específica declaración de voluntad en este sentido es requisito esencial e ineludible, y así lo establece el artículo 1.205 del Código Civil (SS. de 24 abril y 14 noviembre 1990, entre otras). No es necesario que se produzca en el mismo acto de la sustitución de los deudores, bastando que se exprese en cualquier forma y tiempo mientras esté preexistente el acuerdo de los deudores.

LA COMPENSACIÓN DE RESPONSABILIDAD PUEDE APRECIARSE SIN NECESIDAD DE QUE LA PIDA LA PARTE DEMANDADA. (SENTENCIA DE 7 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Compensación de responsabilidades por culpa de igual grado: cuando ambos agentes han incurrido en omisión de diligencia y sus respectivos comportamientos no llegaron a romper la relación de causalidad sin erigirse ninguno de ellos en el único factor desencadenante del hecho dañoso, su actuación concomitante no elimina la obligación de indemnizar e impone una equitativa moderación y repartimiento del *quantum* a resarcir, atendidas las entidades igualitarias de las culpas concurrentes; además, la compensación puede apreciarse sin necesidad de que la pida la parte demandada si se tiene en cuenta que el reconocimiento y consiguiente solución compensatoria no es, en esencia, más que una limitación a lo cuantitativamente pedido.

LOS SÍNDICOS ACTÚAN COMO SUSTITUTOS PROCESALES DEL QUEBRADO. (SENTENCIA DE 10 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La mantenida disputa doctrinal sobre si la representación de los síndicos se concreta al deudor o a sus acreedores carece de permanencia e interés si se atiende tanto a la norma legal como a la doctrina jurisprudencial positiva. La sindicatura representa legal y primordialmente a la quiebra para proteger los intereses acreedores y procurar en todo lo factible su atención y satisfacción oportunas con cargo a los bienes del deudor quebrado, que es el directa y plenamente obligado (art. 1.911 CC). Puede suceder a veces que los intereses de éste coincidan con los de la masa de acreedores (y así lo contempló la antigua S. de 17 julio 1887); pero en todo caso y tratándose de actuaciones en procesos, los síndicos vienen a actuar como sustitutos procesales del quebrado, que queda privado del poder de disposición en beneficio de sus acreedores.

ES INNECESARIO DIRIGIR CONTRA EL CESIONARIO DE UN BIEN ARRENDADO LA ACCIÓN RESOLUTORIA DEL ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DE 11 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La más reciente jurisprudencia de esta Sala tiene dicho que siendo el cesionario, al igual que el subarrendatario y adquirente en traspaso, extraño al contrato de arrendamiento concertado entre el arrendador y el arrendatario cedente, y en consecuencia desligado en el ámbito personal con el titular que otorgó el arrendamiento con carácter de arrendador, se hace innecesario dirigir contra el cesionario la acción resolutoria ejercitada; y sin que a ello obste el artículo 24 de la Constitución española, pues el principio fundamental que tal precepto contiene, consagrado el derecho a obtener la tutela efectiva de Jueces y Tribunales, hay que entenderlo referido a todo aquel que conforme a las normas del Ordenamiento jurídico haya de tener intervención en un determinado proceso, pero no en el caso de que lo en él planteado no precise su intervención; en este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en su Sentencia 58/1988, de 6 de abril.

DEMORA EN LA DEVOLUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA. (SENTENCIA DE 11 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Es cierto que el arrendatario se halla obligado a devolver la finca al concluir el arriendo (art. 1.561 CC) y si continúa en la posesión de la misma y ello se debe a un comportamiento culpable, como precisa la Sentencia de 24 de enero de 1975, serían indemnizables los perjuicios causados al arrendador, pero no procede en forma culposa el arrendatario que en virtud de contrato válido ocupa la finca y defiende su derecho en juicio de desahucio frente a la compleja posición jurídica del actor. En resumen, no toda demora en la devolución de la cosa arrendada ha de dar lugar a indemnización al arrendador, sino sólo aquella que revele una conducta culpable del arrendatario, cuyos derechos de defensa, ejercitados legítimamente, han de salvaguardarse.

VENTA DE BIEN GANANCIAL: CONCURRIENDO EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE UN CÓNYUGE, EL DEL OTRO PUEDE REVESTIR FORMA TÁCITA. (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Conforme a los artículos 1.375 y 1.377 del Código Civil, los actos dispositivos onerosos sobre los bienes gananciales precisan el consentimiento de ambos cónyuges por corresponder a ambos de forma conjunta la facultad de su enajenación. Ahora bien, el consentimiento de uno de los cónyuges cuando concurre el expreso del otro puede revestir forma tácita o presunta, tanto por su asentimiento como por su aquietamiento y conformidad a la actividad dispositiva realizada y materializada por el otro, pero con apoyo en las voluntades coincidentes de ambos. El consentimiento *uxoris*, que según doctrina coincidente y mantenida de este Tribunal ha de encuadrarse en el ámbito de la ineficacia de los actos por anulabilidad, viene a ser cuestión de hecho que incumbe apreciar y decidir al Tribunal de Apelación (SS. de 5 mayo 1986 y 7 junio 1990).

FRAUDE DE LEY: CONSISTE EN UNA SERIE DE ACTOS QUE VIOLAN EL CONTENIDO ETICO DE LOS PRECEPTOS. (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El concepto genérico de lo ilícito o lo antijurídico como lo contrario a Derecho en general no es precisamente lo que diferencia el injusto civil del penal, sino la tipicidad, porque si lo antijurídico se entendiese como lo contrario a la norma punitiva, se estaría identificando con lo típico, todo ello con independencia del mayor acento que las diversas doctrinas penalistas pongan en acción: tipicidad, antijuricidad o culpabilidad; el fraude de Ley civil lo que exige precisamente es la concurrencia de una serie de actos que, pese a su apariencia de legalidad, violen el contenido ético de los preceptos legales en que se amparan, habiendo incluso declarado esta Sala que no es preciso que la persona que realice el fraude de Ley tenga intención o conciencia de burlarla (S. de 13 junio 1959); el fraude es sinónimo de daño o perjuicio conseguido mediante un medio o mecanismo utilizado a tal fin, valiendo tanto como subterfugio o ardid, con infracción de deberes jurí-

dicos generales que se imponen a las personas, implicando en el fondo un acto *contra legem* por eludir las reglas del Derecho, pero sin un enfrentamiento frontal, sino al revés, buscando unas aparentes normas de cobertura o una cobertura indirecta respetando la letra de la norma pero infringiendo su espíritu, de forma que el *fraus alterius* o *fraus hominis* implica, con carácter general, un *fraus legis*.

LA NULIDAD DE UN CONTRATO CAMBIARIO NO AFECTA A LOS TERCEROS DE BUENA FE. (SENTENCIA DE 22 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Es doctrina de esta Sala que en el juicio declarativo, si bien no hay tasa de excepciones tratándose de relaciones jurídicas extracambiarias, la hay tratándose del deudor cambiario en los términos del artículo 480 del Código de Comercio, funcionando la letra como título causal en las relaciones del librador con el tomador, en las del endosante con el endosatario y en las del librador con el librado, pero como título abstracto en las demás relaciones que puedan existir entre los distintos firmantes de la letra y, por supuesto, entre tomador y librado-aceptante, de manera que ha de tenerse en cuenta la doctrina de los actos propios, dando sentido real a las manifestaciones de voluntad dirigidas a crear obligaciones cambiarias contenidas en el título-valor encaminado al tráfico mercantil con terceros; y así la nulidad de un contrato de cambio no afecta a los terceros de buena fe que no fueron parte en el contrato causal.

PRESCRIPCIÓN: NO DEBE APLICARSE DE MANERA RIGORISTA. (SENTENCIA DE 24 DE JUNIO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La interrupción prescriptiva del artículo 1.973 del Código Civil hay que proyectarla no sobre actos de naturaleza determinada, sino a conductas y situaciones en virtud de las cuales resulte acreditado que el sujeto pasivo y obligado pone de manifiesto, bien directa o expresa o bien indirectamente, su voluntad y decisión de zanjar o concretar la disputa, de tal manera que se viene a reconocer la pretensión aunque no se admita la misma total o parcialmente.

Es tendencia doctrinal y jurisprudencial moderna no aplicar el instituto de la prescripción de manera totalmente rigorista por no fundarse en intrínseca justicia al atacar a veces situaciones y derechos subjetivos consolidados, pero debilitados por la amenaza que sobre ellos pesan los términos temporales, de cierto matiz artificial que establecen las leyes.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

a) Arrendamientos Rústicos

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

ACCESO A LA PROPIEDAD. NO ES INCOMPATIBLE LA CONDICIÓN DE «CULTIVADOR PERSONAL» CON LA DE PENSIONISTA DE LA SEGURIDAD SOCIAL. (SENTENCIA DE 28 DE ABRIL DE 1989.)

El Juzgado número 2 de Pamplona desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior, declarando el derecho al acceso a la propiedad del actor.

No triunfa la casación. Se discute si el demandante tiene aptitud legal para hacer uso del derecho reconocido en la Regla 3.^a de la disposición transitoria 1.^a de la LAR habida cuenta de que está en situación legal de pensionista de la Seguridad Social y se exige el acreditar el interesado su condición de «cultivador personal», siendo necesario que la explotación se lleve por sí o con ayuda de familiares que con él convivan, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente. La condición de pensionista de la Seguridad Social sólo tiene importancia dentro del ámbito laboral y no en el de la legislación arrendaticia en cuanto al incumplimiento de los preceptos limitadores de la actividad laboral. Se demostró que la explotación corría a cargo del arrendatario que trabaja las fincas arrendadas y con él sus hijos, utilizando sólo terceros para la recolección. Además la condición de «cultivador personal» fue reconocida por la propietaria en una carta de despedida, expresión literal de tan indiscutible significación que releva de cualquier otra prueba sobre el particular.

DESAHUCIO. EL PROPIETARIO SE OPUSO A LA PRORROGA POR TENER LA INTENCIÓN DE CULTIVAR DIRECTAMENTE LA FINCA. LA CONDICIÓN DE «PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA» SE HA DE TENER CUANDO SE POSEA LA FINCA Y NO ANTES. (SENTENCIA DE 4 JULIO DE 1989.)

El Juzgado de Arcos de la Frontera estimó la demanda de resolución del contrato por expiración del plazo contractual, lo que confirmó la Audiencia de Sevilla.

No prospera la casación. El 15 de abril de 1983 recibió el arrendatario un requerimiento notarial en el que se le denegaba el derecho de prórroga del arrendamiento, adquiriendo el arrendador el compromiso de cultivar directamente la finca durante seis años, advirtiéndole que el día 3 de septiembre de 1984 debía entregar la finca libre y desalojada. El propietario tiene el derecho a oponerse a la prórroga siempre que se comprometa al cultivo directo de la finca arrendada y así lo ha hecho el propietario de modo claro y paladino, y aunque el recurrente dice que debe tener la condición de «profesional de la agricultura», la Ley dice que ésta «concurra o se proponga adquirirla», y el propietario se propone cultivar personalmente; y mal se puede exigir esa con-

dición antes de poseer la tierra donde ejercer dicha cualidad de profesional de la agricultura, expresándose claramente en el requerimiento la causa de oposición a la prórroga, que por tanto es plenamente correcto, sin perjuicio de que el demandante deba cumplir el compromiso adquirido y, en caso contrario, pueda darse el caso de reanudación del arrendamiento de que habla el artículo 27 de la LAR.

RETRACTO. SE JUSTIFICA QUE EL RETRAYENTE ES ARRENDATARIO POR LA EXISTENCIA DE UNA CARTA DEL PROPIETARIO Y DE LOS RECIBOS DE LA RENTA EXTENDIDOS POR QUIEN GOZABA DE LA CONFIANZA DE AQUEL Y OSTENTABA SU PRESENTACIÓN. (SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1989.)

El Juzgado de La Estrada admitió la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior.

Tiene éxito la casación. Se admiten los errores de hecho alegados por el recurrente, consistentes en la no admisión de una carta del propietario vendedor del actor, así como de los recibos expresivos del pago de la merced arrendaticia de las fincas correspondientes a los años 1981-83 emitidos por el hijo del primitivo apoderado, de cuyos documentos se deduce la situación de arrendatario del demandante, que se reconoce en otro procedimiento, con efectos enervatorios del desahucio allí postulado. La sentencia recurrida otorgó relieve a la fotocopia de un documento cuyo original fue negado por la persona en cuyo poder estaba, no obstante lo cual se atribuyó la eficacia del propio documento con manifiesto error, ya que el artículo 1.225 del Código Civil se refiere a un verdadero documento y no a una fotocopia, no atendible como medio de prueba e insuficiente para acreditar frente al contenido de aquellos documentos la anormal posesión a título de precario de bienes productivos durante largos años, situación que está en pugna con el recto entender de una carta de los propietarios de la finca y con los recibos emitidos por quien gozaba de la confianza del propietario vendedor y ostentaba su representación para el cobro de rentas y demás actos de administración de las fincas cuestionadas.

REVISIÓN DE RENTA. ES CORRECTA LA APLICACIÓN DE LA RETROACTIVIDAD ESTABLECIDA EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1.ª DE LA L.A.R. CONFORME A LA CUAL LA RENTA RESULTANTE ES LA QUE SE DEDUCE DE TENER EN CUENTA EL ÍNDICE PARA EL PRECIO DE LOS CEREALES FIJADO POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA EN SU RESOLUCIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 1985. (SENTENCIA DE 19 DE JULIO DE 1989.)

El Juzgado número 1 de Talavera estimó parcialmente la demanda, pero la Audiencia estimó en parte el recurso, fijando otra cuantía de la renta.

No prospera la casación. El contrato es de 1976 y estableció en una cláusula revisoria dos opciones: valor del trigo, conforme a la Ley y el incremento promedio del coste de la vida publicado por el INE y el Tribunal *a quo* aplica la retroactividad establecida en la disposición transitoria 1.ª de la LAR, aplicándole lo dispuesto por el artículo 38.1.º de la misma, cifrando la actualiza-

ción en la suma de 2.451.000 pesetas, que es la que resulta de tener en cuenta el índice para cereales fijado en la Resolución del Ministerio de Agricultura de 22 de febrero de 1985. El proceso apreciativo realizado por la Sala de instancia no puede ser más correcto y la pretensión del recurrente de que se aplique el artículo 7 de la legislación derogada no puede entenderse sino como intención dilatoria, ya que la diferencia entre una y otra no llega al 7 por 100, y no cabe alegar destino ganadero exclusivo de las fincas cuando en el contrato se establece la equivalencia del dinero al trigo, se habla de la obligación del arrendamiento de cultivar la finca al uso de buen labrador y el arrendador se reserva la denegación de la prórroga cuando se proponga cultivar directa y personalmente la finca.

ACCESO A LA PROPIEDAD. LA ARRENDADORA FUE AUTORIZADA PARA REALIZAR UNA CORTA O TALA DE LA MASA FORESTAL NO INCLUIDA EN EL PRECIO DEL ACCESO A LA PROPIEDAD, POR LO QUE PUEDE REALIZARLA PARA SI YA QUE EL ARRENDAMIENTO ERA AGROPECUARIO Y NO FORESTAL. (SENTENCIA DE 20 DE JULIO DE 1989.)

El Juzgado número 1 de Pamplona estimó parcialmente la demanda declarando el acceso a la propiedad, estimando parcialmente la apelación de la Audiencia en cuanto al precio fijado.

No prospera la casación. Una vez fijado el precio para el acceso a la propiedad, la arrendadora obtuvo autorización para proceder a la tala o corta de la masa forestal existente en dichas fincas. La Sala de la Audiencia reconoció que en el precio no se había tenido en cuenta el valor de la masa forestal, declarando el derecho de la arrendadora a realizar las cortas y aprovechamientos forestales que se le autoricen por la Administración por una sola vez y en relación con el estado actual de la masa forestal existente. El recurrente sostiene que ya estaba incluido el valor de la masa forestal, pero el dictamen pericial sobre el valor de esta masa forestal no llegó a emitirse, habiendo sido hecho sólo el del perito que valoró la explotación agropecuaria que era el objeto para el que había sido arrendada, no practicando valoración alguna de la masa forestal. Es lógico que ésta sea de la exclusiva propiedad de la arrendadora, pues al ser de naturaleza agropecuaria —pastos para ganado—, en el mismo no se comprenden los aprovechamientos forestales de la finca arrendada, como establecía la legislación anterior y sigue estándolo en el apartado 2.º del artículo 3.º de la LAR. En consecuencia, puede la arrendadora separar la masa forestal mediante la tala o corta que, por una vez, le autorice el organismo administrativo competente.

RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO. ES VALIDA LA RENUNCIA HECHA EN DOCUMENTO PUBLICO POR EL ARRENDATARIO AUNQUE COINCIDA CON LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, YA QUE EL CONTRATO SE PERFECCIONA POR EL CONSENTIMIENTO AL MARGEN DE LA FECHA DE SU DOCUMENTACIÓN. (SENTENCIA DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1989.)

El Juzgado de Navalmoral de la Mata estimó la demanda, confirmando la Audiencia territorial.

No tiene éxito la casación. El Juzgado llega a la conclusión de que la renuncia es válida, aunque la firma del contrato de arrendamiento coincida con la fecha de aquélla, ya que el contrato se perfeccionó por el mero consentimiento y, por tanto, al margen de la fecha de su documentación, y con base también en la doctrina de los actos propios que obliga a tener por eficaz el compromiso de desalojo de la finca arrendada en septiembre de 1987 que señala el contrato y reitera la escritura de 4 de octubre de 1986, una vez que sobre constar la renuncia en documento público, como exige el artículo 11 de la Ley de Arrendamiento Rústicos, no se acreditó que el acuerdo de voluntades determinó el ingreso del derecho renunciado en el patrimonio del renunciante no hubiera tenido lugar en la fecha de 1 de octubre de 1986 que dice el documento privado, resultando así no sólo del documento público, sino también de las propias expresiones del arrendatario, que en su denuncia de 4 de octubre de 1986 afirmó literalmente la existencia del contrato en el período de octubre de 1986 a septiembre de 1987, dato que no desvirtúa la confesión de la demandante, que explicó el motivo por el que fue una la fecha de entrada de la finca y otra la de la firma del contrato, acto este de documentación que no empece la perfección del vínculo días atrás por efecto del recíproco consentimiento, al que se añadió la ocupación del inmueble arrendado, siendo evidente que la confesión no es, salvo la prestada bajo juramento decisorio, prueba alguna que excluya la eficacia contradictoria de cualquier otra.

b) Arrendamientos Urbanos

RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.—LAS OBRAS QUE REALIZO EL ARRENDATARIO PARA ADAPTAR EL LOCAL A LA NUEVA ACTIVIDAD, CUYO CAMBIO AUTORIZABA EL CONTRATO, HAN DE CONSIDERARSE COMO SI FUERAN LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL MISMO PARA LA ACTIVIDAD INICIAL QUE FIGURABA EN EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 17 DE ABRIL DE 1989.)

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

Tiene éxito la casación. El arrendatario realizó obras para ampliar o modificar la industria allí instalada, discutiendo si las obras estaban autorizadas por las cláusulas primera, que permitía dedicar la nave a cualquier actividad, bien sea de uso industrial o comercial, siempre que se trate de hechos lícitos, y la sexta, que autorizaba la realización de obras que no afecten a la estructura fundamental de la nave, comprometiéndose a dejarla en las mismas condiciones en las que la recibió. La interpretación de esta Sala ha sido siempre que las obras autorizadas son las necesarias para la instalación o acondicionamiento del local para servir al destino pactado y en el tiempo de puesta en marcha del negocio siempre que ello sea preciso. La Audiencia estimó que las obras realizadas modifican la configuración del inmueble y han sido realizadas sin consentimiento del arrendador, declarando resuelto el contrato por este motivo. Esta tesis sería impecable si el local hubiera sido destinado *ab initio* a una actividad industrial o mercantil concreta y determinada, pues entonces, habiéndose iniciado en 1980 la actividad, las obras que en 1983 realizó no podrían cobijarse bajo el concepto de obras de adaptación o acondicionamiento.

dicionamiento del local, pues no cabe desconocerse que no sólo se pactó un destino concreto, sino que la cláusula primera antes vista autorizaba al arrendatario para dedicar la nave a cualquier actividad siempre que fuese lícita, cuya cláusula, ciertamente exorbitante pero voluntariamente pactada, en uso de la libertad contractual (art. 1.255 CC) ha de ser correctamente entendida, en el sentido de poder sustituir la actividad inicial por otra que el arrendatario realice para poder desarrollar en el local la nueva actividad, han de considerarse como obras de adaptación o acondicionamiento del local para ello. Siendo la interpretación de los contratos competencia del Juez de instancia, cuyo criterio ha de ser mantenido en casación salvo que sea erróneo, ilógico o contrario a la Ley; y como este segundo supuesto es el que se da en el presente recurso, procede la estimación del recurso de casación, sin que quepa la aplicación del artículo 114, causa 7.^a, de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto a la resolución del arrendamiento por obras in consentidas.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—NO ES ADMISIBLE LA PRORROGA PORQUE EL CONTRATO ES COMPLEJO DE INDUSTRIA Y DE LOCAL DE NEGOCIO Y SE RIGE POR EL CÓDIGO CIVIL Y NO POR LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. (SENTENCIA DE 20 DE ABRIL DE 1989.)

El Juzgado número 4 de Las Palmas declaró resuelto el contrato por expiración del plazo contractual. Confirmó la Audiencia.

No prospera la casación. El Tribunal clasificó el arrendamiento como complejo de industria y de local de negocio, que es lo que las partes convenían en sus escritos de demanda y de contestación. Es adecuado el criterio de la Sala de apelación en cuanto a que no ha existido novación del referido contrato, ni expresa ni tácitamente, ni simplemente modificativa, pues aun realizadas las mejoras o reformas, tampoco el valor comercial puede ser incrementado al depender todo ello de circunstancias ajenas a la voluntad del arrendatario, sin contar lo anómalo que resultaría que mientras tanto la renta permanece la misma y que el contrato convenido dentro de las normas comunes se ubicase tras el cambio de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Luego si el contrato negociado es de arrendamiento complejo o mixto de industria y de local de negocio y siendo evidente que lo esencial era lo primero, es evidente que el contrato en cuestión viene sujeto, como declaró el Tribunal de instancia, a la normativa general del Código Civil y no a la de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que no puede admitirse la prórroga.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO COMPLEJO O MIXTO DEBE SER APLICADA CON LA MÁXIMA CAUTELA PARA EVITAR QUE SE DESVIRTÚE LA FINALIDAD SOCIAL DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL. EL CONTRATO NO ES DE UN SIMPLE SOLAR, SINO DE UN LOCAL DE NEGOCIO CON TODOS SUS ACCESORIOS AL QUE LE ES APLICABLE LA LEGISLACIÓN ARRENDATICIA. (SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1989.)

El Juzgado de San Sebastián número 1 desestimó la demanda considerando que el arrendamiento es de local de negocio sujeto a la Ley de Arrendamientos

Urbanos. La Audiencia de Pamplona revocó, declarando extinguido el arrendamiento.

Prospera la casación. Deben rechazarse las pretensiones que impliquen abuso o ejercicio anormal de un derecho o constituyan un medio para eludir la aplicación de una norma imperativa que deba prevalecer frente al fraude de Ley, amparándose en un contrato mixto o complejo que no debe bastar en su apariencia para desnaturalizar el carácter de arrendamiento de local de negocio. La jurisprudencia reiterada de esta Sala (SS. de 10 junio 1969, 22 diciembre 1975 y 8 febrero 1985) afirma que si los arrendamientos complejos o mixtos caen fuera del ámbito de la legislación especial y se hallan sujetos a las reglas sustantivas y procesales de Derecho común, este criterio debe aplicarse con la máxima cautela y objetividad para evitar que se llegue a desvirtuar la finalidad social que la legislación especial persigue. Queda comprendido en la Ley de Arrendamientos Urbanos el caso en que el arrendatario establezca su propio negocio o industria por muy importantes que sean las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local se hubieren arrendado, tales como viviendas, almacenes, terrenos, saltos de agua, maquinaria e instalaciones y, en general, cualquier otro destinado a ser utilizado en la explotación del arrendatario, sin que pueda modificar su naturaleza de arrendamiento de local ni el hecho de que entre en el arrendamiento el terreno circundante y el suministro eléctrico, porque todo ello está subordinado a la explotación de la industria propia, entendiéndose por tanto que el suministro de áridos no desnaturaliza el arrendamiento de local de negocio suscrito entre las partes, cuyo objeto arrendaticio resulta ser el terreno y pabellón afecto a la explotación o negocio de la planta de hormigonado, de modo que el arrendamiento no es de un simple solar, sino de un negocio con su local y accesorios al que es aplicable la legislación especial y, por tanto, la prórroga legal.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—NO PUEDE ADMITIRSE LA RESOLUCIÓN PRETENDIDA DADO EL CARÁCTER CONTRADICTORIO DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS A EFECTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN. (SENTENCIA DE 8 DE MAYO DE 1989.)

El Juzgado número 1 de Barcelona estimó parcialmente la demanda, declarando legítimo el incremento de renta notificado a la demandada, pero no la resolución del contrato. La Audiencia Territorial revocó la anterior, desestimando íntegramente la demanda.

No triunfa la casación. La base del pronunciamiento absolutorio de la sentencia recurrida fue el encontrar una esencial contradicción entre los documentos presentados por las partes y no poder concluir dentro del contexto probatorio la realidad incuestionable del primero de los contratos —de 1982— en que se apoya la pretensión del demandante, sin ningún factor que permita superar esta contradicción. La Sala *a quo* hizo un análisis objetivo y ponderado de los hechos aportados y muy especialmente de los dos contratos de arrendamiento: en uno se fijaba una renta de 600.000 pesetas anuales, y en otro, de 96.000 pesetas. No puede probarse el error porque los documentos son contradictorios entre sí, por lo que no pueden servir de base para la casación conforme a lo dispuesto por el artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tampoco pueden admitirse las alegaciones *acerca* de la causa jurídica del contrato que el actor aportó a los autos, ya que esas alegaciones plantean una

cuestión nueva y son ineficaces para demostrar el error de la prueba ya que la casación no es una tercera instancia, olvidando que la reforma de la Ley Procesal de 1984 no ha desvirtuado el recurso ni ha introducido una impugnación sin cortapisas de lo acordado por el Tribunal de instancia, que es soberano en la apreciación de la prueba.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—EL CONTRATO NO ESTA SOMETIDO AL CÓDIGO CIVIL YA QUE LAS PARTES CONVINIERON QUE UNA VEZ VENCIDO EL PRIMER AÑO SE SOMETE AL RÉGIMEN DE PRÓRROGA FORZOSA DE LA LEY ESPECIAL. (SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1989.)

El Juzgado número 1 de Granada estimó parcialmente la demanda declarando la sujeción a la prórroga, pero la Audiencia desestimó la demanda.

No tiene éxito la casación. Se ejercitó la acción pidiendo la extinción del arrendamiento y el Juzgado declara que estaba sujeto a prórroga, pero la Audiencia absolvió de demanda a la arrendataria. No existe imprecisión en la fijación del final del contrato, aunque se diga que se fijó por años, pero los Juzgadores de instancia entendieron que las partes habían convenido someter el arrendamiento, una vez vencido el plazo del primer año de su vigencia, al régimen de prórrogas forzosas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, posibilidad de pacto que no se halla prohibida por el artículo 9 del Real Decreto-Ley de 30 de abril de 1985, y sin el previo consentimiento de las partes no cabe la posibilidad de predecir judicialmente la fecha en que terminará el contrato, pues ello dependerá de que la arrendataria haga o no uso de esas prórrogas libremente pactadas o de que los arrendadores tengan o no a su favor alguna de las causas por las que puedan oponerse a las prórrogas conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos. El artículo 1.581 del Código Civil no es aplicable, pues sólo rige para los contratos en que las partes no hubieran señalado plazo, pero no para los que se pacta libremente la duración de un año con sucesivas prórrogas forzosas, según entendió la Sala de apelación, cuyo criterio hermenéutico ha de ser mantenido por no ser erróneo, ilógico o contrario a la Ley.

C. R. R.