

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

EL PAGO DE PARTE DEL PRECIO NO CONSTITUYE "ARRAS", SINO VERDADERA COMPRAVENTA (SENTENCIA DE 9 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—La percepción como señal o parte del pago del precio convenido por un piso en determinada fecha no es un pacto de arras, ni un compromiso de venta, sino un auténtico contrato de compraventa con fuerza obligatoria plena entre las partes que suscriben el convenio. Por consiguiente, no se ha infringido el artículo 1.454, ya que es evidente que según los hechos probados no medió en el contrato pacto alguno ni expreso ni tácito acerca de arras penitenciales, que son a las que se refiere dicha norma, sino que la suma entregada como "paga y señal" lo fue en concepto de arras confirmatorias y como parte del precio; cuestión que por otra parte, según ha declarado esta Sala, en Sentencia de 24 de noviembre de 1926, corresponde apreciar al Tribunal de instancia.

VENTA DE BIENES MUEBLES A PLAZOS: NECESIDAD DE QUE SE EXPRESE LA CESIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO (SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—Conforme se deduce del contenido del párrafo primero del artículo 3 de la Ley sobre venta de bienes muebles a plazos de 17 de julio de 1965, cuando el vendedor ceda o subrogue al financiador en su crédito frente al comprador, con o sin reserva de dominio, o cuando vendedor y financiador se concierten de cualquier modo para proporcionar la adquisición de la cosa al comprador contra el pago ulterior del precio a plazos, es significativo de convenio a tal fin que tiene la consideración simplemente de préstamo de financiación a vendedor, sin determinar por sí solo el desplazamiento de los efectos del dominio de los bienes vendidos al cesionario o subrogado; para que la cesión

alcance a la cláusula de reserva de dominio se habría precisado que expresamente se hubiese convenido, cual se deduce del concepto de la circunstancia 12 del artículo 6 de la invocada Ley sobre venta a plazos de 17 de julio de 1965, en cuanto expresamente previene la precisión de consignar en el correspondiente contrato que se ha producido la cesión de la cláusula de reserva de dominio.

DIFERENCIA ENTRE LA FIANZA Y CONTRATO DE SEGURO DE CAUCIÓN
(SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—La diferenciación entre el contrato de fianza y el contrato de seguro de caución, ya se considere éste como una figura de seguro autónoma al modo que lo hace el artículo 68 de la Ley de Contrato de Seguro de 8 de octubre de 1980, ya se considere como una modalidad del seguro de crédito, presenta ciertas dificultades nacidas de la idéntica función de garantía que cumplen ambos contratos, no obstante lo cual la mayoría de la doctrina, tanto civilista como mercantilista, se pronuncian por su neta separación; así mientras la fianza es un contrato por el cual el fiador se obliga a cumplir por el deudor principal en el caso de incumplimiento de éste, en el seguro de caución el asegurador se obliga, no a cumplir por el deudor principal, sino a resarcir al acreedor de los daños y perjuicios que aquel incumplimiento le hubiera producido, de donde se desprende que para que el fiador resulte obligado a satisfacer la obligación por él contraída es bastante el incumplimiento del afianzado, cuya posición asume, mientras que la obligación de resarcimiento asumida por el asegurador requiere, además de ese incumplimiento, que como consecuencia del mismo se hayan causado daños y perjuicios al asegurado, y estas notas características de ambos contratos, aparte de otras, como el carácter accesorio de la fianza frente al de principal de la obligación del asegurador, se pone de manifiesto en las definiciones que de uno y otro contrato se dan en nuestros textos legales, artículo 1.822, párrafo 1.º del Código Civil, artículo 68 de la Ley de Contrato de Seguro.

RECURSO DE REVISIÓN: REQUISITOS (SENTENCIA DE 20 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—Siendo la revisión un remedio procesal encaminado a atacar el principio de la cosa juzgada, a la vez que controlar en beneficio de la justicia si la resolución cuya rescisión se pretende fue dictada como consecuencia de defectos o vicios que de haberse conocido hubieren provocado una resolución distinta, no ya sólo en la interpretación de los presupuestos en que la misma se apoya han de ser contemplados con criterio a la vez que estricto, restrictivo, sino que además los mismos han de haberse producido fuera del proceso en que se hubiere dictado la sentencia que se trata de impugnar quedando por tanto fuera los alegados o producidos en el mismo; la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1989 sintetiza la doctrina general sobre recurso de revisión que ha sido recogida en multitud de sentencias, así en la de 3-10-87 y 4-5-88, se establece: a) que el recurso de revisión, dado su carácter extraordinario y excepcional, aparece limitado en su alcance, condiciones precisas, y plazo para su ejercicio por la normativa la inexcusable observancia, contenida en los artículos 1.796 al 1.800 de la L.E.C.; b) la interpretación de dichos supuestos ha de realizarse con absoluta rigidez y criterio restrictivo, sin extenderlos a casos no especificados en el texto legal, para evitar la inseguridad de

situaciones reconocidas, quebrantando el principio de autoridad de la cosa juzgada; c) el plazo para interponerlo es de tres meses contados desde el día en que se descubrieron los documentos nuevos o el fraude, o desde el día de reconocimiento de la declaración de la falsedad (art. 1.798) y ello requiere de manera inexcusable la fijación por el recurrente del elemento temporal *dies a quo*, que debe probarse con precisión; d) la maquinación fraudulenta exige una irrefutable demostración de que se ha llegado al fallo por medio de ardides, argucias o artificios encaminados a impedir la defensa del adversario; el plazo de tres meses es de caducidad.

EXCEPCIONALMENTE PUEDE PROCEDER EL RECURSO DE CASACIÓN CONTRA LOS CONSIDERANDOS (SENTENCIA DE 25 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—Como norma general y conforme a la doctrina de esta Sala, por sentencia a los efectos de casación debe entenderse únicamente el fallo o parte dispositiva de la misma, sin que ello quiera decir que los considerandos estén desprovistos de valor y relevancia, cuando en verdad forman un todo con dicha parte dispositiva, incluso justificando jurídicamente los pronunciamientos del mismo, en cuyo aspecto cuando esa justificación se contradice en el sentido del pronunciamiento o cuando éstos infringen alguna ley citada en el considerando, es evidente que contra los mismos procederá el recurso de casación por incongruencia, como excepción a dicha norma general.

LA IMPOSICIÓN "A PLAZO" ES UN CONTRATO MERCANTIL "SUI GENERIS" (SENTENCIA DE 28 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—Si ciertamente en el contrato de cuenta a plazo parece que los rasgos típicos del contrato de depósito inherentes a aquél se atenúan de tal modo que hace pensar en su transformación en un préstamo, contrato en el cual es esencial que el prestatario tenga a su favor un plazo de disfrute del capital prestado, en tal supuesto la doble disponibilidad que caracteriza al depósito se reduce a una disponibilidad unilateral a favor del banco, dando origen, en consecuencia a un contrato mercantil "sui generis", que no es puramente préstamo ni depósito, aunque contenga aspectos característicos de uno y otro, pues que la intención de la parte no es la de conceder y recibir un préstamo, sino simplemente el convenir la finalidad perseguida por el cliente del Banco de mantener una determinada cantidad de dinero, en las cajas de la correspondiente entidad bancaria, como verdadera colocación de capital, documentada en lo que se designa "imposición a plazo", con el alcance de que aunque se le califique de contrato de préstamo subsiste el carácter real y unilateral propio del depósito, en el que las obligaciones fundamentales a cargo del Banco (restitución y abono de intereses) son las mismas que en el depósito a la vista, con la diferencia de que en el depósito a plazo estriba en que la restitución no se hace a requerimiento simplemente del depositante, sino que ha de hacerse precisamente al término del vencimiento fijado en el contrato, que viene establecido exclusivamente en favor del Banco y que por tanto puede renunciar a él en cualquier momento, si el correspondiente solicitante indistinto, con efecto de solidaridad, se lo solicitare.

HA Y VENTA A PLAZO Y NO ARRENDAMIENTO FINANCIERO CUANDO EL VALOR RESIDUAL, PARA EL CASO DE EJERCITARSE LA OPCIÓN, SEA INSIGNIFICANTE (SENTENCIA DE 28 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—Siendo distinta la finalidad económica perseguida con el arrendamiento financiero y la venta a plazo, su indudable semejanza facilita la utilización de la primera de esas formas negociales para ocultar una verdadera venta, a fin de obtener las ventajas financieras y fiscales de aquélla, pues como tiene declarado con reiteración esta Sala, la calificación de los contratos ha de descansar en el contenido obligacional convenido, abstracción hecha de la denominación que las partes asignen a aquellos. Calificado por la Sala *a quo* como de arrendamiento financiero el contrato, tal calificación contractual ha de estimarse errónea habida cuenta de la existencia de actos de las partes coetáneos y posteriores a la celebración del contrato, de los que surge de forma patente la verdadera e inicial voluntad o intención de los contratantes de celebrar una compraventa de bienes muebles a plazo; así, fijado el plazo de duración del contrato en cinco años, se pactó una renta mensual de 219.886 pesetas y como valor residual de toda la maquinaria objeto de aquél, el de 214.965 pesetas, inferior por tanto al de una mensualidad, y que representa un porcentaje del 1,62 por 100 respecto del precio total fijado en el contrato que ascendía a 13.193.160 pesetas, valor residual que ha de conceptuarse de insignificante o simbólico, circunstancia esta que de acuerdo con la doctrina mayoritaria en nuestro país, así como de la francesa y alemana, permite afirmar que nos encontramos ante un contrato de compraventa, dado que un precio puramente nominal o simbólico de la opción de compra no cumple la función económica de un precio autónomo, doctrina ésta recogida en la Sentencia de 10 de abril de 1981.

Comentario.—Interesante doctrina y de importancia para nosotros los Registradores, inmersos como estamos en la vorágine de los “leassings” por mor de la mecanización e informatización. Resulta que tal como se pactan la generalidad de estos contratos, somos ya los dueños de la maquinaria, según la interpretación hecha por el Supremo, por lo que no nos afectarían los embargos que pudieran pasar sobre las entidades financieras, y a éstas, por el contrario, sí les afectarían los nuestros.

SEGUROS: COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES CIVILES (SENTENCIA DE 29 DE MAYO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—El recurrente entiende que los Tribunales del orden Jurisdiccional Civil han debido de abstenerse de resolver sobre el presente caso, hasta tanto que el Consorcio demandado estime procedente elevar la propuesta a la Dirección General de Seguros, para que este Organismo determine si decide declarar o no como extraordinaria la tormenta de pedrisco que asoló parte de la provincia de Logroño. Al quedar suprimido el Tribunal Arbitral de Seguros, por aplicación de la Disposición Adicional decimotercera de la L.O.P.J., y atribuido el conocimiento de todos los asuntos litigiosos a él asignados a los Tribunales del orden civil, la plena competencia y jurisdicción de éstos no queda cercenada por limitación o prevención de clase alguna. Lo que la parte recurrente postula en el motivo que analizamos, no es otra cosa que dejar a la unilateral voluntad de la parte demandada la decisión de elevar la propuesta que indica el artículo 9 f) a la Dirección General de Seguros, y que este organismo resuelva

dejar vía libre para que pueda dictarse la resolución judicial. La tesis, manteniendo la literal y formal aplicación del citado precepto es anticonstitucional, ya que viola directamente el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de un interés legítimo, proclamado en el artículo 24.1 de la Constitución, y autoriza a los Tribunales para declarar su inaplicabilidad.

DERECHO A LA DEFENSA Y A LA BILATERALIDAD(SENTENCIA DE 5 DE JUNIO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—El Tribunal Constitucional tiene establecido que el derecho a la defensa y a la bilateralidad, que como fundamental consagra el artículo 24.1 de la Constitución, contiene un mandato dirigido al legislador y al intérprete, en el sentido de promover la contradicción, resultando conculcado cuando los titulares de derechos legítimos se ven imposibilitados de hacer uso de los medios legales necesarios para su defensa, correspondiendo en estos casos al Órgano judicial suplir, mediante una interpretación posible y favorable al ejercicio de la acción impugnativa el imperfecto y muchas veces erróneo cumplimiento de los requisitos formales impuestos por la L.E.C., asegurando así la primacía del mencionado derecho fundamental.

NO ES INCONGRUENTE LA SENTENCIA QUE CONCEDE LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO CUANDO SE HABÍA PEDIDO LA ANULACIÓN(SENTENCIA DE 7 DE JUNIO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—La incongruencia es el vicio que afecta a las sentencias que conceden algo distinto de lo pedido, dejan sin respuesta cuestiones planteadas con cumplimiento de todos los requisitos, o los resuelven con argumentos jurídicos que rebasan los límites del principio *iura novit curia*, de modo tal que provocan la indefensión. En todo caso la incongruencia se deduce de la comparación del suplico de la demanda con la parte dispositiva de las sentencias, y eventualmente de la comparación de la causa de pedir, esto es, del relato histórico en que se fundan la peticiones y los argumentos utilizados por la Sala para resolverlas. En el caso de autos la acción ejercitada es la rescisoria, aunque confundida en el suplico con la anulatoria; pero no se puede ignorar que ambas figuras son formas de ineficacia de los contratos, cuyos contornos son aún borrosos para algunos sectores doctrinales. El propio Código les da tratamiento análogo (arts. 1.295, 1.303) o idéntico, como cuando señala el plazo de duración de la acción (arts. 1.299 y 1.301). Incluso utiliza, en ocasiones sin rigor técnico, la palabra rescisión (arts. 1.469, 1.454, 1.819, etc.). Las partes no han pedido expresamente la declaración de efectos secundarios tales como la indemnización, que es una de las diferencias que el código señala entre rescisión y anulabilidad. De todo ello debe concluirse que la sentencia fue congruente.

PRESUNCIÓN POSESORIA DEL ARTICULO 449 DEL CÓDIGO CIVIL: LIMITES(SENTENCIA DE 8 DE JUNIO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—La presunción posesoria que de los muebles y objetos que se hallen dentro de una cosa inmueble o raíz, establece el artícu-

lo 449 del Código Civil en favor del poseedor de esta última, no puede en modo alguno considerarse establecida únicamente en función de la titularidad dominical de la cosa inmueble, pues ésta puede ser poseída con posesión inmediata por un tercero en concepto distinto del de dueño. Por tanto el artículo 449 es totalmente inidóneo por sí solo para poder considerar establecida, en favor del propietario de una cosa inmueble, una presunción de titularidad dominical de los bienes muebles existentes dentro de ella, cuando la misma se halla poseída, con posesión inmediata, por un tercero en concepto distinto del de dueño, pues como ya se ha dicho, el referido tercero puede ser, y normalmente lo es (piénsese en el arrendatario de la cosa inmueble), el propietario de dichos muebles.

LOS BIENES GANANCIALES PERTENECEN A LA SOCIEDAD. LOS CÓNYUGES SOLO TIENEN UN DERECHO EXPECTANTE (SENTENCIA DE 12 DE JUNIO DE 1990).

Hechos.—Doña M.C., casada en gananciales, formula demanda de tercería de dominio contra su esposo y la entidad embargante, alegando que ella es dueña de la mitad de los bienes embargados. No prosperó la demanda.

Doctrina de la Sentencia.—Señala pues el artículo 1.344 como momento de la división, determinación y atribución consiguiente de lo que a cada cónyuge corresponde en concepto de ganancial, el de la disolución de la sociedad; y es que en verdad, mientras dicha sociedad, constituida por marido y mujer, subsista, se mantiene una comunidad que responde a aquella denominada de mano en común o manos reunidas, de la técnica germana, sin atribución de cuotas, muy distinta de la comunidad romana, como indica la sentencia de primera instancia, regulada, en cuanto a la gestión y disposición de los bienes considerados o presumidos como gananciales, por el artículo 1.375 del Código Civil, conforme al cual corresponde juntamente a los cónyuges; por todo lo que al entender el juzgador de instancia, a los efectos de la tercería, que la actora no había acreditado su título dominical sobre los bienes gananciales, puesto que la sociedad de gananciales no había sido disuelta, obvio es, que no infringe el artículo 1.344.

Si los bienes se adquirieron para la sociedad conyugal de gananciales, es a la propia sociedad integrada por marido y mujer a la que pertenecen, no teniendo dichos componentes, en su individualidad, sino un derecho expectante, en la proporción que los mismos tienen en la sociedad, es decir, por mitad para el día en que se disuelva dicha sociedad, en el que, en primer lugar se determinarán los bienes que sean gananciales, para después ser adjudicados, en dicha proporción a marido y mujer.

HAY SUMISIÓN TÁCITA CUANDO LA PRIMERA ACTUACIÓN NO ES LA PROPOSICIÓN DE LA FALTA DE JURISDICCIÓN (SENTENCIA DE 18 DE JUNIO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—La sumisión expresa, como hecha por los interesados renunciando clara y terminantemente a su fuero propio y designando con toda precisión el Juez a quien se sometieren (artículo 57 L.E.C.) ha de establecerse de manera clara, precisa, explícita y de modo bilateral, estando suscrita por quien renuncia a su fuero propio, y designando al juez a quien se sometieren. Existe sumisión tácita cuando no sea lo primero que se haga la

proposición en forma de la falta de jurisdicción o de competencia, y en el caso que nos ocupa se plantearon antes que la litispendencia la prescripción y la falta de legitimación.

EL RÉGIMEN JURÍDICO ESTABLECIDO PARA LOS BIENES DE LOS AYUNTAMIENTOS PREVALECE SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS DE ADQUISICIÓN DE TALES BIENES (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—El régimen jurídico establecido reglamentariamente para los bienes de los Ayuntamientos requería su inmediata aplicación para aquellos que se encontrasen adscritos al cumplimiento de sus fines específicos, y establecer lo contrario, por atender al origen y circunstancias de adquisición de tales bienes, supondría una inaceptable diferenciación en la posterior regulación jurídica de los mismos, especialmente cuando ha de concederse primacía a los intereses generales sobre los derechos puramente individuales.

MAQUINACIÓN FRAUDULENTE: LO ES EL ADUCIR DESCONOCIMIENTO DEL DOMICILIO DE LOS DEMANDADOS (SENTENCIA DE 25 DE JUNIO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—Según reiterada doctrina de esta Sala, una de las manifestaciones de la maquinación fraudulenta a que se refiere el número 4.º del artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la que se deriva de la actividad de la parte actora, encaminada a ocultar al demandado el planteamiento del litigio, aduciendo desconocer su domicilio e interesando su emplazamiento por edictos, a los fines de que se sustancie el juicio en rebeldía, sin que el demandado comparezca a defender sus posibles derechos (SS. de 17-1-1983, 3-5-1984, 13-11-1985 y 30-6-1988, entre otras muchas).

NO PUEDE ALEGARSE CASO FORTUITO CUANDO FALTA LA DEBIDA DILIGENCIA (SENTENCIA DE 26 DE JUNIO DE 1990).

Hechos.—Se produjo un incendio en una discoteca. La madre de una joven fallecida demanda al titular del negocio, que es condenado.

Doctrina de la Sentencia.—Entendiéndose por caso fortuito todo suceso imposible de prever, o que previsto sea inevitable y por tanto realizado sin culpa alguna del agente, por lo que el vínculo de causalidad se produce entre el acontecimiento y el daño, sin que en él intervenga como factor apreciable la actividad dolosa o culposa del agente, por lo que para que tal suceso origine exención de responsabilidad es necesario que sea imprevisible o inevitable, y que cuando el acontecimiento dañoso fuese debido a incumplimiento del deber relevante de previsibilidad, no puede darse la situación de caso fortuito, debido a que falta la adecuada diligencia por omisión de la atención y cuidado requeridos con arreglo a las circunstancias del caso, lo que hace inaplicable la excepción que establece el artículo 1.105, al no darse la situación de imprevisibilidad e irresistibilidad requeridas por el precepto.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

RETRACTO.—RIGIENDOSE EL ARRENDAMIENTO POR EL REGLAMENTO DE 1959, CADUCA LA ACCIÓN A LOS TRES MESES DEL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA TRANSMISIÓN POR EL ARRENDATARIO (SENTENCIA DE 6 DE MARZO DE 1989).

El Juzgado de Teruel desestimó la demanda, confirmando la sentencia la Audiencia de Zaragoza.

No triunfa la casación. Le es aplicable al arrendamiento el Reglamento de 1959, por haber sido efectuada la venta en 1976, por lo que el plazo para el ejercicio de retracto era de tres meses, por lo que la Audiencia entendió había caducado dicha acción. La convicción del Tribunal no se alcanzó por el juego de las presunciones sino por la apreciación conjunta de las pruebas practicadas. Si siempre se hubiera tenido que dar conocimiento al arrendatario de la transmisión —como prevé ahora la Ley— para que comenzara el plazo de tres meses no había sido necesario señalar en el texto la hipótesis de que el arrendatario conociera por cualquier medio la transmisión. Como la Sala fijó el hecho probado del transcurso del plazo y este hecho no había sido desvirtuado, tiene que decaer el recurso. Los razonamientos hechos sobre que los nuevos propietarios accedieran a la propiedad por herencia forzosa, además de entrañar una grave confusión entre herencia forzosa y herencia abintestato, no altera la cuestión, pues conocen los arrendatarios el cambio de propietario y por el Registro pudieron saber cuál era el título de adquisición.

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO.—SEDECLARA NULO EL ARRENDAMIENTO CONCERTADO POR EL MARIDO SIN CONOCIMIENTO DE LA ESPOSA A LA QUE SE LE ADJUDICA LA FINCA COMO LIBRE DE ARRENDATARIOS EN LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES, SIN QUE PUEDA ALEGARSE CONSENTIMIENTO TÁCITO DE LA MUJER (SENTENCIA DE 14 DE MARZO DE 1989).

El Juzgado de Torrijos declaró nulo el contrato y la Audiencia revocó parcialmente, declarándolo anulable.

No prospera la casación. Se alega abuso de derecho por parte de la actora cuando pide la nulidad del arrendamiento, concertado por el esposo sin intervención ni consentimiento de la mujer, que no tuvo conocimiento del mismo hasta la disolución de la sociedad legal de gananciales pero, según la sentencia recurrida, la actora hace un ejercicio por mal de su derecho, conforme al artículo 12 L.A.R., cuya causa es el gravamen que puede significar un contrato de esta naturaleza sobre una finca que se adjudica a la actora en la escritura de transacción y liquidación de la sociedad conyugal. No existe un consentimiento tácito de

la demandante, ya que sería precisa la existencia de hechos que revelasen la intención de otorgarlo, no siendo suficiente para ello en el presente caso que la esposa conociera a través de los documentos expuestos la existencia de ocupantes de la finca, cuando más en la escritura de partición se manifiesta que la finca se halla libre de arrendatarios.

RETRACTO.—LA MERA INFORMACIÓN DEL PROPOSITO DE VENDER LA FINCA NO ES LA NOTIFICACIÓN PRECISA PARA EL EJERCICIO DEL RETRACTO. AUNQUE LOS ARRENDATARIOS ESTÁN JUBILADOS COMO TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA, SE DEDICAN REAL Y EFECTIVAMENTE AL CULTIVO DE LAS FINCAS ARRENDADAS (SENTENCIA DE 17 DE MARZO DE 1989).

El Juzgado número 2 de San Sebastián admitió el retracto, desestimando la apelación la Audiencia de Pamplona.

No triunfa la casación. La reunión de julio de 1985 entre el administrador de la sociedad propietaria y los arrendatarios tuvo por objeto la información sobre el propósito de vender la finca, pero no con los datos y circunstancias que se fijan en el artículo 87 de la Ley, por lo que no pudo entenderse como sustitutivo de la notificación y conocimiento, de que se habla en el artículo 88 de la misma Ley, y su fecha no puede servir de cómputo inicial del plazo para el ejercicio de la acción de retracto, y la valoración racional y crítica del resultado de las pruebas mencionadas no permite sostener que en la reunión se diera información total de los requisitos del artículo 87, con el detalle requerido. Los actores dependían del trabajo en la industria hasta su jubilación, pero las parcelas que ocupaban y disfrutaban eran cultivadas por ellos de forma personal y directa, sin que sea aplicable la doctrina sentada por la Sentencia de 19 de mayo de 1986, ya que éste se refiere a un pensionista del régimen agrario, que no se ocupaba directamente de la explotación de la finca y, en este caso, desde su jubilación no tiene otra dedicación que la explotación de las fincas de que se trata de forma efectiva, mejorando la estructura y cultivo del suelo de las parcelas, reconociéndoles la Sala la relación arrendaticia ya que, después de su jubilación en 1980, se celebró la reunión en 1985. Si el motivo que llevó a la empresa a la cesión de terrenos fue el decisivo de la relación contractual, recibiendo una renta baja, no se puede decir que la cesión fuera por pura liberalidad, ya que existe el hecho cierto del pago de un cantidad anual por el uso y disfrute de la tierra, como se hizo constar en los recibos girados, subsistiendo tal situación después de la jubilación de los usuarios de las parcelas.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—NO SE HIZO CONSTAR EN EL REQUERIMIENTO PARA LA DENEGACIÓN DE LA PRORROGA LA IDENTIDAD DEL DESCENDIENTE QUE CULTIVARÍA DIRECTAMENTE LA FINCA, REQUISITO INDISPENSABLE SEGÚN EL ARTICULO 26 L.A.R. (SENTENCIA DE 6 DE JULIO DE 1989).

El Juzgado número 1 de Sevilla estimó la demanda, declarando resuelto el contrato por expiración de plazo y de sus prórrogas y haber recabado el cultivo directo, lo que confirma la Audiencia.

Es apreciado el recurso de casación. Alegan los recurrentes una incongruen-

cia de la sentencia al haber resuelto sobre la acción de denegación de prórroga, que no había sido ejercitada por la arrendadora, pero no es así ya que, un año antes de finalizar la prórroga, la arrendadora requirió a los demandados haciéndoles saber que, acabando el próximo año la prórroga del arrendamiento, dejen libre la finca, ya que piensa cultivarla directamente. Los demandados alegaron que el requerimiento se refería a una parcela, no haciendo referencia a las demás arrendadas, pero según se ve en la sentencia recurrida no era así. Según el artículo 26 L.A.R., se debía señalar en la notificación la identidad del descendiente, mayor de dieciséis años, al que se quiere atribuir el cultivo de la finca, ya que es la única forma de saber si el descendiente designado reúne o no el requisito legalmente exigido de ser un profesional de la agricultura, además de ser el único medio que posibilita el control del cumplimiento por el designado del compromiso contraído, ya que, en otro caso, el arrendatario podría ejercitar el derecho a la reanudación del arrendamiento que le concede el artículo 27 de la Ley. La arrendadora manifestó que se proponía cultivar, por sí o por medio de sus hijos o nietos, directamente, las tierras arrendadas y, habiendo fallecido durante la tramitación del proceso, la hija y heredera, al personarse en el procedimiento, en beneficio de la comunidad hereditaria no hizo manifestación o concreción alguna acerca de quien, de entre los legitimados para ello, se propone cultivar directamente las fincas, sino que ha continuado basándose exclusivamente en los requerimientos expresados, efectuados por su madre, no pudiendo entenderse cumplida la exigencia legal al no conocerse quien sea el descendiente o heredero de la arrendadora para quien se reclaman las fincas, para su cultivo durante seis años.

RESOLUCION DE CONTRATO.—LA LEY 34/1984, DE 6 DE AGOSTO, REDACTA NUEVAMENTE EL ARTICULO 13 L.A.R., POR LO QUE EL RECURSO NO ESTA INTERPUESTO EN FORMA. POR OTRA PARTE SE TRATABA DE APARCERÍA Y NO DE ARRENDAMIENTO POR LO QUE NO ES APLICABLE EL ARTICULO 101 DE LA LEY (SENTENCIA DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1989).

El Juzgado de Medina de Rioseco y la Audiencia de Valladolid estimaron la demanda de resolución del arrendamiento.

No triunfa la casación. Interpuesto el recurso en marzo de 1989 se basa en una normativa derogada por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, que redactó nuevamente el apartado 3.º del artículo 132 de la Ley de 1980, señalando que el recurso debe fundarse en alguno de los motivos expresados en el artículo 1.692 L.E.C. Quedaron suprimidos los motivos que dicho apartado contenía en su originaria redacción, que fue derogada expresamente por dicha disposición de 1984. Siendo así el recurso debió ser inadmitido en el trámite en que ello es posible (art. 132, 5 L.A.R.) pues el recurso no fue interpuesto en forma. Pero aun prescindiendo de ello, el recurso habría de ser igualmente desestimado. Se trata de un contrato de aparcería celebrado en documento privado en el que se fijó la duración del contrato y se pactó que el cedente ponía sus fincas y el cultivador su trabajo, siendo los abonos y simientes en proporción a los frutos que se repartan, esto es un 40 por 100 y un 60 por 100. No acreditada la existencia de arrendamiento, no hay infracción de los artículos 1 y 25 de la Ley y, tratándose de una aparcería no hay razón para aplicar el artículo 101 L.A.R.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LAS OBRAS REALIZADAS SON UNAS DE ADAPTACIÓN DEL LOCAL PERMITIDAS EN EL CONTRATO Y OTRAS IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1989).

El Juzgado número 1 de Ibiza desestimó la demanda y la Audiencia confirma la anterior.

No se admite la casación. En el contrato de 1972 se autorizó al arrendatario para realizar obras de adaptación y las necesarias para la instalación de su negocio o industria. Posteriormente, en 1974 se le autorizaron obras de reforma, reparación y mejora que estime convenientes para el buen funcionamiento y seguridad del restaurante allí instalado. En cuanto a la sustitución de una chimenea por un tubo de ventilación, se hizo por orden del Ayuntamiento de Ibiza para una correcta evacuación de humos y olores de la cocina del restaurante. Ante estos hechos no cabe estimar la acción de resolución del contrato por realización de obras incontinentes, por ser obras de adaptación realizadas en fechas próximas a la celebración del contrato, por lo que se entienden autorizadas en el mismo, o autorizadas expresamente después, o impuestas por la autoridad municipal.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—EXISTEN DOS PRESTACIONES: UNA REFERENTE AL ALQUILER Y OTRA COMO PAGO FRACCIONADO DEL DERECHO DE TRASPASO QUE ANTICIPADAMENTE SE CONCEDÍA (SENTENCIA DE 7 DE MARZO DE 1989).

No prospera la casación. El contrato se celebró en 1972, fijando una renta mensual y una cláusula de revisión cada cuatro años, en función del coste de la vida, siendo el destino del local la exposición y venta de muebles, no mediando la correspondiente autorización, y se concedía el derecho de traspaso mediante el pago de una merced complementaria. En 1976 se hizo otro documento, elevándose la renta del local por el concepto de traspaso y permaneciendo la renta inmodificada hasta 1980 en que entraba en vigor la cláusula de incremento del coste de la vida. Hasta 1985 se expedían recibos por separado, uno por el alquiler y otro por los derechos de traspaso. La verdadera intención era la de autorizar la cesión del local a un tercero. En cualquier caso, el consentimiento del arrendador elimina la exigencia de los demás requisitos. La alegada simulación del convenio complementario de 1972 no puede sostenerse ya que hay una abrumadora prueba documental, demostrativa de que se pactaron dos prestaciones: una referente al alquiler y otra como pago fraccionado del derecho de traspaso que anticipadamente se concedía. La facultad del arrendador de autorizar el traspaso mediante una sustanciosa compensación económica está comprendida en el artículo 6 L.A.U. y en el 1.255 C.C., y no es correcto hablar de pura renuncia de derechos cuando media contraprestación, pues aquélla supone un acto unilateral llevado a cabo por el titular de un derecho de una forma clara, expresa y terminante y, en cuya virtud se hace dejación del mismo, sin transmitirlo a otra persona, distinta a un pacto bilateral.

RECLAMACIÓN DE RENTAS.—CONFORMEA REITERADA JURISPRUDENCIA, NO ES EL PROCEDIMIENTO ARRENDATICIO EL ADECUADO PARA RECLAMAR EL PAGO DE LAS RENTAS DEBIDAS Y TIENE QUE SER SUSTANCIADO POR LAS NORMAS DE DERECHO COMÚN (SENTENCIA DE 22 DE MARZO DE 1989).

El Juzgado número 19 de Madrid estimó la demanda interpuesta contra el Estado, en reclamación de renta de local de negocio, lo que confirma la Audiencia.

No se admite el recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado. Conforme a reiterada jurisprudencia no es el procedimiento arrendaticio el adecuado para reclamar el pago de las rentas debidas y tiene que ser sustanciado por las normas de Derecho común, ya que no deriva del artículo 56 L.A.U. y sí del 1.555 C.C. (SS. de 19 de diciembre de 1963 y de 9 de junio de 1982, entre otras). La Sala sentenciadora sienta de modo terminante que la acción ejercitada se apoya en la efectividad del acuerdo a que llegaron los litigantes para fijar el importe de la deuda reclamada en la demanda, lo que hace que el derecho del arrendador a su percibo no pueda situarse dentro del ámbito de la legislación especial arrendaticia. El contrato de arrendamiento de pisos y locales para su uso por la Administración no cabe duda que, por su naturaleza, excluye la aplicación del ordenamiento jurídico-administrativo al quedar sometido a la L.A.U., normativa que permite se inserten en los contratos cláusulas de revisión o estabilizadoras de la renta, cuya aplicación en su caso no puede significar ni un pacto modificativo de un contrato anterior ni se le puede atribuir a la conformidad prestada a la forma de llevarse a efecto la revisión, el carácter de cláusula modificativa de lo inicialmente pactado y sí la resolución de una incidencia que, en el devenir de la vida contractual había de plantearse cada vez que proceda aplicar la cláusula de revisión pactada. El exigir para llevar a cabo cada actualización de la renta los requisitos que el artículo 7 de la Ley de Contratos del Estado señala para otorgar en nombre de éste los que sean procedentes, significa dar a la norma citada una interpretación ilógica o desorbitada, que pugna con lo que establece el artículo 3 C.C. Al ser la aplicación de las cláusulas de revisión un efecto de lo convenido en el contrato y no aducirse por la recurrente que para su operancia le sean aplicables normas especiales, a las que regulan las relaciones de Derecho Privado habrá de estarse.

RETRACTO.—CUANDO EL ARRENDADOR ENAJENA UNA PORCIÓN DE FINCA MAYOR QUE LA QUE EL ARRENDATARIO TIENE ARRENDADA, NO RESULTA POSIBLE EL DERECHO DE RETRACTO (SENTENCIA DE 27 DE MARZO DE 1989).

El Juzgado número 5 de Barcelona desestima la demanda, lo que confirma la Audiencia.

No procede la casación. La casa matriz del piso fue adquirida en 1952 y se arrendó al recurrente en 1953 y al ser reducido el capital social, con adjudicación a los accionistas de la finca, de cuotas *pro indiviso* en la misma proporción de las acciones de su respectiva titularidad, correspondiendo el 10 por 100 a la demandada, es evidente que no cabe el retracto en esa adjudicación que, referida a una finca completa, está fuera de las previsiones del artículo 47 L.A.U., conforme a la doctrina de esta Sala (SS. de 30 de junio de 1962 y 24 de mayo de 1982) que

mantiene el criterio de que, cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tiene arrendada, no resulta posible el derecho de retracto. En 1983 se otorga escritura en la que se concretan las participaciones indivisas de los accionistas en todos y cada uno de los pisos que lo constituyen en propiedad horizontal, correspondiendo a la demandada un 16/150 del piso arrendado, transmisión que podría haber sido soporte del derecho de retracto, de haber dirigido la acción contra todos y cada uno de los copropietarios, no sólo contra la demandada, y dentro de los sesenta días naturales siguientes al de tener conocimiento de las circunstancias de esa adjudicación, es decir, desde la fecha del asiento de presentación en el Registro de la Propiedad, por lo que el ejercicio del retracto del piso completo es ahora inoperante. Y en lo que atañe a la adquisición de las 134/150 participaciones indivisas de los copropietarios restantes, efectuada en noviembre de ese mismo año, constituye una actuación jurídica privilegiada conforme al artículo 50 L.A.U. que señala la preferencia del derecho de adquisición del condueño de todas o parte de cada una de las demás participaciones ajenas al de retracto del inquilino, no siendo válida ninguna argumentación en contra de este precepto. Tampoco existe fraude de ley ya que, examinado todo el proceso transmisivo desde 1952 hasta hoy, y no habiéndose ejercitado, cuando se pudo, el derecho de retracto que ahora se quiere hacer prevalecer en tiempo y forma procesal no adecuados, no es lícito alegar ese fraude cuando la demandada hace uso de una titularidad conforme a derecho, lo que no es abusivo ni injusto, cuando la adquisición lo ha sido con base en preceptos legales concretos.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—EXISTEN PRUEBAS DEL USO COMPARTIDO DEL LOCAL POR MARIDO Y MUJER, POR LO QUE, CONFORME A REITERADA JURISPRUDENCIA, NO EXISTE TRASPASO (SENTENCIA DE 5 DE ABRIL DE 1989).

El Juzgado número 1 de Zaragoza estimó parcialmente la demanda, resolviendo el contrato de arrendamiento del local y la Audiencia declaró la resolución en cuanto a uno de los demandados y no respecto al otro.

Procede la casación. Realizado el contrato en 1975 entre el difunto marido de la demandante y el demandado, de arrendamiento de un local para la venta de muebles, en 1980, éste arrienda primero y adquiere después una oficina en el mismo inmueble, ubicando en ella una sociedad que acababa de constituir para dedicarla a la decoración. En 1981 causa baja en la licencia fiscal de venta de muebles, dándose el alta de la mujer. El Juzgado declaró la resolución del arrendamiento por cesión inconstituida. En la apelación se revoca la cesión o traspaso del local a la sociedad, dando lugar únicamente a la resolución por traspaso del marido a la mujer, siendo esto únicamente lo impugnado en el recurso de casación. Existen pruebas de que el cambio efectuado en la titularidad fiscal y laboral no supone un traspaso, ya que hay un uso compartido del local por ambos esposos y existe infracción de las normas legales y de la doctrina jurisprudencial, en orden a la naturaleza consorcial del contrato arrendaticio, según el Derecho Foral de Aragón. Existen titularidades indistintas de las cuentas bancarias del negocio; la titularidad de los contratos de los servicios de agua, basuras, teléfono, etcétera; la titularidad compartida en los contratos de suministro de muebles, etcétera, todo lo cual conduce a la conclusión de que, no obstante, el cambio de nombre en el comercio, el arrendatario continúa usando el local y ejerciendo el

comercio con la esposa de forma compartida, existiendo abundante jurisprudencia en este sentido a la que cabe añadir el criterio mantenido por esta Sala para el caso concreto que examinamos, que dice que, mientras la esposa, como supuesta tercera persona introducida en el local, no se halle separada **legalmente**, participa en el disfrute arrendaticio y goza de los derechos de la L.A.U., aun cuando el matrimonio esté sujeto a la separación de bienes o al régimen legal catalán, no estando tampoco privada de ejercer el comercio con independencia del marido, pues la interpretación contraria sería absurda, es decir, considerar al cónyuge como un extraño si interviene en el establecimiento de que fuere arrendatario su consorte. Con mayor razón, si el régimen matrimonial aplicable es el de Aragón, según el cual el negocio sería un bien común de los esposos.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—AUNQUESE HAYA LIMITADO EL USO DEL LOCAL PARA "DAR BANQUETES" NO SIGNIFICA QUE NO SE TRATE DE UN ESTABLECIMIENTO ABIERTO AL PÚBLICO Y EL ARRENDAMIENTO, QUE NO TIENE EL CARÁCTER DE COMPLEJO, ESTA SOMETIDO A LA LEGISLACIÓN ESPECIAL SE PUEDE FIJAR LA RENTA SEGÚN LA UTILIZACIÓN DEL LOCAL, LO QUE PERMITE EL ARTÍCULO 97 L.A. U. (SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1989).

El Juzgado de Cangas de Narcea desestimó la demanda y admitió la reconvencción del arrendatario, declarando la existencia de un arrendamiento de local, pero la Audiencia revocó la anterior.

Tiene éxito la casación. En 1980 se arrendaron ciertas dependencias de un convento para dar y celebrar banquetes de bodas, bautizos o de otra índole que no vayan contra los principios sociales y morales, que menoscaben la dignidad de la casa-convento. Se fijó una renta por cada acto que se celebrase y una duración de tres años, salvo si los arrendadores necesitasen las dependencias para uso y necesidades de la Orden. La sentencia de primera instancia estimó que el contrato era de arrendamiento de local sujeto a la legislación especial y con derecho de prórroga, pero la Audiencia dijo que era un arrendamiento complejo, regido por el Código Civil y las cláusulas contractuales. El contrato era de arrendamiento de unos locales que forman parte de un monasterio y destinados a ejercer una actividad lucrativa y, aunque se dude en la sentencia que los locales estén abiertos al público, no existe limitación en el contrato, ya que el hecho de haberse concretado el uso a la sola finalidad de "dar banquetes" no impide que puedan tener frecuencia diaria ni que puedan asistir cuantas personas deseen. La circunstancia de ser o no "establecimiento abierto al público" más que un dato fáctico, viene determinado por la voluntad de las partes con base en el destino del objeto contractual, que trasciende a su naturaleza, pues sería absurdo que un local arrendado para la celebración de actos de sociedad no fuese un "establecimiento abierto al público". Se especifican las dependencias arrendadas, no entendiéndose desvirtuado el arrendamiento por la circunstancia de que se compartan con la comunidad religiosa, cuando no se usen para el destino arrendado. La renta se fija en función de la utilización de los locales, lo que permite el artículo 97 L.A.U. y la cláusula compensatoria es usual en estos contratos ya que, para amortizar gastos por las mejoras hechas por el arrendatario, se le conceden ciertas ventajas. No puede considerarse un arrendamiento complejo, ya que la simplicidad es manifiesta, dado que las diferentes condiciones añadidas son complementarias de la obligación principal contraída, careciendo

de la independencia y del carácter principal que el concepto de complejidad exige para desvirtuar el régimen propio del contrato arrendaticio. Siendo fundamental el arrendamiento de unos locales para ejercer una actividad industrial o comercial con fines lucrativos, es de aplicar la legislación especial, sin que la naturaleza del contrato pueda desvirtuarse por la índole accesorio de los pactos complementarios. En consecuencia le es de aplicación la prórroga obligatoria señalada por la legislación especial, conforme a la tesis del recurrente.

C. R. R.