

III. Sentencias del Tribunal Supremo

I. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

LA LEGISLACIÓN SOBRE INVERSIÓN EXTRANJERA ES CONTINGENTE Y NO PUEDE INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA ESTRUCTURA CAUSAL DEL NEGOCIO JURÍDICO. (SENTENCIA DE 3 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La legislación sobre control de cambios y sobre inversión extranjera en España es singular y excepcional en función de circunstancias político-sociales y económicas de carácter específicamente coyuntural y que sus dictados proyectan sobre los negocios puramente civiles la necesidad de cumplir unos requisitos meramente contingentes cuando estos negocios jurídicos cumplen el requisito sustantivo prevenido en el Código Civil.

El problema de inversiones foráneas en España ha basculado desde la Ley de Delitos Monetarios, estrictamente prohibitiva de aquellas, a un régimen de permisibilidad circunstanciada (autorizaciones administrativas generales o específicas), según la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, y Decreto de 10 de octubre de 1980, pasando por la Ley de Inversiones Extranjeras de 31 de octubre de 1974, que cuando se trata de bienes inmuebles urbanos no afectos a la defensa nacional y a actividades empresariales gozan de una generosidad administrativa en la autorización del pago en pesetas interiores que no puede incidir negativamente en la estructura causal del negocio jurídico.

UNA COMPRAVENTA EN DOCUMENTO PRIVADO NO DA LUGAR A NINGUNA ACCIÓN REAL (SENTENCIA DE 4 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La constancia en documento privado de un contrato de compraventa no da nacimiento a acción real alguna, puesto que por sí mismo no transfiere el dominio si no se justifica la tradición de la cosa vendida, y sólo cuando esta justificación se acompaña es cuando podrá ejercitarse acción real declarativa o reivindicatoria del dominio, en cuanto que, según los artículos 609 y 1.095 del Código Civil, la transferencia de la propiedad exige título (contrato) y además el modo o entrega (Sentencia de 5 de mayo de 1945).

El mandato queda tácitamente revocado cuando interviene en la venta el propio mandante. La prohibición del artículo 1.459.2.º no rige cuando el mandatario no interviene a un mismo tiempo con la doble personalidad de vendedor y comprador.

EL PRECIO TIENE QUE FIGURAR INDISPENSABLEMENTE EN EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA. (SENTENCIA DE 24 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La opción de compra no regulada específicamente en el Código, pero sí reconocido su aspecto registral en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario debe concebirse como aquel convenio por virtud del cual una parte concede a la otra la facultad en exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato principal que habrá de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante y constituyendo por tanto sus elementos principales referidos a la opción de compra: la concesión al optante de la decisión unilateral respecto a la compra y su realización, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la determinación del plazo para el ejercicio de la opción, siendo, por el contrario, elemento accesorio el pago de la prima; requisitos todos y cada uno de ellos que deben concurrir en esta figura contractual. En el caso de Autos, ni contractualmente ni de una forma legal subsidiaria se ha fijado el elemento precio que, indispensablemente, tiene que figurar en el contrato de opción de compra.

NO SE PRODUCE NOVACIÓN POR LA INTRODUCCIÓN DE ALTERACIONES ACCIDENTALES. (SENTENCIA DE 25 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Es doctrina de esta Sala que la novación nunca se presume; la circunstancia de que el deudor abonara a su contendiente, fuera del plazo concertado en el contrato de compraventa, una cantidad en metálico inferior a la pactada, no constituye una novación modificativa de las cláusulas referentes a la forma de pago estipulado, dado que la misma no puede inferirse de meras deducciones o conjeturas ni se produce por la introducción de alteraciones accidentales en una obligación preexistente, como las que se concreten a facilitar la entrega del precio.

Se exige para que opere la resolución del contrato un incumplimiento esencial que atente contra la finalidad perseguida por aquél, que ha de ser consecuencia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido, sin que el simple retraso por sí solo determine la posibilidad resolutoria. Es cierto, sin embargo, que aquella voluntad rebelde al cumplimiento no se identifica con un proceder doloso del obligado, pero sí requiere falta de justificación, continuidad y muy particularmente inequívocidad, a más de que la situación de impago sea duradera.

LOS CRÉDITOS SALARIALES SON *PREFERENTES* A LOS DEVENGADOS POR GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DEL CONCURSO. (SENTENCIA DE 25 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El conflicto surge en la determinación de la posible preferencia que pueda corresponder a los créditos salariales del número 3 del artículo 32 del Estatuto, es decir, los revestidos de privilegio general, y aquellos otros créditos devengados "por gastos de la administración del concurso, de interés común de los acreedores, hechos con la debida autorización o aprobación", son las llamadas "deudas de la masa"; examen comparativo en el que incide de una manera especial el contenido del párrafo 5.º del citado artículo 32, que dispone: "Las acciones que puedan ejercitar los trabajadores para el cobro de los salarios que les puedan ser adeudados no quedarán en suspenso por la tramitación de un procedimiento concursal", o dicho de otro modo, no les afectan las suspensiones de pagos ni las quiebras, pues quedan al margen de las mismas al no suspenderse los procedimientos ni la ejecución de las sentencias relativas al cobro de salarios. Novedosamente, la citada Ley les otorga una posición de ventaja procesal o exención en relación con otros acreedores del patrono semejante a la que en otros supuestos se les otorga a los acreedores pignoratícios o de hipoteca naval. Se puede afirmar que si para el ejercicio de las acciones de cobro de los salarios que puedan ser adeudados a los trabajadores, la Ley especial ha reconocido un sistema separado e independiente de los concursales no pueden afectar a estos créditos los gastos de la masa, devengados, como dice el Código, "en interés común de los acreedores" y causados a consecuencia de la administración de un concurso, en el que ellos no han intervenido al actuar en una vía procesal paralela.

LA CONGRUENCIA NO IMPLICA UN ACOMODO RÍGIDO A LA LITERALIDAD DE LO SUPLICADO. (SENTENCIA DE 28 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La armonía entre los pedimentos y la sentencia no implica necesariamente un acomodo rígido a la literalidad de lo suplicado, sino que también ha de hacerse extensiva a aquellos otros extremos que de algún modo lo complementan y precisan o que contribuyan a la fijación de sus lógicas consecuencias, porque lo perseguido no es otra cosa que el órgano jurisdiccional se atenga a la sustancia de lo pedido y no a su literalidad; no se produce incongruencia por el cambio del punto de vista del Tribunal respecto al mantenido por los interesados, siempre que se observe por aquél el absoluto respeto para los hechos, que son los únicos elementos que pertenecen a la exclusiva disposición de las partes.

DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN: CLASES Y EFECTOS. (SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La jurisprudencia de esta Sala, interpretando los escasos preceptos que el Código Civil dedica al contrato de obra, viene entendiendo: A) Que es premisa fundamental en materia de reclamaciones derivadas de defectos de la construcción distinguir si se trata de vicios *originadores* de

ruina o de simples defectos constructivos que no llegan a tal entidad. La amplitud jurisprudencial del concepto de "ruina" no sólo abona aquellos vicios que hagan temer la pérdida del edificio, sino también lo que se viene denominando "ruina funcional", es decir, el defecto que hace la edificación inútil para la finalidad que le es propia. B) Si las anomalías denunciadas se pueden incluir en ese concepto jurisprudencial amplio de "defecto ruinógeno", será de rigurosa aplicación la literalidad del artículo 1.591 del Código Civil, con la garantía decenal allí establecida que asegura la reparación de los vicios que se manifiestan dentro de los diez años, si bien el comitente tendrá el plazo de quince años para ejercitar la acción. C) El mismo artículo 1.591 contempla en su último párrafo el supuesto de deberse la ruina a la falta por parte del contratista de las condiciones del contrato, en cuyo caso la acción indemnizatoria, como personal que es, será la de quince años del artículo 1.964. D) En el supuesto de tratarse de vicios no ruinógenos por su entidad se han seguido diversas teorías para la efectividad de la reparación: entender, en primer lugar, que se trata de los vicios ocultos, cuyas acciones se reconocen en el artículo 1.940 del Código Civil, teoría ampliamente desechada por suponer una equiparación inexistente con el contrato de compraventa y por la brevedad del plazo para reclamar estas acciones edilicias que hacía muy difícil el descubrimiento del defecto; una segunda postura viene referida al cumplimiento defectuoso o incorrecto de las obligaciones del contratista que se hayan observado después de la entrega y aceptación de la obra, supuesto que se corresponde y está comprendido dentro de la regulación general de las obligaciones y contratos que señalan los artículos 1.091, 1.098, 1.166 y 1.258 del Código Civil; y una tercera vía, un tanto ingeniosa e intermedia, que consiste en entender anulado el proceso de recepción de la obra dada la concurrencia de un error en la relación con la entidad de los vicios descubiertos después; teoría que llevaría aparejada la caducidad de los cuatro años señalada en el artículo 1.301 del Código Civil (contados desde la culminación del proceso receptivo).

NO ES DOCTRINA GENERALMENTE ADMITIDA LA QUE ATRIBUYE AL LIBRADOR LA OBLIGACIÓN DE ACREDITAR LA EXISTENCIA DE PROVISIÓN DE FONDOS. (SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Cuando una letra de cambio, que es una orden incondicional de pago dada en forma escrita por el librador para que el librado pague a su vencimiento a quien se presente como regular tenedor, es impagada, permite poner en marcha la reclamación judicial ejercitando la acción cambiaria, sin que el aceptante pueda oponer excepción causal alguna frente al tenedor, ajeno por completo al libramiento. Cuando como resultado de la acción ejecutiva o declarativa es resarcido el tenedor del importe de la cambial por el aceptante demandado, la letra, que es un título de circulación y de rescate, pasa a manos del pagador, que era desde que firmó como aceptante el obligado principal de la letra, y con el pago se extingue la vida del título cambiario. A partir de allí quien pagó sólo puede ejercitar las acciones declarativas cuya causa ajena al título esté en condiciones de demostrar. Esto es lo que intentó hoy el recurrente que se dirigió contra el librador, pero sin aclarar la verdadera acción que ejecutó. Traer a colación la doctrina que en orden a las acciones cambiarias entre librador y librado atribuye a aquel la obligación de acreditar la existencia de la provisión de fondos, no es posible, porque ni tal doctrina es la generalmente admitida por

estar en desacuerdo con la teoría de la abstracción de la causa y con el aforismo de que "el que acepta paga", ni desde luego es aplicable a acciones como la presente que no tiene su causa de pedir en una letra de cambio.

LA FE PUBLICA NOTARIAL NO CUBRE LA VERDAD INTRÍNSECA DE LAS MANIFESTACIONES DE LOS CONTRATANTES. (SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El manto protector de la fe pública notarial alcanza solamente al hecho de haber sido realizadas por los contratantes ante el Notario las manifestaciones que éste refleja en la escritura; pero no cubre la verdad intrínseca de tales manifestaciones o declaraciones, las cuales pueden ser desvirtuadas por los demás medios probatorios (SS. de 1 de julio y de 5 de noviembre de 1988). Es doctrina jurisprudencial uniforme la de que la simulación contractual se revela por pruebas indiciarias que llevan al Juzgador de instancia a la apreciación de su realidad.

LA LEY DE DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES NO HA DEROGADO EL ARTICULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL (SENTENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 1991.)

Hechos.—Una inmobiliaria vendió un piso a un matrimonio, con precio en su mayor parte aplazado y garantizado con condición resolutoria. Al no haber pagado al cumplirse el plazo, la vendedora insta la resolución del contrato, que es concedida, y rechazado el recurso de los compradores basado en la Ley de Defensa de los Consumidores.

Doctrina de la sentencia.—Para que pueda apreciarse el abuso del derecho se requiere que la intención o propósito en la efectividad de un derecho sea sólo el de causar daño a otro interés jurídico y que no resulte provecho para el agente que lo ejercite, no cabiendo estimar comprendido en dicha situación a quien tiene abiertas las vías legales para que su pretensión sea reconocida, concurriendo, por tanto, en su favor una justa causa de litigar que excluye todo abuso de derecho.

Si bien la Ley de 19 de julio de 1984 establece en su artículo 10.1 que las cláusulas que otorguen a una de las partes la facultad de resolver discrecionalmente el contrato y las cláusulas abusivas, entendiéndose por tales las que perjudiquen de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor o comporten una posición de desequilibrio en menoscabo de los intereses del consumidor o usuario, excluyen la buena fe y justo equilibrio de la contraprestación, es evidente que ha de profundizarse en la interpretación de las obligaciones contraídas por éstos y en el factor de hecho del cumplimiento de los compromisos y contraprestaciones de las partes; esas normas especiales salvan las modalidades de venta por correo, a domicilio y por muestrario; y con mayor motivo hay que salvar las prescripciones especiales de los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, puesto que no los derogan, cuyo desconocimiento o su desobediencia supondría no ya una dislocación del tráfico inmobiliario cuando el vendedor ha cumplido las obligaciones, sino una patente del incumplimiento de las suyas tan elementales como el pago del precio por parte del comprador.

EL DERECHO CONSTITUCIONAL AL "PROCESO DEBIDO" NO RESULTA VIOLADO POR LA INTERPRETACIÓN QUE EL JUEZ HAGA DE LAS NORMAS SUSTANTIVAS.—REQUISITO PARA APLICAR LA CONCURRENCIA DEL CASO FORTUITO. (SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1991.)

Hechos.—Un obrero del Ayuntamiento de P. falleció en accidente de trabajo al caerle en la cabeza un foco que manipulaba un compañero e ir desprovisto de casco, ya que el Ayuntamiento carecía de ellos. El citado Ayuntamiento es condenado a indemnizar.

Doctrina de la sentencia.—El derecho constitucional al proceso debido recogido en el artículo 24.2 del Texto Fundamental, al decir que todos tienen derecho a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, sólo puede resultar violado por la inobservancia de las garantías que hagan posible la defensa de las partes infringiendo los principios de audiencia y contradicción, así como negando a aquéllas la posibilidad de aportar las pruebas pertinentes a su defensa; pero tal derecho no puede resultar violado por la interpretación que el Juzgador haga de las normas sustantivas aplicables para resolver la cuestión litigiosa.

Se dice en el motivo que, incluso, queda malparado el principio de legalidad si condenamos civilmente aquello por lo que no podemos condenar plenamente, pues dispone el artículo 25.1 de la Constitución que "nadie puede ser condenado o sancionado por acciones u omisiones que en el momento de producirse no constituyan delito, falta o infracción administrativa según la legislación vigente en aquel momento", dando así rango constitucional al principio de legalidad; las alegaciones que se hacen en el recurso desconocen la distinta función que al Derecho civil y al Derecho procesal corresponden en orden a la convivencia humana en sociedad en virtud de la cual el Derecho penal sólo interviene en caso de graves ataques a los bienes jurídicos más importantes y siempre que resulten insuficientes las sanciones establecidas en los demás ordenamientos jurídicos, por lo que la no sanción de unos determinados hechos por el ordenamiento penal no implica que no puedan ser objeto de reproche jurídico en la esfera civil.

Caso fortuito en 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 e inevitable y que cuando el acontecimiento dañoso fue debido al incumplimiento del deber relevante de previsibilidad no puede darse la situación de caso fortuito.

EN LOS SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL NO HACE FALTA DEMANDAR A LAS ESPOSAS DE LOS DEMANDADOS. (SENTENCIA DE 8 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El recurso denuncia el defecto de litis-consorcio pasivo necesario al no haber sido demandadas las respectivas esposas de los demandados a pesar de ser copropietarias registrales con sus maridos de los inmuebles afectados. El motivo no puede prosperar porque la referida situación

litisconsorcial no deviene forzosa en los supuestos de responsabilidad extracontractual en razón a la solidaridad que se produce entre las personas que pudieron resultar obligadas, que faculta al perjudicado a dirigir su acción contra cualquiera de ellos, como así tiene declarado la Sala en reiterada jurisprudencia (SS. 3-1-1979, 30-12-1981 y 28-5-1982, entre otras).

COMPRAVENTA DE INMUEBLES: PARA SU RESOLUCIÓN BASTA CON LA PASIVIDAD MOROSA. (SENTENCIA DE 11 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Según constante jurisprudencia de esta Sala, para la resolución del contrato no se requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es a lo que apunta la frase "voluntad rebelde" al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte (S. de 5 de junio de 1989), en el caso presente la percepción del precio, en su tiempo, dado que en otro caso se propicia con la demora una inversión especulativa que dejaría a merced del comprador, en función de las circunstancias, el cumplimiento del contrato; por lo que, consecuentemente, no es precisa una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, sino que debe bastar con una pasividad morosa de más de dos años (como acontece en este caso) sin cumplir la obligación de pago referida a la cantidad más sustancial del importe del precio.

EL PRINCIPIO "IURA NOVIT CURIA " NO PUEDE ENTENDERSE DE MANERA ILIMITADA. (SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—El Juzgador puede, en atención al principio *iura novit curia*, en relación con el de *da mihi factum, dabo tibi ius*, aplicar normas distintas, e incluso no invocadas por los litigantes, a los hechos por los mismos establecidos; pero en ningún caso la observancia de esos principios puede entenderse de una manera absolutamente libre e ilimitada, ya que siempre ha de estar condicionada al componente fáctico esencial de la acción ejercitada, estimándose por tal a los hechos alegados por las partes y que resulten probados, así como a la inalterabilidad de la *causa petendi*, pues lo contrario entrañaría una vulneración del principio de contradicción y, por ende, del derecho de defensa.

INTERRELACION DE LOS ARTÍCULOS 1.124 Y 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La interrelación de los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil reiterando una decantada jurisprudencia es bien elemental, contrastando las respectivas sanciones de uno y otro, en el bien entendido que ambos contemplan la posibilidad resolutoria de los contratos u obligaciones bilaterales o sinalagmáticas a causa de incumplimiento por alguno de los obligados o contratantes, pudiendo destacarse: a) que en el artículo 1.124 como precepto genérico se refiere a todo tipo de contratos bilaterales cuando se incumpla por alguno de los obligados lo que les incumbe, en cuyo caso automáticamente el perjudicado podrá instar la resolución aunque ese remedio no esté previsto en el contrato porque se trata de una "facultad resolutoria implícita en las recípro-

cas"; b) el artículo 1.504 como norma específica sólo juega en la venta de inmuebles y sólo ante la clase de incumplimiento por impago del precio —total o parcial—, norma pues que claramente viene a aplicar en tema de inmuebles la anterior genérica del artículo 1.124, al que de alguna manera excepciona.

ES INDEPENDIENTE LA RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA A LA DEL PROMOTOR. (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—La responsabilidad del contratista viene referida a la del trabajo efectuado por las personas (empleados u operarios) que tuviese ocupados en la obra que él, a su vez, hubiese contratado con el dueño de ella, responsabilidad que encuentra explicación en la situación de dependencia jerarquizada que afecta a los operarios respecto al contratista que les ocupó contratándolos, a diferencia de la situación existente entre tan repetido contratista y el dueño de la obra, pues aquí la relación del primero, aunque contratado por el segundo, se desenvuelve en un plano de autonomía e independencia bien distinta a la mantenida entre los operarios y el principal que les contrató u ocupó en la obra. De aquí que aun cuando la Sentencia de 29 de junio de 1987 equiparase la figura del promotor a la del contratista a efectos de lo dispuesto en el artículo 1.591, ello no impide que tal promotor-constructor contratase con una empresa la ejecución material de la obra, en cuyo caso la figura de estos empresarios-contratistas no queda embebida o absorbida en la del contratista-promotor y genera responsabilidades independientes.

EL ORDEN JURISDICCIONAL CIVIL SEGUIRÁ FUNCIONANDO COMO RESIDUAL (SENTENCIA DE 15 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Según declaró esta Sala en Sentencia de 10 de mayo de 1988, es competencia de la jurisdicción ordinaria y no de la laboral las cuestiones que no estén nítidamente atribuidas a éstas; y aunque hoy día, a tenor de lo dispuesto en el artículo 9 de la LOPJ de 1 de julio de 1985, pueda resultar un tanto dudoso seguir hablando de la *vis atractiva* de la jurisdicción civil frente a las demás, en la medida en que ya no existe, en rigor, una jurisdicción ordinaria y a su lado otras jurisdicciones especiales, sino órdenes jurisdiccionales iguales que deben desarrollar e integrar sus competencias respectivas, es lo cierto que cuando no resulte clara la atribución del conocimiento del asunto el orden jurisdiccional civil funcionará y seguirá funcionando en todo caso como residual, entendiendo dicho orden también de aquellas materias que no estén atribuidas de modo inequívoco a otro orden jurisdiccional, además de resolver sobre aquellas que le son propias.

NO CONSTITUYE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO EL NEGARSE A PAGAR MÁS DEL PRECIO OFICIAL DE LA V.P.O. (SENTENCIA DE 15 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—Efectivamente, influyen y constriñen la voluntad contractual las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial, pues

como tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala, "no cabe ignorar el carácter social imperante en esta esfera, donde la limitación imperativa del precio se corresponde con importantes beneficios a constructores, promotores y propietarios, lo que hace que se restrinja con preceptos de carácter necesario el juego de la autonomía de la voluntad, hasta el punto que su contravención por los intervinientes en un negocio jurídico de compraventa de una vivienda del aludido carácter determina la nulidad del pacto por el que se señaló un precio superior al fijado en la cédula de calificación definitiva, nulidad parcial que no lleva consigo la nulidad total de la compraventa, puesto que esto redundaría en beneficio del vendedor, obligado sólo a la devolución de las cantidades indebidamente percibidas". Esta reiterada doctrina jurisprudencial evidencia y justifica la ausencia en los compradores de esa decidida y rebelde voluntad obstativa, indispensable para que produzca plena efectividad la condición resolutoria sancionada en los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, pues si se negaron a pagar aquellas cantidades que tenían derecho a que, en su caso, les fueran devueltas por el vendedor como exceso de precio indebidamente pactado o percibido, no es lógico ni viable calificar su conducta de incumplidora, puesto que en ningún caso se ha frustrado la finalidad contractual habida cuenta de la imperativa limitación legal que regía para el precio.

LA RESPONSABILIDAD DEL ARTICULO 1.903 DEL CÓDIGO CIVIL ES DIRECTA Y NO SUBSIDIARIA. (SENTENCIA DE 22 DE FEBRERO DE 1991.)

Doctrina de la sentencia.—En el supuesto de responsabilidad médica por asistencia prestada al enfermo concurren conjuntamente los aspectos contractual y extracontractual. La responsabilidad derivada del artículo 1.903 del Código Civil es una responsabilidad directa, no subsidiaria, que puede ser directamente exigida al empresario por su propia culpa *in vigilando* o *in eligendo* y con independencia de la clase de responsabilidad en que haya incurrido el autor material del hecho (SS. de 22-6-1988 y 30-1-1990, entre otras).

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

a) Arrendamientos rústicos

RETRACTO.—LAS ACTUACIONES PENALES NO TIENEN CARÁCTER DOCUMENTAL A EFECTOS DE CASACION, ASI COMO TAMPOCO LOS INFORMES EN ELLAS EMITIDOS TIENEN EL CARÁCTER DE PRUEBA PERICIAL POR HABER SIDO HECHOS SIN LAS GARANTÍAS QUE EXIGE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (SENTENCIA DE 23 DE DICIEMBRE DE 1988.)

El Juzgado de Cuéllar desestimó la demanda y la Audiencia de Madrid revocó parcialmente la anterior en cuanto se refiere a las costas.

No triunfa la casación. El procedimiento penal por falsedad en documento público de compraventa concluyó con la absolución de los recurridos, siendo además de tener en cuenta que las actuaciones penales no tienen carácter documental a efectos de casación ni los informes en ellos emitidos tienen el carácter de pruebas periciales por haberlo sido sin las garantías que para la prueba de tal clase exige la LEC. No se ha probado que el precio figurado en la escritura de compraventa fuera distinto al verdaderamente satisfecho; la notificación de la compraventa debe ser concreta, cabal, verdadera y precisa de todas las condiciones de la venta, no surtiendo efecto si se ha hecho la fijación de precio con fraude; y en la demanda no se alegó que el precio no fuese el verdaderamente satisfecho, sino que era considerablemente alto.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LA SITUACIÓN DEL PENSIONISTA O JUBILADO NO ES IMPEDIMENTO PARA QUE EL ARRENDATARIO TENGA LA CONDICIÓN DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA, CONFORME A L.A.R. (SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1989.)

El Juzgado de Valmaseda estimó la demanda y rechazó la excepción de *litis pendencia*, declarando el derecho de acceso a la propiedad, pero la Audiencia de Bilbao revocó esta resolución.

Tiene éxito la casación. En la sentencia recurrida se sienta que no se guarda memoria del tiempo en que se pactó el contrato a efectos de la Disposición Transitoria 1.^a de la LAR, así como que la arrendataria se dedica a cultivar la tierra y explota varias cabezas de ganado vacuno de forma exclusiva y personal, sin la ayuda de sus hijos, restando únicamente como punto conflictivo la situación de jubilada de la demandante. El concepto de "profesional de la agricultura" aparece *ex novo* en la vigente Ley de Arrendamiento, centrando la profesionalidad en la dedicación a las actividades agrícolas más que en la capacidad personal para realizar las faenas o tareas propias de una explotación agraria. Según el artículo 15 de dicha Ley es profesional de la agricultura el que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación. A partir de la Sentencia de 17 de enero de 1986 que declaró la incompatibilidad entre la situación de jubilado agrario y la de profesional de la agricultura ha evolucionado la jurisprudencia en un sentido más permisivo, y ya en 19 de mayo de 1986 se llega a la conclusión de que no cabe identificar la jubilación con la pérdida de la profesionalidad, destacando que el jubilado dejó de ser cultivador directo por haber abandonado su ocupación agraria, siendo la jubilación una presunción que admite prueba en contra. Ya en las Sentencias de 28 de enero y 3 de junio de 1988 se dice que la condición de cultivador personal no se desvirtúa por la edad del arrendatario ni su condición de pensionista impide esta situación, ya que la cláusula restrictiva de la Ley de Seguridad Social sería inoperante en relación con la posibilidad de hecho y jurídica de merecer el arrendatario el carácter de profesional de la agricultura como cultivador personal. Como la recurrente, según reconoce en la sentencia recurrida, tiene esta condición, procede estimar el recurso.

EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—CONFORME LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1.ª DE LA LEY SE RIGEN TODOS LOS CONTRATOS POR ESTA LEY, SALVO LO RELATIVO A LA DURACIÓN QUE LO HARA POR LA LEGISLACIÓN ANTERIOR, ES DECIR, SERA DE SEIS AÑOS, PRORROGABLES POR OTROS SEIS. (SENTENCIA DE 1 DE FEBRERO DE 1989.)

El Juzgado número 1 de Ciudad Real estimó la demanda por expiración de plazo y la Audiencia de Albacete confirmó la anterior.

No triunfa la casación. Se declaró como fecha de la extinción de los arrendamientos la de 30 de septiembre de 1984 en la sentencia impugnada, así como que a partir de 1983 venía obligado el arrendatario a permitir a los arrendadores penetrar en las fincas a realizar las obras preparatorias de los barbechos para la siembra del año agrícola 1984-1985. Para el recurrente la acción, por referirse a la duración del contrato, ha de regirse por lo establecido en la legislación anterior, que no permitía, a diferencia del artículo 135 de la vigente Ley, condenas de futuro. Pero la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley dice que quedan sujetos a ella los contratos de arrendamiento rústico cualquiera que sea su fecha, con la salvedad de que la duración se regirá por la legislación anterior. Como los contratos son de 1972, la duración será la fijada en las leyes vigentes a la sazón y, según ellos, sería de seis años, prorrogables por otros seis, que terminaron en 1984. Incluso bajo la legislación anterior admitió este Tribunal —en S. de 19 de noviembre de 1954— la condena de futuro, quedando demostrado que la sentencia de instancia no violó el artículo 135 de la Ley cuando señaló el fin del arriendo antes que el día llegase. La entrada de la propietaria a cuidar los barbechos queda bajo el ámbito de la nueva Ley que permite la condena anticipada y, además, los contratos preveían expresamente la entrada a los barbechos.

b) *Arrendamientos urbanos*

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO.—EN UN SUPUESTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA SE EXTINGUE EL ARRENDAMIENTO CONCERTADO DESPUÉS DE LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS EN LA REGLA 4.ª DEL ARTICULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA, YA QUE NO PUEDE SER UN DERECHO PERSONAL DE MEJOR CONDICIÓN QUE LAS CARGAS Y DERECHOS REALES POSTERIORES A TAL CERTIFICACIÓN. (SENTENCIA DE 23 DE DICIEMBRE DE 1988.)

El Juzgado número 1 de Logroño estimó la demanda que declaraba la nulidad del contrato, pero la Audiencia, en apelación, revocó parcialmente la anterior en cuanto a declarar válido el contrato de arrendamiento.

Triunfa la casación. En 1978 se expidió la certificación de cargas del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, adjudicándose la finca a la acreedora por Auto de 18 de junio de 1990, sin que pudiera tomar posesión de la finca por presentar el ocupante de ella un contrato de arrendamiento del local, suscrito el 15 de febrero de 1980, registrado en la Cámara de la Propiedad Urbana el 20 del mismo mes, promoviéndose un juicio declarativo por la actora solicitando la declaración del dominio a su favor y la nulidad del contrato. La demanda alega la buena fe por ignorar la existencia de la hipoteca, pero no deben desconocerse las fechas que trascienden del Registro, del procedimiento judicial sumario y de los edictos

convocando las subastas públicas; pero particularmente la constancia de la nota marginal del artículo 131, regla 4.^a, de la Ley Hipotecaria da un mentís categórico a la buena fe del arrendador y arrendatario, habida cuenta de la publicidad registral, debiendo conocer el arrendatario que si se resolvía el derecho del arrendador quedaba extinguido el arriendo, es decir, que el arrendatario conocía el vicio de su posesión dadas las circunstancias descritas. También las condiciones de gravosa onerosidad para el futuro propietario del arrendamiento suscrito proyecta una anomalía que va contra las prevenciones del artículo 219 del Reglamento Hipotecario que no es dable desconocer conforme al artículo 6 del Código Civil, ya que se conviene una renta muy inferior al 6 por 100 reglamentario, no actualizable en tres años, que patentiza el ánimo defraudatorio que pudiera frustrar el reintegro de la deuda por vía de apremio hipotecario y, además, la analogía con el artículo 114.12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos nos lleva a la resolución del arrendamiento, siendo así que la jurisprudencia del Tribunal Supremo —S. de 31 de octubre de 1986— hace uso expreso de la regla 17 en relación con la 8.^a del artículo 131, por lo que, anulándose todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca, no debe ser de mejor condición un derecho personal como el arrendamiento, lo que comporta su extinción por resolución del derecho del arrendador.

DESAHUCIO DE INDUSTRIA.—NOPUEDE CONSTITUIR MATERIA DEL JUICIO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN SI SE TRATA DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL O DE INDUSTRIA, YA QUE ESTE JUICIO NO CONSTITUYE UNA NUEVA INSTANCIA. (SENTENCIA DE 16 DE ENERO DE 1989.)

El Juzgado de Benidorm estimó la demanda declarando la resolución del arrendamiento de industria por expiración del término, lo que mantuvo la Audiencia de Valencia.

No admitida la casación por razón de su cuantía, se interpone recurso extraordinario de revisión, basado en que después de la sentencia de segunda instancia han llegado a poder del arrendatario documentos públicos que demuestran el carácter del arrendamiento de local de negocio, encubierto como arrendamiento de industria, en fraude de Ley, para salvar la prórroga forzosa que impone la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Se desestima el recurso de revisión, ya que se funda en un acta de licencia fiscal para venta de bisutería y otra para venta de ropas hechas; pero con esto sólo se trata de debatir la cuestión ya debatida en ambas instancias, es decir, si el contrato litigioso fue de arrendamiento de local o de industria. Pero el recurso de revisión no es una nueva instancia, aparte de que tampoco tienen carácter decisivo los documentos aportados y además se formuló el recurso dos años después de la sentencia, sin que la aparición de dichos documentos recientemente y con posterioridad a la apelación sea suficiente para que la Sala tenga por presentado en tiempo oportuno el recurso de revisión.

RETRACTO.—NO SE DERIVA DERECHO DE RETRACTO A FAVOR DE LOS INQUILINOS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS DE UN EDIFICIO CUANDO ESTE SE TRANSMITE EN BLOQUE. (SENTENCIA DE 17 DE ENERO DE 1988.)

El Juzgado número 1 de Badajoz desestimó la demanda y la Audiencia rechazó la apelación.

No se admite la casación. Los propietarios adquirieron un solar sin edificar en 1977 y después se presentó en el Registro la escritura de declaración de obra nueva, constando en el Catastro la existencia de un edificio con cuatro plantas independientes; y sobre la base de tales hechos, no negados por la demandada, se sostiene la existencia de compraventas ocultadas maliciosamente y falsedades en la declaración de obra nueva cuya intención es eludir el derecho de retracto de la recurrente. No existe ningún inconveniente en declarar probado el contenido del servicio catastral coincidente con la realidad física del inmueble y su distribución en cuatro plantas, ya que nadie niega que una de ellas fue cedida en arrendamiento a la recurrente, tratándose de un arrendamiento de vivienda ubicada en la finca de autos cuyas vicisitudes catastrales y registrales en nada puede afectar ni a la realidad física ni a la posibilidad jurídica de ser la vivienda objeto de un contrato de compraventa, aunque ningún documento permite afirmar la existencia del contrato de compraventa ni ésta se puede entender oculta bajo una declaración de obra nueva previa a la usucapión registral del inmueble, existente con mucha anterioridad a la fecha de su constatación registral. No demostrada la realidad de la enajenación singular y no derivándose derecho alguno de retracto en favor de los inquilinos de los distintos elementos de un edificio transmitido en bloque, no puede entenderse conculcado el artículo 48.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ni es preciso analizar si el derecho de retracto ha sido ejercitado después del transcurso del plazo legal.

DESAHUCIO DE INDUSTRIA.—SE TRATA DE UN CONTRATO COMPLEJO Y A TÍPICO QUE NO ES ARRENDAMIENTO DE LOCAL NI DE INDUSTRIA, SITUÁNDOSE FUERA DE LA ESFERA DEL DESAHUCIO PORQUE LOS LOCALES CAMBIEN DE DUEÑO, YA QUE EL ARTÍCULO 1.571 DEL CÓDIGO CIVIL ESTA HECHO PARA LOS ARRENDAMIENTOS COMUNES DE FINCAS. (SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1989.)

El Juzgado número 5 de Oviedo estimó la demanda, pero la Audiencia de la misma capital la revocó.

No tiene éxito la casación. Se pretendió el desahucio de la arrendataria por la entidad propietaria que adquirió la finca por subasta en procedimiento hipotecario y lo concede el Juzgado por entender que se trataba de una industria en funcionamiento de aparcamiento público; pero la Audiencia revocó por entender que el contrato de 1982 no se refiere sólo a la industria de aparcamiento, sino que autoriza otras como almacén y depósito, relacionándolos con cualquiera relativa a automóviles, con un mínimo de aparcamientos al servicio del centro comercial instalado en el edificio con diversos establecimientos mercantiles y con una complejidad en las cláusulas que hacen que el contrato no sea de industria ni de local, sino un contrato atípico que no puede resolverse dentro de los estrechos cauces del proceso de desahucio. La cláusula que concreta lo cedido en arrendamiento autoriza a dedicar todo o parte a actividades de almacén y depósito de mercancías e, igualmente, a todo tipo de actividades relacionadas con el automóvil, con la salvedad de que garantice aparcamiento para ochocientos automóviles. Incluso se fija el precio de la cesión en una renta anual y, además, un 50 por 100 de los beneficios anuales de la explotación por cualquier concepto de la finca, sometiéndose las partes a la Ley de Arrendamientos Urbanos. La Sala llega también a la conclusión de que no se trata de un arrendamiento

de local, sino que es un contrato atípico, situándose fuera de la esfera del desahucio por el solo hecho de cambiar los locales de dueño, facultad que está pensada por la propia redacción del artículo 1.571 del Código Civil para los arrendatarios comunes de fincas.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.—NO SE PRUEBA EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR, PROCEDIENDO LA RECONVENCIÓN EN CUANTO A LOS DAÑOS CAUSADOS Y NO EN CUANTO A LOS MUEBLES Y ENSERES RECUPERADOS POR EL PROPIETARIO. (SENTENCIA DE 2 DE FEBRERO DE 1989.)

El Juzgado número 3 de Alicante desestimó la demanda, así como la Audiencia en apelación.

No procede la casación. El actor pretendía la resolución del contrato y la indemnización de la ganancia dejada de obtener con la explotación de la industria de discoteca, pero el demandado formuló reconvencción pidiendo que se le pagaran las rentas adeudadas, los muebles y enseres que debía devolver el actor y los daños causados en el local, admitiendo esta reconvencción en cuanto a las rentas y a los daños. El actor pretende combatir la prueba, considerando que la discoteca estaba dotada de la correspondiente licencia municipal para su funcionamiento cuando el propietario la cedió al arrendatario, y tal licencia fue suspendida o dejada sin efecto por la autoridad municipal por no haber participado el arrendatario al Ayuntamiento el cambio de titularidad en la explotación ni la transformación hecha en la misma ni las obras que se llevaron a efecto, sin tener en cuenta que los documentos alegados ya los tuvo en cuenta el Tribunal de Instancia, por lo que el recurrente lo que trata de llevar a la Sala es la práctica de una nueva valoración de la prueba, olvidando que la casación no es una tercera instancia. No procede la aplicación del número 3 del artículo 1.554 del Código Civil, ya que el arrendador no ha incurrido en el incumplimiento contractual que pretende el recurrente, no procediendo tampoco la reconvencción en cuanto a los muebles y enseres que fueron inventariados, ya que el arrendador ha recuperado todos ellos, y sí en cuanto a los daños causados que según tasación pericial fueron producidos en el local.

DESAHUCIO.—AUNQUE LA SENTENCIA RECURRIDA SE REFIRIERA A UNA SENTENCIA DE INSTANCIA QUE NO FUE APELADA, NO SE PRODUJO INDEFENSIÓN DE LA OTRA PARTE.—NO CONSTA LA AQUIESCENCIA DEL ARRENDADOR A QUE EL ARRENDATARIO SIGUIERA DISFRUTANDO DE LA FINCA, POR LO QUE NO EXISTE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL ARTÍCULO 1.566 DEL CÓDIGO CIVIL (SENTENCIA DE 7 DE FEBRERO DE 1989.)

Tanto el Juzgado de Tarragona número 1 como la Audiencia desestimaron la demanda.

No se admite la casación. En 1986 se interpuso un juicio de desahucio en el que se rechazó la demanda sin entrar en el fondo del asunto, estimando la excepción de falta de personalidad de la demandada; y después, en 1987, se interpuso otra demanda en la que se dio lugar al desahucio de la parte demandada que presentó recurso de apelación, en la que recayó Sentencia de 22 de

enero de 1988, en la que se dice que se aceptan los resultandos de la de 1986, cuando se debió decir que era de 1987, ya que la Sala, en el encabezamiento, se refiere a este segundo juicio y no al anterior, aunque eran otros los demandados, y además la de 1986 no fue apelada ni era el mismo demandado, subsanándose el error sin que se produzca indefensión a la otra parte. No es cierto que la recurrente siguiera disfrutando de la cosa arrendada por más de quince días desde la finalización del término sin que se le notificara, puesto que consta en autos la existencia de tres requerimientos dirigidos a los socios que integran la entidad arrendataria, incluso al administrador de la misma, por lo que no existe la aquiescencia del arrendador, necesaria para la tácita reconducción, por lo que no se infringió el artículo 1.566 del Código Civil.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TIENE ACCIÓN PARA RESOLVER EL ARRENDAMIENTO CUANDO SE TRATA DE UNA ACTIVIDAD MOLESTA O INSALUBRE, SIN QUE OBSTE A LA VALIDEZ DE LA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA EL QUE ESTA ENTRE EN EL FONDO DEL ASUNTO A PESAR DE LA INCOMPETENCIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA. (SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1989.)

El Juzgado número 7 de Zaragoza desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior.

No tiene éxito la casación. En los Estatutos de la Comunidad se prohibió la instalación en los locales de industrias insalubres, molestas o peligrosas, y un propietario arrendó su local para café-bar, que obtuvo la licencia de apertura. La Policía municipal levantó acta por exceder el volumen de sonido del máximo permitido. La Comunidad de Propietarios entabló demanda de desahucio, que rechazó el Juzgado de Primera Instancia por entender que la competencia era del Juez de distrito, aunque la Audiencia declaró resuelto el arrendamiento litigioso. No existe norma procesal alguna que impida a la Audiencia entrar en el fondo de la litis dentro de la apelación, sin que ello suponga desconocimiento del derecho al Juez ordinario predeterminado por la Ley de que habla la Constitución en el artículo 24, ya que los únicos supuestos en que la Sala no podría entrar a estudiar la cuestión son los de los dos primeros números del artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esto es, abuso, exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción, incompetencia o inadecuación del procedimiento y quebrantamiento de las normas esenciales del juicio, cuyos supuestos no son los planteados por la recurrente. El concepto de "industria molesta" es un concepto de puro hecho, al margen del alcance y significación que pudiera tener en la esfera administrativa, como ha declarado esta Sala en Sentencia de 22 de noviembre de 1960, en la que llega a las siguientes conclusiones: a) que la razón de la resolución radica en el estado de hecho proveniente del uso de la cosa, siendo indiferente el destino pactado en el contrato; b) que el cumplimiento de formalidades administrativas para la instalación de la industria no afecta a las consecuencias del mismo en el orden civil, y c) que se actúe por imperativo legal cuando lo soliciten la mayoría de los inquilinos, por lo que es obvio que si la industria resulta insalubre o incómoda los propietarios deben interesar del dueño la resolución del contrato.

C. R. R.