

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

SOLO SE ADEUDAN INTERESES SI LA CANTIDAD ES LIQUIDA. (SENTENCIA DE 5 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Procede admitir el motivo tercero por infracción del artículo 1.108 en relación con el 1.101 del Código Civil, puesto que la obligación de pago de intereses con relación a la obligación para el pago de una cantidad de dinero que consideran dichos preceptos parten del supuesto de que se esté en presencia de una situación de mora que, ciertamente, no se produce cuando hay que determinar antes el saldo exigible y cuando la cantidad adeudada no es líquida, cosa que ocurre cuando se precisa determinarla mediante un pleito y especialmente mediante determinación pericial dentro del litigio, porque sólo si la cantidad es líquida se deben intereses en ortodoxa aplicación del principio, reconocido en Sentencia de 20 de febrero de 1988 de que *in illiquidis non fit mora*.

LA FIANZA MERCANTIL SOLO ES SOLIDARIA CUANDO ESTA INCORPORADA A UNA LETRA DE CAMBIO. (SENTENCIA DE 5 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—En el Título IX del Libro n del Código de Comercio, al tratar de "Los afianzamientos mercantiles", no se apartó esta figura de garantía de la fianza de Derecho común, no ya en cuanto a su mismo *nomen*, sino en cuanto a su mismo objeto de asegurar el cumplimiento de un contrato mercantil o como solución de subsistencia de tal obligación accesorio en tanto no se extinga la obligación principal a la que garantiza; y si se contempla la antigua normativa mercantil al efecto, no ha de olvidarse que su juego de responsabilidad idéntica a la del deudor principal lo será sólo, según sus artículos 486 y 487, cuando dicho aval esté incorporado en una letra de cambio; y prueba de ello es que con la

reforma de la ordenación mercantil en lo atinente, llevada a cabo por la Ley 19/1985, de 16 de julio, sobre Ley Cambiaria y del Cheque, ha quedado sin contenido todo este Título X, y se prescribe que "el avalista responde de igual manera que el avalado..."; pero se repite cuando la garantía mercantil adosada esté incorporada al cuerpo de la cambial.

ALCANCE DE LA PROHIBICIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 506 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (SENTENCIA DE 7 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Como tiene declarado esta Sala en Sentencias de 27 de febrero de 1951 y 7 de febrero de 1970, lo preceptuado en el artículo 506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, prohibitivo de que se admita después de la demanda y contestación otros documentos que aquellos que se hallen en alguno de los casos que el mismo enumera, afectan sólo a los que deben acompañarse con dichos escritos, y no alcanza ni es aplicable a los documentos que tienen por objeto acreditar el carácter con que los litigantes comparezcan en juicio.

EL NEGOCIO DE CRÉDITO FIDUCIARIO NO ES SIMULADO, SINO REAL (SENTENCIA DE 7 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Nos hallamos en este supuesto litigioso en presencia de un claro y evidente negocio fiduciario en su concreta modalidad de *fiducia cum creditore*; la reiterada y uniforme doctrina de esta Sala admite la validez y eficacia de dicha figura negocial, caracterizada por el uso de un medio indirecto y fuera de los cuadros típicos de la Ley para obtener un resultado que pudo ser logrado por la vía directa del préstamo, con afianzamiento previsto en el ordenamiento jurídico y cuya esencia consiste en un negocio jurídico en virtud del cual una persona (fiduciante) transmite en plena propiedad un determinado bien o derecho a otra distinta (fiduciario) para garantizarle el pago de una deuda, con la obligación por parte de ésta de transmitirlo a su anterior propietario cuando la obligación garantizada se haya cumplido (*pactum fiduciae*), sin que, por tanto, pueda motejarse de contrato ficticio aparente o simulado, sino real y existente y querido por las partes contratantes, que lo elaboran mediante un acto formal mixto e integrado por dos independientes, pero de finalidad unitaria, uno de naturaleza real por el que se transmite el dominio, y otro de carácter obligacional, que constriñe a la devolución de lo adquirido para cuando la obligación crediticia asegurada se haya saldado, constituyéndose en su conjunto en un contrato causal, conforme al artículo 1.274 del Código Civil; y si bien la doctrina más reciente se aparta de la teoría del doble efecto (real y obligacional) en el contrato fiduciario e, incluso, prescinde de la sustantividad de la *causa fiduciae* como comprendida en el artículo 1.274 del Código Civil, no puede tildarse al negocio fiduciario de ficticio o simulado, por lo que la titularidad fiduciaria o propiedad formal habrá de desplegar su eficacia conforme a lo convenido y el fiduciante respetar la situación anómala creada (arts. 1.255 y 1.286 CC), lo que determina la validez entre las partes de la venta en garantía.

EN LA OBLIGACIÓN FACULTATIVA SE DEBE UNA PRESTACION, PERO EL DEUDOR PUEDE LIBRARSE CUMPLIENDO OTRA DISTINTA. (SENTENCIA DE 13 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—A la obligación facultativa, tal como lo entiende la doctrina científica, se le asigna como contenido un solo objeto, aunque con la facultad concedida al deudor de cumplir la obligación entregando un objeto distinto, el cual, como dice la Sentencia de 16 de diciembre de 1983, no está *in obligatione*, aunque sí *in solutione*, y a tenor de la Sentencia de 22 de junio de 1984, en la obligación facultativa o con facultad alternativa, que la doctrina y jurisprudencia definen como aquella que contiene una sola prestación, aunque se concede una facultad solutoria que permite en el momento del pago realizar una prestación distinta, según la fórmula tradicional *una res est in obligatione, altera in facultate solutionis*, la posibilidad de sustituir la prestación originaria por otra diversa, extinguiendo el crédito, viene atribuida a la unilateral decisión del deudor, sin que el cumplimiento quede subordinado al asentamiento del acreedor. La diferenciación de esta clase de obligaciones con las alternativas es clara, ya que en éstas se debe una prestación de entre varias, prestación aún no individualizada, y en aquéllas se debe una totalmente individualizada; y así, en las alternativas se paga con la prestación que se debe después de individualizada, y en las facultativas se puede pagar con la prestación que se debe —la única que se debe— o con otra (prestación facultativa); estableciéndose en la Sentencia de 22 de junio de 1984 que las obligaciones alternativas se caracterizan por su contenido disyuntivo, con varias posibilidades de prestación en concurrencia no acumulativa y con indeterminación relativa en tanto no se produzca la concreción antes del cumplimiento o mediante la *solutio*, elección que normalmente corresponde al obligado por virtud de la regla del *favor debitoris*.

LOS HOTELEROS NO RESPONDEN POR DAÑOS EN EL SUPUESTO DE FUERZA MAYOR. (SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1990.)

Hechos.—Unas viajeras depositaron en la caja de seguridad del hotel en que se alojaban unas valiosas joyas. El hotel sufrió un atraco a mano armada y las joyas fueron robadas. En la instancia es condenada la compañía hotelera a indemnizar, pero el Supremo la absuelve.

Doctrina de la Sentencia.—Los efectos que las viajeras introdujeron en el hotel, aunque los entregasen a los dependientes del establecimiento, sufrieron su sustracción del mismo a través de un suceso típico de "robo a mano armada", fenómeno que en el artículo 1.784 del Código Civil es de los que, junto con otros de fuerza mayor, exime de responsabilidad a los fondistas. La dicción del precepto legal es lo suficientemente clara para no suscitar dudas de ninguna clase, pudiendo interpretarse en el sentido de hacer responsable al hotelero de los casos fortuitos que surgen en el normal ejercicio de la industria, pero queda eximido de responsabilidad por los sucesos extraños a ella, como son los de fuerza mayor mencionados en el artículo 1.784. Es de observar que no se hace por la Ley en este caso ninguna salvedad a dicha exención, y en especial no se distingue si el viajero entregó sus efectos en el establecimiento o él mismo los conservó bajo su custodia. En uno y otro caso se trata de un depósito necesario

que no requiere aceptación del fondista ni concertación expresa de un contrato de depósito voluntario.

La responsabilidad civil de hoteleros y fondistas experimenta actualmente la evolución debida a los avances de la responsabilidad objetiva, reflejados en la Convención de la Comunidad Económica Europea de 17 de diciembre de 1962 y en algunos Códigos Civiles como el alemán, donde siguiendo el criterio de la responsabilidad por riesgo no es preciso probar ya la culpa del hotelero en la desaparición de los efectos introducidos en el hotel; pero estas tendencias no llegan a imponer a los titulares del establecimiento la responsabilidad por los daños sufridos en supuesto de fuerza mayor, al igual que ocurre en otras leyes especiales como la de navegación aérea o energía nuclear. En definitiva, el depósito necesario de los efectos de los viajeros en el lugar donde se alojan deriva, como ya se observó en la Sentencia de esta Sala de 10 de julio de 1989, del contrato de hospedaje del que aquel depósito forma parte.

EL TERMINO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 1.796 DEL CÓDIGO CIVIL NO ES PRESCRIPTIVO. (SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Por lo que respecta al artículo 1.796 del Código Civil, es de decir que la puesta en conocimiento al asegurador por el asegurado del acaecimiento del siniestro en el brevísimo y perentorio término que establece no permite sin más calificarle de prescriptivo, pues ello sería contrario al espíritu de la regulación de la prescripción por el propio Código, al que preside la legislación mercantil incluso, siendo más ajustada a derecho la interpretación que asigna al mentado término una función o requisito de procedibilidad de las acciones a derivar del contrato, en el sentido de que las mismas no podrían ejercitarse si el asegurado incumple la obligación de dación de cuenta, con independencia del plazo de prescripción existente para cada caso concreto; y esta diferenciación entre ambas figuras, comunicación de daños y prescripción se aprecia en la nueva regulación del contrato de seguro por la Ley 50/1980, al distinguir entre ambos institutos en sus artículos 16 y 23.

PARA QUE UNA RELACIÓN SEA JURIDICO-ADMINISTRATIVA DE EXISTIR ENELLA UN ENTE PUBLICO. (SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Para que una relación pueda calificarse de jurídico-administrativa y, por tanto, sometida a la jurisdicción contencioso-administrativa, es inexcusable la presencia en la relación, como sujeto, de un ente público, exigencia que margina las relaciones entre particulares.

CONCEPTO DE "CONTRATO REPRODUCTIVO". (SENTENCIA DE 26 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Lo que la doctrina jurídica llama unas veces "contrato reproductivo" y otras de "fijación jurídica", en cuanto refundidores de sucesivas declaraciones de voluntad sobre las que se presta nuevo consen-

miento, son convenciones que con designios de claridad y firmeza establecen y fijan situaciones jurídicas anteriores.

PRINCIPIO DEL "ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA": DEBE FALTAR CAUSA JUSTA. (SENTENCIA DE 28 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—El principio de que nadie puede enriquecerse en perjuicio de otro —reiterado por este Tribunal Supremo— sólo tiene virtualidad cuando se está en presencia de un "enriquecimiento sin razón" o cuando hay una falta de derecho o de justicia para que el enriquecimiento se produzca. Y como explica la más autorizada doctrina, para que la acción exista debe, pues, faltar una causa justa de la atribución patrimonial, entendiendo por causa justa aquella situación jurídica que autoriza, de conformidad con el ordenamiento jurídico, al beneficiario de la atribución para recibir ésta y conservarla, bien porque exista un negocio jurídico válido y eficaz entre ellos, bien porque exista una expresa disposición legal que autoriza dicha consecuencia.

ARBITRAJE: SOLO EL COMPROMISO FORMALIZADO IMPIDE A LOS JUECES CONOCER DE LA CONTROVERSIA. (SENTENCIA DE 28 DE MARZO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Con relación al arbitraje privado, tiene declarado esta Sala que si bien todo contrato preliminar de arbitraje vincula a sus otorgantes, que quedan por él obligados a la realización de cuantos actos sean necesarios para la ulterior formalización del compromiso, solamente el compromiso formalizado voluntario o judicialmente o la pendencia de esta última especie de formalización impide a los Jueces o Tribunales conocer de la controversia sometida o que se intente someter por la vía jurisdiccional al fallo arbitral, puesto que, por el contrario, si el compromiso no se hubiese voluntariamente formalizado o no se hubiese hecho uso del derecho que reconocen los artículos 9 y 10, el contrato preliminar de arbitraje quedará sin efecto (S. 29 marzo 1969).

LA ACCIÓN "EX DELICTO" ES DISTINTA A LA AQUILIANA. (SENTENCIA DE 1 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La acción *ex delicto* ejercitada es distinta de la aquiliana del artículo 1.902 del Código Civil; para llegar a tan elemental conclusión basta con reproducir las tres vías que analiza el recurso de exacción de dicha responsabilidad: por la contractual del artículo 1.101 del Código Civil, por la extracontractual del artículo 1.902 o derivada de delito o falta que le ampara el artículo 1.092 del Código Civil (que dice así: "Las obligaciones civiles que nazcan de los delitos o faltas se regirán por las disposiciones del Código Penal"). No pueden aplicarse a la tercera acción los plazos de prescripción adosados a la segunda, ya que mientras para ésta, de modo *ad hoc*, el artículo 1.968.2 del Código Civil lo fija en un año, en el caso de la derivada del delito o falta habrá de entenderse la proyección genérica de la prescripción señalada en su artículo 1.964 del plazo quincenal. Con esta tesis se atenúan los efectos siempre reducto-

res de la justicia satisfactoria que toda apreciación de la prescripción como obstáculo al ejercicio de los derechos y acciones de por sí conlleva; y así, la Sentencia de 17 de marzo de 1986 decía "no debe perjudicar a la víctima una aplicación técnica desmedida del derecho fundada en una aplicación rigorista de la prescripción".

CON LA APORTACIÓN DE UN BIEN A UNA SOCIEDAD SE TRANSMITE LA PROPIEDAD DEL MISMO.—NO ES ADMISIBLE LA DISTINCIÓN ENTRE DÉBITO Y RESPONSABILIDAD. (SENTENCIA DE 2 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Al no aportarse a la sociedad dinero, sino bienes, tanto la forma como los efectos de la aportación *in natura*, es conclusión más común y generalizada la de que con la aportación del bien se transfiere a la sociedad la propiedad, y así ya lo declaró la antigua jurisprudencia (SS. 12 junio 1883 y 23 febrero 1884) al establecer la presunción del paso de la propiedad de las cosas a favor de la sociedad, doctrina que es reafirmada, si cabe, con más fuerza en la última jurisprudencia, expresiva de "que si bien la aportación social no puede ser equiparada totalmente a una compraventa, sí constituye un auténtico negocio jurídico traslativo, un negocio de enajenación verdaderamente dispositiva que, por semejanza, ha permitido la expresión tradicional *apport en société vaut vent*, lo que explica la razón de la norma contenida en el artículo 31.2 de la Ley sobre Sociedades Anónimas respecto a la obligación del aportante sobre la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la aportación, en los términos establecidos en el Código Civil para el contrato de compraventa" (SS 11 noviembre 1970 y 3 diciembre 1981), aportación que, por otra parte, no necesita la inscripción registral, ya que tal inscripción no es constitutiva en nuestro derecho, pues los derechos se adquieren y pierden fuera del Registro; y en caso de discrepancia prevalecerá la realidad extrarregistral acreditada frente a la registral.

En el escrito de conclusiones la parte demandante desentierra la vieja teoría, procedente del Derecho germánico, de la distinción entre el débito y la responsabilidad (SCHULD y HAFTUNG), tratando con ello de justificar una responsabilidad sin deuda procedente del contrato de fianza por ella suscrito. En el Derecho moderno no es admisible esta teoría, ya que la deuda y la responsabilidad son dos elementos institucionales del fenómeno de la obligación que no constituyen relaciones jurídicas autónomas y distintas; se es responsable porque se debe algo o se ha debido algo, y concretamente en el caso que nos ocupa, el artículo 1.822 del Código Civil dice precisamente: "Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero en caso de no hacerlo éste"; así pues, el fiador es un *obligado* al pago y como tal responde con su patrimonio, y mucho más si la fianza es solidaria. Descartada esta fundamentación jurídica, no se puede por menos que acudir a la moderna orientación jurisprudencial, de la que es muestra la Sentencia de 25 de mayo de 1984, relativa a la permisiva práctica de penetrar en el *substratum* personal de la entidad o sociedad, a las que la Ley confiere personalidad jurídica propia, con el fin de evitar que a la sombra de esta ficción —legal y respetable— se puedan perjudicar intereses privados o públicos o bien se utilice como camino del fraude; se trata de permitir a los Jueces que "puedan levantar el velo jurídico" y penetrar en el interior de tales personas jurídicas cuando sea preciso para evitar el abuso de esa independencia.

NO ES APLICABLE EL ARTICULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL CUANDO EN EL CONTRATO HAY PACTO DE "LEXCOMMISSORIA". (SENTENCIA DE 4 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina reiterada de esta Sala que no procede la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil por no entrar en juego su reglamentación cuando en el contrato existe pacto de *Lex commissoria*, es decir, cuando hay una cláusula establecida por las partes que regula y condiciona el ejercicio de la resolución (S. 4 mayo 1972); y si se dispone que el incumplimiento de la prestación funcione como condición resolutoria, entonces la resolución se produce automáticamente y no por la facultad de resolver que otorga el dicho artículo 1.124; por último, como dice la reciente Sentencia de 12 de marzo de 1990, la opción entre exigir el cumplimiento o la resolución de lo convenido corresponde a la parte perjudicada por el incumplimiento del contrato y puede ejercitarla en la vía judicial o fuera de ella; pero la resolución del contrato es acto del contratante que considera incumplido el mismo por el otro y puede solicitarse mediante voluntad unilateral de quien ha cumplido, siendo la resolución que la acoge proclamación simple de la resolución ya operada (S. 14 junio 1988).

EL HECHO DE QUE EL FALLO NO SE PRONUNCIE SOBRE LA RECONVENCIÓN PROVOCA INCONGRUENCIA POR DEFECTO. (SENTENCIA DE 6 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La omisión en el fallo de todo pronunciamiento sobre la reconvencción, ya para estimarla total o parcialmente o para desestimarla, coloca evidentemente al reconveniente en situación de indefensión en cuanto al derecho ejercitado, contraviniendo así lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Constitución y obligando, en caso de no corregirse esa deficiencia, a seguir el reconveniente un nuevo pleito para reclamar sus derechos. En consecuencia, al no resolver todos los puntos litigiosos que fueron puestos como objeto del debate, la sentencia impugnada ha incurrido en el vicio de incongruencia por defecto.

EN CASO DE INSOLVENCIA DEFINITIVA DEL COMERCIANTE SE DEBE PROCEDER A LA DEPURACIÓN DE RESPONSABILIDADES. (SENTENCIA DE 8 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—El llamado expediente de suspensión de pagos como último remedio que beneficie al deudor, evitatorio del estado de quiebra, no impide que tras su calificación, en su caso, de insolvencia definitiva, se deba proceder a la depuración de responsabilidades con una finalidad de garantía del propio tráfico jurídico (así en la S. 30 septiembre 1987 se dijo: "...su finalidad tuitiva de seguridad del tráfico jurídico, conforme a la responsabilidad del empresario, por la gestión de su empresa como entidad en la cual, dentro de un sistema de libre empresa, existe un evidente interés público que exige una actuación inspirada en la buena fe, en la no dilapidación del patrimonio y en la transparencia frente a terceros, finalidad que se quebranta en los estados de insolvencia definitiva y obliga a examinar sus causas y, particularmente, la conducta del empresario por si ha incurrido en formas responsables de dolo o culpa").

RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL: LA OBJETIVACIÓN HA DE ACEPTARSE MODERADAMENTE. (SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La jurisprudencia es uniforme al proclamar la doctrina según la cual quien crea un riesgo, aunque su actuar originario sea lícito, debe pechar con los siniestros que aquél provoque; pero hace falta que se trate de una actividad realmente creadora de riesgo y que de ella se favorezca la titular. En los hechos de autos está acreditado que el fuego se inició en la farmacia, donde, naturalmente, existirá algún medicamento inflamable como el alcohol, y que del negocio se beneficia su titular; pero ello no comporta que en los tiempos actuales un despacho de farmacia sea actividad objetivamente peligrosa generadora de riesgos, y en consecuencia no cabe atribuir culpa a la demandada, hoy recurrente. Como dice la Sentencia de 11 de marzo de 1983, la objetivación de responsabilidades ha de aceptarse moderadamente y sin excluir en modo alguno el estricto principio de responsabilidad por culpa.

EL PRINCIPIO DEL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO NO ES APLICABLE AL CONTRATO DE COMPRAVENTA. (SENTENCIA DE 19 DE ABRIL DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Como dice la Sentencia de 22 de marzo de 1985, el principio del enriquecimiento injusto no es aplicable al contrato de compraventa por estar excluida de nuestro Ordenamiento jurídico la regla del precio justo, al no estimarse indispensable la existencia de exacta adecuación entre el precio pactado y el verdadero valor de la cosa enajenada (salvo lo dispuesto por el Derecho catalán respecto a la lesión *ultra dimidium*). La prosperabilidad de la acción de enriquecimiento injusto exige no sólo un beneficio obtenido por el demandado, sino también, inexcusablemente, un correlativo empobrecimiento del actor, producido éste como consecuencia directa de aquél.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

A) ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—**LA SENTENCIA DE INSTANCIA ES CONGRUENTE CON LA PETICIÓN DE LA DEMANDA AUNQUE PROVENGA DE CONSIDERACIONES JURÍDICAS DIFERENTES DE LAS ALEGADAS POR LAS PARTES, NO SE HIZO ANTES AL USUFRUO LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL DEL ARRENDATARIO. NO HA EXISTIDO PREAVISO O NOTIFICACIÓN DE PRORROGA DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO COMO EXIGÍA EL ARTICULO 10 DEL REGLAMENTO DE 1959.** (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 1988.)

Desestimó la demanda el Juzgado número 2 de Granada, pero la Audiencia revocó la anterior declarando resuelto el contrato.

No prospera la casación. En primer lugar hay que determinar si el contrato es de aparcería o de arrendamiento. El documento privado de 1976 lo calificó de aparcería, pero el demandado dijo que era arrendamiento por fijarse la retribución en una cantidad fija de frutos que no depende de la variación de la cosecha. La Audiencia estimó la demanda por conclusión del plazo. El recurrente habla, sin embargo, en el escrito del recurso de contrato de aparcería, olvidando su anterior posición procesal, determinante de la litis. Por tanto, no ha sido incongruente la sentencia, que al decidir que se trataba de un arrendamiento no hizo más que resolver el punto que fue objeto de debate y no alteró la *causa pretendi* planteada en la demanda por cuanto se resolvió sobre el contrato en ella aportado, calificándolo en derecho. La congruencia viene determinada por la adecuación del fallo a las peticiones de los litigantes y los supuestos básicos en que descansan, siendo inoperante que la solución provenga de consideraciones jurídicas diferentes de las alegadas por las partes que no alteran la *causa pretendi*. Tampoco puede admitirse que sea el arrendatario cultivador personal, ya que no se hizo antes alusión a esa cualidad personal, previendo, por el contrario, la existencia de personal fijo cuyo número no se detallaba, pero sí que el recurrente se haría cargo de él. El contrato cuya extinción se solicitaba concluyó en 1979 y se prorrogó seis años, es decir, que en 1985 había concluido por expiración de la prórroga, y no en 1988 como sostenía el recurrente, no existiendo, por otra parte, ninguna prueba de que el arrendatario haya verificado el preaviso o notificación de prórroga del contrato, como exigía el artículo 10 del Reglamento de 1959.

RETRACTO.—HA DE PREVALECEER EL PRECIO SATISFECHO REALMENTE SOBRE EL ESCRITURADO, YA QUE EL ARTICULO 1.218 DEL CÓDIGO NO ATRIBUYE AL DOCUMENTO PUBLICO VALOR SUPERIOR AL DE LAS DEMÁS PRUEBAS. (SENTENCIA DE 10 DE OCTUBRE DE 1988.)

El Juzgado número 1 de San Sebastián desestimó la demanda, pero la Audiencia de Pamplona revocó la anterior.

No triunfa la casación. La sentencia recurrida dice que el precio es el de tres millones, cuando el figurado en la escritura era el de doscientas mil pesetas; pero ello se deduce de otros elementos probatorios, como son la fotocopia adverbada de los talones aportados al escrito de contestación y la hoja de valoración de la Diputación Foral, de los que resulta que el precio efectivo es el de tres millones, ya que, según reiterada jurisprudencia, el artículo 1.218 del Código Civil no atribuye al documento público valor superior a las demás pruebas y la verdad de su contenido puede ser contrastada con las restantes y su fuerza hay que reconocerla, mientras otros elementos probatorios no patenticen otra cosa. En los preceptos reguladores de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente campea la noción básica del precio satisfecho realmente, porque se equipara al precio justo con el real o efectivamente pagado, y más teniendo en cuenta que en este caso no existió notificación de la escritura de enajenación. Las declaraciones del contrato vienen a constituir una presunción *iuris tantum* que puede ser destruida por otras pruebas según diversas sentencias de esta Sala.

DAÑOS.—NO SE VULNERA EL PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD DE LA PRUEBA PORQUE EN UNA POSICIÓN SE REFIERE AL DAÑO ATRIBUIDO AL DEMANDADO Y EN OTRA A LA CUANTÍA DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS EN LA FINCA, REFIRIÉNDOSE A HECHOS DIFERENTES. (SENTENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1988.)

El Juzgado número 4 de Salamanca desestimó la demanda, pero la Audiencia de Valladolid revocó la anterior resolución.

No triunfa la casación. Esta no es una tercera instancia, por lo que no se puede valorar de nuevo la prueba. La valoración de los daños causados en cuatro millones es una apreciación subjetiva del recurrente, ya que la sentencia recurrida la había fijado, mediante prueba pericial, en un millón veintidós mil trescientas pesetas, sin que ello suponga dividir la prueba de confesión, ya que en una posición se refiere a la atribución de los daños al demandado y en otra a la cuantía de los daños producidos en la dehesa, desvirtuada por la valoración pericial practicada en fase aprobatoria, determinando la contestación a las invocadas posiciones-referencia a hechos diferentes, por lo que no se vulnera el principio de indivisibilidad de que se viene haciendo mención, como revela el artículo 1.233 del Código Civil en que trata de apoyarse el recurrente.

RETRACTO.—EL DERECHO DE RETRACTO NACE EN TODA ENAJENACIÓN EN QUE LA SUBROGACIÓN SEA POSIBLE DESDE EL MOMENTO EN QUE PUEDA PRODUCIRSE LA SUSTITUCIÓN DEL COMPRADOR POR EL RETRAYENTE SIN OBSTÁCULOS INSALVABLES. (SENTENCIA DE 31 DE OCTUBRE DE 1988.)

El Juzgado número 1 de Granada admitió la demanda de retracto, pero la Audiencia revocó la anterior.

Triunfa el recurso del adquirente. Según la Sala, la acción entablada no había nacido en el momento en que el demandante la desencadenó, ya que al contrato de compraventa, documentado privadamente en enero de 1984, no había seguido la entrega, ni material ni instrumental, de la finca vendida, sin que, consiguientemente, se hubiese producido la consumación del negocio ni lesionado, en realidad, el derecho de preferencia que asiste a aquél, concluyendo la sentencia que había que negar, por el momento, al demandante el derecho a retraer la finca absteniendo de pronunciarse definitivamente en el fondo, siguiendo una doctrina que exige la consumación de la venta para el nacimiento del derecho de retracto, criterio restrictivo que pugna con la amplitud de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos, concluyendo que el ejercicio del derecho de retracto rústico ha de admitirse en toda enajenación onerosa en que la subrogación sea posible, sin que su ejercicio pueda ser tachado de prematuro desde el momento en que pueda producirse la sustitución del comprador por el retrayente sin obstáculos insalvables, tal como sucede en el caso presente.

Pero el recurso del arrendatario no puede prosperar, ya que reconoce el actor haber tenido noticia de la compraventa en enero de 1985, así como de las condiciones de la transmisión por la entrega de la copia del documento privado, así como del precio, que ascendía a 163 millones, de los cuales se entregan 40, comprometiéndose a abonar el resto en inmediatas anualidades; pero el retrayente se limita a consignar con la demanda aquella única cantidad de 40 millones,

dejando de hacer igual ofrecimiento del plazo vencido posteriormente, aduciendo que el plazo de un año para pagar el primer plazo se ha de contar desde que tuvo conocimiento del contrato, ya que sólo así se evita el fraude de haber sido ocultada la transmisión por el vendedor, tesis inadmisibles al hilo de los textos legales, inequívocos en este punto al decir del artículo 90 LAR que el pago del precio se hará en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión, exigiendo el artículo 1.518 del Código Civil la consignación del precio si es conocido, reiteradamente exigido por este Tribunal, que insiste en la consignación de las rentas con la demanda y, en todo caso, dentro del plazo de que se dispone para ejercitar el retracto y el defecto o consignación por precio inferior es nula y equivale a no haberla efectuado. La desestimación del recurso ha de ser definitiva y no provisional, como entendió la sentencia de instancia.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—SE ADMITE EL ACCESO A LA PROPIEDAD PORQUE EL ARRENDATARIO CONSIGNÓ EL IMPORTE DE LA RENTA DE 1986 ANTES DE INTERPONER EL RECURSO. TIENE EL ARRENDATARIO LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL, AUNQUE EL ARRENDAMIENTO SEA DE APROVECHAMIENTO GANADERO. (SENTENCIA DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1988.)

El Juzgado de Pola de Siero desestimó la demanda y la Audiencia revocó la anterior.

No prospera la casación. Se entabló el recurso sin tener en cuenta las modificaciones de la Ley de Arrendamientos Rústicos hechas en 1984, a pesar de lo cual se han estudiado los correspondientes motivos en la medida en que sean homologables con los que establece el artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A pesar de que en la fecha de la interposición del recurso aún no había tenido lugar el vencimiento de la renta del año 1986 el arrendatario consignó el importe de dicha renta. La finca era de aprovechamiento ganadero desde 1935 y así continúa y se halla sometida a la legislación especial, según el artículo 1 de la Ley de 1980, ya que los pastos constituyen el único aprovechamiento de la finca arrendada y la alusión a que se trata de "explotación ganadera de tipo industrial" se trata de una cuestión nueva, no planteada antes, y de la prueba practicada no se desprende que la explotación ganadera de tipo industrial se halle instalada en la finca arrendada, sino que tal industria está en una finca propiedad del arrendatario separada por un camino de la finca litigiosa. En el arrendatario concurre la condición de cultivador personal, sin que obste el que se trate de arrendamiento ganadero, siempre que el arrendatario realice personalmente las actividades de explotación.

B) ARRENDAMIENTOS URBANOS

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—EL RECURSO SE CONSIDERA CADUCADO POR NO HABER CONSIGNADO NI PAGADO LAS RENTAS. LAS NOTIFICACIONES HECHAS AL PROCURADOR HAN DE CONSIDERARSE HECHAS PERSONALMENTE SI NO SE PRUEBA LA IMPOSIBILIDAD DE COMUNICACIÓN DEL PROCURADOR CON EL PODERDANTE. (SENTENCIA DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 1988.)

El Juzgado de La Orotava declaró resuelto el arrendamiento y la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife declaró caducado el recurso de apelación.

Se desestima la casación. La razón por la que se declaró caducado el recurso y firme la sentencia de desahucio fue la de que, requerido el arrendatario con arreglo al artículo 148 de la LAU para que acreditase el pago o consignación de las rentas de 1986 y enero de 1987, en el plazo de cinco días, el arrendatario no pagó ni consignó. El primer motivo que alega que la notificación se hizo en la persona del Procurador y no al arrendatario personalmente ha de ser rechazado porque el Procurador, como apoderado de la parte, ha de recibir toda clase de comunicaciones, con la misma eficacia que si interviniera en ellas el poderdante. Se exceptúan los casos en que se exige la notificación personal a los interesados, que no es el supuesto del artículo 148 de la LAU ni por su texto ni por su finalidad, que es la de evitar un perjuicio al arrendador y estimular la actividad del arrendatario como parte en el procedimiento. No existe dato alguno que permita deducir una imposibilidad de comunicación entre el Procurador y su representado ni una conducta posterior tendente a subsanar tal imposibilidad, ya que el arrendatario no realizó acto alguno tendente a regularizar la situación, aunque fuera extemporáneamente.

RETRACTO.—HADE PAGARSE EL VALOR REAL DE LAS FINCAS RETRAÍDAS POR EL RETRAYENTE CUANDO HAY DESPROPORCIÓN ENTRE EL PRECIO ESCRITURADO Y EL QUE RESULTA DE LAS DISTINTAS PRUEBAS. (SENTENCIA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1988.)

Estimó la demanda el Juzgado número 1 de Las Palmas y la Audiencia estimó parcialmente la apelación, declarando el derecho del actor a subrogarse en el contrato de compraventa, variando solamente la cuantía del precio.

No tiene éxito la casación. El recurrente se opone a la cuantía a pagar, pero hay que tener en cuenta que el Tribunal, para mejor proveer, ordenó una valoración objetiva del inmueble ante la evidente desproporción entre el precio escriturado y el que resulta de las restantes pruebas, consciente de que en estos casos ha de estarse por razón de justicia, como repetidamente ha declarado esta Sala en diversas sentencias, desde la de 11 de noviembre de 1956 a la de 12 de junio de 1984, que si bien es verdad que el precio que ha de tenerse en cuenta para la subrogación es el que figura en el contrato causal, ello no elimina la procedencia de admitir pruebas tendentes a demostrar que la cantidad escriturada es ficticia y debe operarse con la real, que es lo que hizo el Tribunal de Instancia. El recurso desarrolla una crítica del informe pericial, extrayendo consecuencias distintas a las del Tribunal sentenciador, olvidando que la casación no es una tercera instancia.

ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—EL OBJETO PRINCIPAL DEL CONTRATO FUE LA EDIFICACION, SIENDO ACCESORIOS LOS TERRENOS AJENOS, POR LO QUE HA DE INCLUIRSE SU REGULACIÓN EN LA LEY ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. (SENTENCIA DE 10 DE OCTUBRE DE 1988.)

Desestimó la demanda tanto el Juzgado número 1 de Santiago como la Audiencia de La Coruña.

Tampoco tiene éxito la casación. Existen dos contratos de 1959: uno de traspaso de local de negocio y otro de "arrendamiento de locales destinados a mendero y terrenos anejos", compareciendo el propietario en el primero para confesar haber recibido el tanto por ciento de la prima del traspaso, conforme a la Ley arrendaticia. Con base en estos contratos se pretendió el desahucio del demandado por estar sujeto al derecho común y excluido de la prórroga forzosa. Esta pretensión fue desestimada tanto en primera instancia como en la Audiencia. Se pretende que hay error, derivándolo de la prueba pericial por el muy superior valor de los terrenos sobre el de las edificaciones; pero aparte de que la prueba pericial no puede fundar un recurso de casación, la verdad es que el informe pericial fue tenido en cuenta, pero no se le dio relevancia en orden a la calificación del contrato. Existe múltiple jurisprudencia que atiende para la calificación del contrato al concepto que lo arrendado tenía al tiempo de celebrarlo el contrato, no olvidando que los terrenos también son utilizados como elemento de desenvolvimiento del negocio para su expansión y uso por el público, es decir, que el elemento predominante fue la edificación con sus dos plantas al que se supeditan los terrenos, con lo que el arrendamiento queda incluido en la legislación especial, sin que se desvirtúe por la revalorización de los terrenos sobre las construcciones. El contenido y finalidad primordial del contrato fue convenir un arrendamiento de local de negocio y la ocupación de terrenos no deja de tener carácter accesorio.

DESAHUCIO.—NO EXISTE TRASPASO EN LOS CASOS DE ABSORCIÓN DE UNA SOCIEDAD POR OTRA QUE YA COEXISTÍA EN EL ARRENDAMIENTO CON LA ABSORBIDA. LA PERTENENCIA POSTERIOR DE LA ARRENDATARIA A UN "HOLDING" O UNION DE EMPRESAS TAMPOCO PUEDE CONSIDERARSE TRASPASO. (SENTENCIA DE 22 DE OCTUBRE DE 1988.)

Estimó la demanda el Juzgado número 9 de Barcelona, pero revocó la Audiencia de la misma ciudad.

No prospera la casación. En 1963 realizó la arrendataria —"Almacenes Jorba"— ciertas obras en los locales arrendados para unirlos a un establecimiento contiguo de su propiedad y siendo accionista mayoritario de dicha arrendataria la entidad "Galerías Preciados", decidieron las partes novar el primer contrato estableciendo un nuevo contrato en el que se prohibía ceder o subarrendar total o parcialmente el local arrendado sin permiso escrito del arrendador, con la excepción de que "Galerías Preciados" fuera continuadora de los negocios de "Almacenes Jorba" por fusión, unión o absorción de aquella entidad, en cuyo caso no se alteraría en nada el contrato a favor de "Galerías Preciados", con todas las consecuencias. La Sala de Instancia entendió que no puede comprenderse esta cláusula como autorizadora del uso sucesivo de los locales, prohibiendo la coexistencia temporal de ambas sociedades. Es evidente que se estaba pensando en un proceso de absorción, pero no se impide la coexistencia en el uso de los locales mientras no se consumase la absorción y la conducta posterior de los contratantes interpretó claramente esta cláusula, incluso usando el nombre conjunto "Jorba-Preciados", y esto fue aceptado pacíficamente por el recurrente durante veinte años, interponiendo la acción resolutoria unos meses después de que la absorción hubiera tenido lugar de un modo formal. La regla general es la prohibición del subarriendo o cesión en general, salvo la que se autoriza para

"Galerías", lo cual constituye una regla en sí misma y notoriamente extensiva en sus términos. La ubicación en los locales de una agencia de viajes no afecta a la litis, ya que se halla en el edificio propiedad de la entidad arrendataria. La incorporación de "Galerías" al *holding* "Rumasa" tampoco puede aceptarse, porque la existencia de un grupo de empresas como realidad fáctica no se traduce en la creación de una nueva persona jurídica. La relación de dependencia entre las sociedades agrupadas no implica un cambio subjetivo en el arrendamiento, no existiendo una sustitución parcial o total de la entidad demandada en el uso y disfrute de la finca arrendada.

REVISIÓN DE RENTA.—NO INTERVIENE LA CADUCIDAD DEL ARTICULO 106 DE LA L.A.U. PARA LOS INCREMENTOS DE RENTA PACTADOS ENTRE LAS PARTES, POR LO QUE DEBE APLICARSE EL PLAZO GENERAL DE QUINCE AÑOS. (SENTENCIA DE 20 DE OCTUBRE DE 1988.)

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

No ha lugar la casación. El incremento de renta pactado no deriva de los casos establecidos en la Ley según el artículo 99 de la Ley, sino de la voluntad de las partes, para cuyo caso no interviene la caducidad del artículo 106 de la misma Ley —tres meses—, sino el plazo de quince años del artículo 1.964 del Código Civil. Se trata del supuesto del párrafo 2.º del artículo 106, como excepción a lo establecido en el número 1 de dicho artículo.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LA TRANSFORMACIÓN DE UNA SOCIEDAD EN OTRA LLEVADA A CABO SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR ENTRAÑA UN CAMBIO INCONSENTIDO DE ARRENDATARIO QUE DETERMINA LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DE 25 DE OCTUBRE DE 1988.)

El Juzgado número 14 de Madrid estimó la demanda y la Audiencia confirmó.

No procede la casación. La resolución de los arrendamientos de locales se basa en la causa 5.ª del artículo 114 de la LAU y declara no haber lugar al retracto ejercitado en la reconvención por la arrendataria. El Tribunal Supremo ha resuelto que la transformación de una sociedad en otra, llevada a cabo sin consentimiento del arrendador supone un cambio inconsentido de arrendatario que determina la resolución del arrendamiento, aunque la doctrina mercantilista opina que la transformación de una sociedad en otra no afecta a la esencia interna de la misma, la cual conserva su personalidad jurídica. Pero no se trata de la conservación de la capacidad jurídica de la sociedad, sino de procurar la adecuación y justa cohesión del profundo cambio que entraña la transformación con el respeto de los derechos de los terceros. Las grandes limitaciones que se imponen al arrendador, como la prórroga forzosa y las restricciones de renta en los arrendamientos, tienen como compensación que no se puede producir un cambio de titular más que con los requisitos legalmente determinados, y establece el artículo 31 de la LAU que no se reputa traspaso cuando las sociedades cambien de forma por ministerio de la Ley, de lo que se deduce que cualquier

otro cambio de titular sin consentimiento del arrendador supone un traspaso inconsentido. La transformación de una sociedad colectiva que se extingue por causas personales en anónima, cuya pervivencia es ajena a la situación personal de los accionistas, supondría para el arrendador una privación de sus derechos, tan dignos de protección como los de los acreedores sociales. Tampoco procede el retracto pretendido por el arrendatario, ya que no lo es de los locales de negocio que pretende retraer, presupuesto previo e ineludible para el ejercicio del retracto legal arrendaticio y, además, en la escritura se había practicado la división de la cosa común, que habían adquirido los actores por herencia de su padre, cuyo supuesto está excluido del expresado retracto arrendaticio según el apartado 3.º del artículo 47 de la LAU.

NULIDAD DE RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—NO ESTA SUBORDINADA LA RESOLUCIÓN A LA POSIBLE EDIFICACIÓN POSTERIOR, SINO QUE BASTA QUE LA DECLARACIÓN DE RUINA SEA FIRME PARA QUE SE PRODUZCA LA CAUSA DE RESOLUCIÓN. (SENTENCIA DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1988.)

El Juzgado número 3 de León desestimó la demanda, confirmándolo la Audiencia de Valladolid.

No prospera la casación. Según reiterada jurisprudencia, el estado de ruina actúa a virtud de una declaración administrativa que, a tenor del número 10 del artículo 114 de la LAU, le sirve de base o supuesto de hecho sobre la que no es dable volver porque implicaría exceso de atribuciones o invasión de jurisdicción. No existe fraude de Ley ni abuso de derecho cuando la entidad arrendadora, para entablar demanda de resolución en orden al local llevado en arrendamiento por el ahora demandante recurrente, se apoya en una norma jurídica cual el número 10 del artículo 114 de la LAU, no actuando en contra del criterio finalista de tal norma. No es óbice que se hubiese demorado la demolición del edificio porque la declaración de ruina en manera alguna fue condicionada a proceder a dicha demolición, sino para que se procediera a la misma por apreciación del estado de ruina alegado a fines de la invocada resolución. Lo que posibilita la misma no es la posterior posible edificación, sino la situación de ruina, y lo único que se requiere es la justificación de la declaración de ruina efectuada por la autoridad administrativa mediante expediente contradictorio, con obtención de firmeza al no haberse interpuesto recurso en su adecuado momento contra tal acuerdo.

C. R. R.