

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

SOLIDARIDAD ENTRE LOS AGENTES DEL ACTO ILÍCITO. (SENTENCIA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina de esta Sala la de que la solidaridad surgida entre los agentes a quienes alcanza la responsabilidad por el ilícito culposo con pluralidad de sujetos y la posibilidad subsiguiente de que el perjudicado pueda dirigirse contra cualquiera de ellos como deudor por entero de la obligación de reparar el daño causado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.144 del Código Civil, descarta toda posibilidad de apreciar una situación de litisconsorcio pasivo necesario en el ámbito de la culpa extracontractual (Sentencias de 28 de mayo de 1982 y 28 de enero de 1986, entre otras).

EL ARQUITECTO NO PUEDE DISCULPARSE ALEGANDO QUE SE HA DOBLEGADO A LA VOLUNTAD DEL PROPIETARIO. (SENTENCIA DE 3 DE ENERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La exclusión de responsabilidad del Arquitecto sólo puede producirse en el supuesto de que en su alta misión directiva no concurriera culpa o negligencia profesional, lo que sólo podría acogerse en el caso de que el mandato de paralización de las obras se hubiera producido sin abdicación alguna de aquellos principios de su *lex artis* que afectan a su proyecto y a la dirección y realización del mismo, respecto, fundamentalmente, a la solidez y adecuación de las estructuras al encargo recibido y finalidad del mismo, pues que tal extremo afecta a lo más sustancial de su profesión en relación con la seguridad de la obra, de suerte que en caso contrario no puede disculparse por haberse doblegado a la voluntad de la propietaria, en lugar de haber impuesto su criterio profesional más acertado, ya que ello implica culpa o negligencia grave.

El artículo 1.591 del Código Civil no requiere para la declaración de ruina que la obra esté terminada.

LA FACULTAD DE LOS CONYUGES DE DEFENDER LOS BIENES COMUNES NO SIGNIFICA QUE HAYAN DE SOPORTAR CON EXCLUSIVIDAD UNA ACCIÓN QUE DEBIO DIRIGIRSE CONTRA LOS DOS (SENTENCIA DE 25 DE ENERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La facultad que el párrafo segundo del artículo 1.385 del Código Civil concede a cualquiera de los cónyuges para defender los bienes y derechos comunes no significa nada más que cualquiera de ellos está legitimado para hacer dicha defensa, pero no que pasivamente haya de soportar con exclusividad el ejercicio de una acción que, por afectar a ambos, debió ser dirigida contra los dos, del mismo modo que la reiterada doctrina de esta Sala, de la que, aunque con no muy afortunada redacción, el citado precepto es trasunto legislativo que proclama que, en el régimen general de la comunidad de bienes o derechos, cualquiera de los comuneros está legitimado para accionar en beneficio de la comunidad, no significa, ni puede significar, en manera alguna que las acciones de un tercero que sean susceptibles de afectar o perjudicar a toda la comunidad puedan ser ejercitadas indistintamente, a elección del mismo, contra cualquiera de los comuneros.

EL DERECHO A UNA TUTELA EFECTIVA DE LOS TRIBUNALES COMPRENDE LA DE OBTENER UNA RESOLUCIÓN FUNDADA EN DERECHO. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO NO CREA UN DERECHO REAL DE GARANTÍA SOBRE EL BIEN ANOTADO. (SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—De acuerdo con reiteradas resoluciones del Tribunal Constitucional y la doctrina de esta Sala (Sentencias de 9 de octubre de 1987 y 23 de marzo de 1988, entre otras), el derecho a obtener la tutela efectiva de los Jueces y Tribunales en el ejercicio de los derechos e intereses legítimos, sin que en ningún caso pueda producirse indefensión, comprende el de obtener una resolución fundada en Derecho, sea o no favorable a las pretensiones del actor, que podrá ser de inadmisión cuando el Juez lo acuerde en aplicación de una causa razonada; tal tutela se materializa a través del oportuno proceso y de las normas que regulan su tramitación hasta llegar a la decisión del órgano jurisdiccional sobre lo que haya sido objeto de la controversia, decisión que en el procedimiento civil necesariamente ha de ser favorable para una de las partes litigantes y desfavorable para la otra, por lo que sería absurdo decir que a la parte que no ha obtenido una resolución favorable a sus pretensiones se le ha negado la tutela efectiva que consagra su artículo 24 de la Constitución.

La legitimación *ad causam*, por su carácter sustantivo o material, relativa a la acción como derivada de un título jurídico, excede del ámbito de los artículos 24.1 de la Constitución y 7.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sancionadores del derecho a la pretensión jurisdiccional.

Es doctrina reiterada de esta Sala que la anotación preventiva de embargo practicada en virtud de mandamiento judicial tiene por finalidad principal el garantizar con los bienes en que aquélla se realiza las responsabilidades nacidas

del crédito que motivó el despacho del mandamiento garantizando las consecuencias del juicio, pero en manera alguna modifica esa anotación la naturaleza jurídica del crédito anotado, ni mucho menos se convierte en real o hipotecaria la acción que anteriormente no tenía aquel carácter, ni produce otros efectos que los de que el acreedor que la obtenga sea preferido, en cuanto a los bienes anotados, sólo a los acreedores que tengan contra el mismo deudor otros créditos contraídos con posterioridad al anotado. La anotación preventiva de embargo no crea ni constituye un derecho real de garantía sobre el bien anotado, ya que "la traba de embargo, a diferencia de la hipoteca, no produce vinculación exclusiva del bien afecto al crédito que la determina" (Resolución de la Dirección General de los **Registros** de 6 de septiembre de 1988), por lo que no puede ser aplicada a ella la llamada subrogación judicial, que se origina, según un importante sector de la doctrina científica, en los casos de enajenación judicial de bienes gravados con hipoteca por el juego del artículo 131, reglas 8.^a, 10 y 13, en relación con el párrafo 2 del artículo 133, ambos de la Ley Hipotecaria, ya que tal subrogación se fundamenta en el carácter real, ejercitable *erga omnes*, de la hipoteca, carácter real que no se da, según la citada doctrina legal, en la anotación preventiva de embargo; aceptar la subrogación del adquirente en venta judicial de un inmueble sobre el que se ha anotado preventivamente un embargo, en la posición total del deudor del crédito así garantizado, supondría convertir la anotación preventiva en un derecho real de hipoteca, sustituyendo la responsabilidad universal del deudor establecida en el artículo 1.911 del Código Civil por la garantía real o de cosa que supone la hipoteca.

EL APARTADO 5 DEL ARTICULO 1.903 DEL CODIGO CIVIL ES UNA NORMA ANACRONICA(SENTENCIA DE 30 DE ENERO DE 1990).

Doctrina de la Sentencia.—La responsabilidad derivada del artículo 1.903 es directa, en cuanto puede ser exigida contra el empresario o principal con base en la culpa *in eligendo* o *in vigilando*; las responsabilidades del profesional negligente y de la Seguridad Social, de quien depende y por cuenta de quien actúa, es también solidaria, existiendo la posibilidad de ejercitar la acción directa contra cualquiera de los implicados o contra todos, lo que determina la inexistencia del litisconsorcio pasivo necesario. El contenido del apartado 5.º del artículo 1.903 del Código Civil, según es admitido por la generalidad de la doctrina, es una norma anacrónica ante la vigente legislación, que permite exigir responsabilidad al Estado o entidades públicas por toda lesión que sufran los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos (art. 40.1 de la Ley RJA); principios que aparecen desarrollados en las Leyes de Expropiación Forzosa, en la reguladora de la Administración local y en los artículos 9.3 y 106.2 de la Constitución española.

NO ES INEXISTENTE UN CONTRATO DE SEGURO, A UNQUE NO CONSTE POR ESCRITO. (SENTENCIA DE 2 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—En el campo general de la contratación es doctrina de esta Sala la de que a la hora de determinar si existe un contrato no puede partirse de la base de que el mismo solamente puede surgir al mundo de las

relaciones humanas por virtud de un documento **escrito**, sea público o privado, olvidando con ello el aspecto de la libertad de **forma** que en materia contractual sigue nuestro Código Civil, habiendo establecido la jurisprudencia que, de acuerdo con las normas de los artículos 1.278 y 1.279 del Código Civil, las del 1.280 no comportan la exigencia de formalidades *ad solemnitatem*, sino tan sólo *ad probationem*, de suerte que el Juzgador de instancia puede declarar la existencia de un contrato cuando reúna los requisitos del artículo 1.261 de dicho Cuerpo legal, sin que imperiosamente tenga que basarse en una constatación escrita.

Si del campo de la contratación general pasamos al concreto y mercantil del contrato de seguro, veremos cómo la doctrina jurisprudencial, ya con referencia a la regulación del mismo anterior a la vigente Ley de 1980, sentaba su carácter de contrato consensual, resaltando cómo nuestro Derecho positivo lo incluía dentro de los contratos aleatorios, de los cuales dice el artículo 1.790 que son aquellos en los que una de las partes, o ambas recíprocamente, se obligan a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra parte ha de dar o hacer, por lo que dicho contrato de seguro se perfecciona y nace a la vida del Derecho con fuerza vinculante para las partes contratantes por el simple concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir este contrato, o sea; sobre el desplazamiento de un riesgo, cuya obligación de indemnizar asume el asegurador, y sobre el pago del precio de tal desplazamiento.

A la misma conclusión habremos de llegar si examinamos la cuestión a la luz de la nueva normativa que supone la Ley del Contrato de Seguro 50/1980, de 8 de marzo, toda vez que si bien es cierto que en su artículo 5 dispone que tanto el contrato de seguro como sus modificaciones o adiciones deberán ser formalizadas por escrito, también lo es que no cabe atribuir a tal precepto un carácter imperativo superior al del artículo 1.280 del Código Civil cuando enumera los actos y contratos que deberán constar en escritura pública, precepto que, como hemos visto, no implica la inexistencia de los contratos que no llenan tales formalidades, que la doctrina jurisprudencial reputa *ad probationem* por lo que no dejan sin efecto el principio espiritualista de libertad de forma del artículo 1.278 del Código Civil, reforzándose tal conclusión no sólo por la posibilidad de que el párrafo 2 del artículo 6 de la aludida Ley de Contrato de Seguro concede que por acuerdo de las partes los efectos del seguro podrán retrotraerse al momento en que se presentó la solicitud o se formuló la proposición, lo que, como indica la doctrina científica, resulta incompatible con la solemnidad del contrato, sino también por la **referencia** que en el artículo 8 se hace a las divergencias entre el contenido de la póliza y las cláusulas acordadas, a las que se da implícitamente relevancia contractual.

EL FIADOR SOLIDARIO ASUME LA DEUDA COMO PROPIA. (SENTENCIA DE 3 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Al asumir el fiador la solidaridad y renunciar al beneficio de excusión, aquél asumió la deuda como propia, quedando así obligado de idéntica manera que el deudor principal, pudiendo en consecuencia ser compelido por el acreedor en primer término y con independencia del afianzado, habida cuenta que la solidaridad pactada viene a eliminar el carácter de acceso-riedad propio de la fianza normal. Las Sentencias, entre otras, de 19 de febrero de 1962 y 7 de febrero de 1963 declaran al efecto que en la fianza solidaria con

el deudor dicha modalidad de fianza tiene carácter autónomo y por tanto puede ejercitarse sin necesidad de excusión por el acreedor contra los fiadores.

EL COMPRADOR DE UNA COSA NO ADQUIERE LA PROPIEDAD DE SUS FRUTOS HASTA QUE LE SEAN ENTREGADOS. (SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La compraventa en nuestro Derecho viene configurada como un contrato consensual, del que surge la obligación de pagar el precio estipulado y de entregar la cosa vendida, pero debiendo distinguirse el momento de la perfección del contrato, producido por la coincidencia del consentimiento sobre la cosa y el precio, y el de la consumación, emanante de la tradición real o ficta de la cosa, que determina la transformación del originario *ius ad re* en un *ius in re*, mediante el cual se transmite el dominio de lo comprado, con la obligada consecuencia jurídica de que cuando la compraventa no va seguida de la tradición no puede considerarse como propietario al comprador en tanto esa tradición no se produzca. Doctrina que, aplicada a la disposición del párrafo 2.º del artículo 1.468 del Código Civil, viene a significar que desde la perfección del contrato los frutos que produzca la cosa vendida pertenecerán al comprador, el cual tiene derecho a reclamarlos; pero no adquiere la propiedad de los mismos hasta que le sean entregados, conjunta o separadamente, de la tradición real o ficta de la finca.

EL QUE ANOTA UN EMBARGO NO ES TERCERO HIPOTECARIO. (SENTENCIA DE 10 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Según muy reiterada jurisprudencia (ejemplo, la Sentencia de 12-12-1988), quien anota preventivamente un embargo no adquiere el carácter de tercero hipotecario, pues según esa misma jurisprudencia, para que el embargo sea eficaz ha de versar sobre bienes propios del embargado; y si han perdido este carácter es ineficaz aunque contradiga la apariencia registral.

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL: LA CULPA DEL MEDICO HA DE SER PA TENTE. (SENTENCIA DE 12 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Los tres requisitos exigidos para la prosperidad de la acción por responsabilidad extracontractual son, a saber, producción de un daño, negligencia en la conducta de quien lo causó y relación de causalidad entre la conducta del agente y el daño causado; y con relación a la negligencia del agente, la Sentencia de 26 de marzo de 1986 declaró que dada la naturaleza jurídica de la relación contractual del médico, que no es la de obtener en todo caso la recuperación de la salud del enfermo (obligación de resultado), sino una obligación de medios, es decir, no se obliga a curar al enfermo, sino a suministrarle los cuidados que requiere, según el estado actual de la ciencia médica, por lo que su responsabilidad ha de basarse en una culpa incontestable, es decir, patente.

EL DERECHO TRANSITORIO HA DE SER INTERPRETADO CON LITERALIDAD.
(SENTENCIA DE 15 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—El derecho transitorio, lejos de la distinción entre normas positivas y de derecho estricto o excepcional, tiene como único objeto combinar el derecho y situación anterior a la promulgación de la nueva Ley con ésta, sin atenerse a criterios fijos, sentando normas que eviten la inseguridad jurídica que podría causarse de no establecer normas transitorias; y estas normas han de ser interpretadas conforme a los principios de literalidad y lógica de los textos. En este sentido no puede aceptarse el criterio del recurso, que parece sostener que la disposición transitoria de la Ley 8-10-80 sobre contrato de seguro solamente señala un plazo para adaptación de las pólizas en su carácter de documentos privados a las nuevas normas, pues entonces no tendría sentido que la misma disposición transitoria señale imperativamente que pasados los dos años de su vigencia o adaptados los contratos a la nueva Ley, "quedaran sometidos a los preceptos de la misma". Lo que significa, en claro "a contrario", que hasta que no pasen dichos dos años o la adaptación expresada no están sometidos a la nueva Ley. Y este sometimiento a la nueva Ley no puede significar otra cosa que aplicar sus preceptos a los contratos en cuestión, no antes.

CUALQUIERA DE LOS CONTRATANTES PUEDE SOLICITAR LA ELEVACION DEL CONTRATO A ESCRITURA PUBLICA. (SENTENCIA DE 19 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—Si, ciertamente, los contratos que tengan por objeto la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles, como es el de compraventa, no requieren para su validez el otorgamiento de escritura pública, al regir en nuestro ordenamiento positivo el sistema de espiritualidad, según tiene declarado esta Sala entre otras, y como más recientes en Sentencias de 3 de febrero y 30 de mayo de 1987 y 3 de octubre de 1988, sin embargo la normativa contenida en el número 1 del artículo 1.280, en relación con el 1.279 del Código Civil, no impide que cualquiera de las partes contratantes pueda solicitar la elevación del contrato a escritura pública, como reconocen las Sentencias de 7 de enero de 1924, 29 de diciembre de 1926 y 24 de diciembre de 1929.

EL REQUERIMIENTO DEL ARTICULO 1.504 DEL CODIGO CIVIL ES UNA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD CONDICIONADA. (SENTENCIA DE 24 DE FEBRERO DE 1990.)

Doctrina de la Sentencia.—La facultad resolutoria que otorga al vendedor el artículo 1.504 requiere la existencia de un incumplimiento por el comprador de la principal obligación que para él surge del contrato de compraventa, requisito que ha sido matizado por esta Sala en el sentido de que para la resolución del contrato no se requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es a lo que apunta la frase "actitud deliberadamente rebelde" al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la otra parte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea preciso una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, bastando frustrar, como ya se dice, las

legítimas aspiraciones de la contraparte siempre que tal conducta del incumplidor no represente dejar de cumplir prestaciones accesorias o complementarias; además es necesaria la concurrencia de una voluntad resolutoria del vendedor manifestada judicial o notarialmente a través del oportuno requerimiento. Discutida por la doctrina científica la naturaleza jurídica y efectos del acto de requerimiento que para un sector se configura como una intimación al pago con resolución *ex lege* si éste no se produce, mientras que para otros autores se trata de una notificación resolutoria obstativa al pago, sin intimación para que éste se produzca, esta Sala tiene declarado que no hay ninguna objeción jurídicamente atendible en nuestro Derecho que impida calificar el requerimiento del artículo 1.504 como un acto jurídico complejo, integrado en su fin principal por una declaración unilateral de voluntad —a la que la Ley anuda un efecto resolutorio contractual— condicionada, es decir, en la que la finalidad última, que es el ejercicio de la resolución, se condicione o se subordine al cumplimiento de un acto: el pago por el deudor comprador.

J.Q.S.

C) ARRENDAMIENTOS URBANOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO.—EXISTE CAUSA DE NECESIDAD PARA LA DENEGACION DE LA PRORROGA CUANDO SE TRATA DE UN EMIGRADO QUE VUELVE A ESPAÑA, HABIENDO EJERCIDO EL COMERCIO ANTES DE SU EMIGRACION Y DANDOSE DE ALTA EN LA LICENCIA FISCAL A SU REGRESO. (SENTENCIA DE 28 DE FEBRERO DE 1987.)

El Juzgado de Arenys de Mar desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó, declarando la resolución de los contratos de arrendamiento de local con vivienda aneja por causa de necesidad de la demandante que determina la denegación de prórroga, fijándose en **quientas mil pesetas** la indemnización por extinción del arrendamiento.

No prospera la casación. La jurisprudencia de esta Sala establece que es necesario fijar la indemnización con carácter previo para la acción de denegación de prórroga por causa de necesidad, pero se refiere a **casos en los que puede aplicarse el artículo 73 LAU** y no de aquellos supuestos atípicos que no pudo prever el legislador, como la desaparición de la organización sindical, a los que ha de darse solución adecuada y de la forma más económica posible, extremo contrario a que se siga un procedimiento judicial para determinar la cuantía, y otro con trámites más breves para la resolución contractual, pues acumulándose las acciones en el trámite que ofrece más garantías se satisface la exigencia concretando la indemnización y no dando lugar al desalojo hasta que aquella se produzca y si no se **verifica** en el plazo que se señala, **teniendo por prorrogado el contrato** cual prevé el artículo 73 LAU, computándose el plazo en la forma prevista por el propio artículo 73. Existe causa de necesidad **en quien, emigrado**

durante veinte años, regresa a su patria y no puede obtener por su edad empleo remunerado al servicio ajeno, habiendo ejercido el comercio de modo continuo antes de abandonar España y se da de alta en la contribución, previamente al ejercicio de las acciones, por el ser comercio la única forma de subsistir, cuanto más que el comercio puede ejercitarse por medio de dependientes.

DESAHUCIO.—EXISTE MAQUINACION FRAUDULENTE CUANDO SE OCULTA EL DOMICILIO DEL ARRENDATARIO PARA DAR LUGAR A LA CITACION POR EDICTOS. (SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1987.)

El Juzgado número 3 de Zaragoza declaró resuelto el arrendamiento, siendo declarado en rebeldía el demandado.

Es estimado el recurso de revisión. La maquinación fraudulenta consistente en haber ocultado el actor al Juzgado datos sobre el domicilio del arrendatario para conseguir el emplazamiento por edictos, ha de ser estimado, ya que reiterada jurisprudencia viene considerando como maquinación fraudulenta toda actividad de la parte actora encaminada a dificultar u ocultar al demandado el planteamiento del litigio y a obstaculizar e impedir su defensa para asegurar el éxito de la demanda, como es el alegar que es desconocido el domicilio del demandado para que se le cite por edictos, a fin de que sustancie el juicio en rebeldía sin que el demandado comparezca a defender sus derechos. En este caso, contiguo al que se señala como segundo domicilio, tenía el demandado un establecimiento mercantil abierto en el que pudo ser emplazado, solicitando la citación por edictos, que debe estimarse fruto de una conducta maliciosa de la actora que pudo citar personalmente o por medio de sus empleados al demandado, en lugar de hacerlo por edictos.

DECLARACION DE DERECHOS.—NO ES VALIDA LA CESION ONEROSA DE VIVIENDA, PROHIBIDA POR EL ARTICULO 23 L.A.U SE ADMITE EN CAMBIO EL DERECHO DE RETORNO DEL ARRENDATARIO SOLICITADO EN LA RECONVENCION. (SENTENCIA DE 7 DE MARZO DE 1987.)

El Juzgado número 2 de Salamanca desestimó la demanda y estimó la reconvencción, condenando al pago de cantidades por rentas y servicios. La Audiencia revocó en parte la resolución impugnada, confirmando la parte dispositiva de la Sentencia y modificando el concepto de la anterior.

Se estimó en parte la casación. La actora era inquilina de una planta baja en la que tenía instalada una vivienda y una industria de peluquería para cuyo ejercicio estaba autorizada por el contrato de 1959. El dueño de la finca la demolió para su reedificación y frente al derecho de retorno de la inquilina puso a su disposición el piso 1.º, B, del nuevo edificio mediante acta notarial de 30 de junio de 1976. Como el nuevo edificio era de VPO, no podía la vivienda ser objeto de cesión, por lo cual la inquilina plantea su demanda en el sentido de que el arrendador no ha cumplido las obligaciones consecuentes al derecho de retorno y pidió que se le asignara un local de negocio, con indemnización de daños y perjuicios o, en su defecto, que se le indemnizara por la pérdida de su derecho de traspaso y los perjuicios consiguientes a la no explotación de su industria. La primera Sentencia no sólo desestima la demanda, sino que admite la reconven-

ción, condenando a la actora al pago de las rentas devengadas. No se niega la anterior autorización de traspaso, sino que niega la eficacia de tal autorización desde su origen por imperativo del artículo 23 LAU, por lo cual la actora no hubiera podido reclamar al arrendador el cumplimiento de la obligación de consentir la cesión onerosa, totalmente prohibida por la Ley en materia de vivienda, ni puede argüir un perjuicio por su incumplimiento. Sin embargo, las alegaciones que estima violado el artículo 85 de dicha Ley han de ser acogidas, porque este artículo no exige para la reducción de la renta la demostración de perjuicio alguno cuando en el edificio reconstruido se asignó al inquilino una planta distinta de la que ocupaba. Por tanto, ha de ser anulada y casada parcialmente, reduciendo la renta un 10 por 100.

REVISION DE RENTA.—HA DE CONSIDERARSE VALIDA LA REVISION DE RENTA QUE SE ACOMODA A LA VARIACION DEL SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL TOMANDO COMO BASE EL EXISTENTE EN EL MOMENTO DE REALIZARSE EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1987.)

El Juzgado de La Orotava desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la misma declarando legítima la elevación de renta propuesta por los arrendadores.

Tampoco triunfa la casación. Se solicita el aumento de renta, oponiendo el demandado la nulidad de la cláusula de estabilización que se refería a la acomodación de la renta cada dos años a la variación del salario mínimo interprofesional, tomando como base el vigente en 28 de septiembre de 1982, fecha del documento. El Juzgado consideró nula la cláusula por estimar que era siempre al alza. En cambio, la Audiencia estimó íntegramente la demanda con base en la validez de la cláusula referida. Las razones de las que se sigue la admisibilidad y validez de la cláusula estabilizadora puede sintetizarse así: El hecho de que el salario mínimo haya operado siempre al alza no quiere decir que tal cláusula haya de operar siempre así, pues no hay norma que lo establezca, de igual forma que el índice de coste de la vida no ha operado nunca a la baja, aunque no se descarte ni nada lo prohíbe que alguna vez se reduzca. Además, la cláusula debatida no prevé únicamente el aumento de la renta, sino que se limita a declarar que se acomodará cada dos años a las variaciones del salario mínimo, autorizando tanto el aumento como la disminución. Por otra parte, la interpretación de las cláusulas ha de hacerse en íntima conexión con la libertad de contratación, con los límites del artículo 1.255 del Código Civil, límites que han de entenderse relacionados con la renuncia de derechos que la LAU prohíbe expresamente y que no se excluye se comprendan también las verificaciones a la baja, sin que sea contraria la cláusula a la buena fe, a los usos y a la Ley.

NULIDAD DE CONTRATO.—LAS FACULTADES DE LA HIJA, ADMINISTRADORA DE LA FINCA Y NUDO PROPIETARIA DE LA MITAD DE LA MISMA SE CEÑIAN A LA EXPLOTACION DEL NEGOCIO, PERO NO AL CESE DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL (SENTENCIA DE 1 DE JUNIO DE 1987.)

El Juzgado de Latín declaró nulo el contrato, confirmándolo la Audiencia.

No prospera la casación. La actora, nudo propietaria de la mitad y usufructuaria de la otra mitad de un local en que el que se explotaba un negocio de

alimentación, confirió la administración a su hija, nudo propietaria de la mitad del local, quien concertó con los otros demandados un arrendamiento de local, en el que los arrendatarios efectuaron obras para adaptarlo a sus deseos en cuanto a su utilización. Este contrato fue declarado nulo por la Sentencia recurrida por entender que la hija no tenía poder para arrendar. La Sentencia impugnada lleva a cabo un análisis de la relación que ligaba a la actora con su hija demandada, a la luz de los artículos, 1.710, 1.713, 1.714, 1.719 y 1.727 del Código Civil y 1.548 del propio Código, para concluir que las facultades de la hija se ceñían a la explotación del negocio o empresa que supone, como se proclama por la jurisprudencia lo concerniente a la organización de los elementos que constituyen la unidad patrimonial, pero no alcanzaban la posibilidad de destruir esa unidad, cediendo el soporte material del establecimiento, es decir, existían facultades para desarrollar la actividad empresarial, pero no para cesar en ella. No se aprecia la existencia de un fraude concertado entre madre e hija en perjuicio de los demandados cuando aparece que la madre es de edad avanzada y enferma crónica que hacía años que no se ocupaba del negocio. El contrato, concertado como arrendamiento de local, no puede subsistir ni como comprendido dentro de la facultad de arrendar la empresa, porque este arrendamiento hubiera tenido otro objeto y otros condicionamientos temporales, sin que existan datos que permitan deducir, en definitiva, que el contrato pueda tener otra finalidad que pudiera mantenerse.

DECLARACION DE DERECHOS.—LOS CONTRATOS QUE REGULARON EL DERECHO DE RETORNO A VIRTUD DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD, APARTANDOSE DE LA REGULACION DE LA L.A.U., REVELAN UNA COMPLEJIDAD QUE A UNQUE PROVENGAN DE UN DERECHO ARRENDATICIO NO SE FUNDA EN DERECHOS RECONOCIDOS POR LA LEY ESPECIAL, LO QUE LLEVA A SU TRAMITACION POR LAS NORMAS PROCESALES COMUNES. (SENTENCIA DE 2 DE JULIO DE 1987.)

Tanto el Juzgado de Tudela como la Audiencia de Pamplona estimaron la demanda.

No triunfa la casación. Los propietarios garantizaron al arrendatario el retorno a un nuevo local en un plazo de dos años, a contar de la fecha de desalojo, y si se incumplía esta obligación entregarían al arrendatario cuatro mil pesetas diarias, sin que exima este pago del cumplimiento de la entrega del local. En diciembre de 1982 se formuló demanda reclamando la entrega de los locales a los arrendatarios y que se abonasen las cantidades fijadas como indemnización desde 1979 hasta el día de la interposición de la demanda, así como al pago de la indemnización de daños y perjuicios derivados del incumplimiento. El procedimiento usado es el adecuado, ya que no bastaba el de la LAU porque los contratos que regularon el derecho de retorno a virtud del principio de autonomía de la voluntad se establecieron extremos que se apartan de la regulación de la LAU, como las posibles modificaciones en los locales que habían de entregarse, la regulación de indemnización y la especial consideración por rápido desalojo, aparte de que se demandó también a personas distintas de los arrendadores, todo lo cual revela una complejidad que aunque provenga de un derecho arrendaticio no se funda en derechos reconocidos por la Ley especial, lo que lleva a su tramitación por las normas comunes procesales, siendo entonces cuando juega su fuerza atractiva y la inexistencia de indefensión o de perjuicio, siendo así que

lo que se accionaba era el contenido de unos contratos transaccionales excluyentes de la aplicación estricta de la Ley locativa, diciendo el contrato de 1979 que sólo regirá la LAU en lo no determinado en esta transacción. Es de justicia que si el uso de la cosa arrendada tenía una contraprestación mensual, la prestación por privación del disfrute se produzca también en plazos mensuales, presentándose así como lógica la interpretación realizada por la Sala de instancia a quien corresponde de modo exclusivo tal facultad.

DESAHUCIO.—LA MAQUINACION FRAUDULENTE QUE DA LUGAR A LA REVISION CONSISTE EN NO HABER SIDO CITADA LA ENTIDAD ARRENDATARIA EN EL DOMICILIO QUE CONSTA EN EL REGISTRO MERCANTIL QUE ES PUBLICO, NO HABIENDO MOTIVO PARA ALEGAR IGNORANCIA DEL MISMO. (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1990.)

Fue estimado el recurso de revisión contra la Sentencia del Juzgado de Distrito de Gandía, que dio lugar al desahucio.

La entidad recurrente no se enteró del desahucio hasta que fue notificada del lanzamiento el día 13 de abril de 1985, siendo presentada la demanda de revisión el día 12 de julio, es decir, dentro del plazo de tres meses previsto por la Ley. No obsta tampoco el que haya habido un recurso de audiencia en rebeldía previsto por el artículo 773 LEC, siempre que concurra el requisito de ser formulado dentro del plazo legal, ya que la LEC sólo habla de Sentencia firme, sin ningún otro aditamento ni salvedad en cuanto a la clase de fallo recurrible en revisión. La maquinación fraudulenta consiste en no haber sido citada la entidad recurrente en el domicilio que consta en el Registro Mercantil, siguiéndose el juicio sin su presencia, previa declaración de rebeldía hasta llegar al lanzamiento, cuya notificación al representante de la entidad recurrente descubrió para ésta el procedimiento, dándose la circunstancia de que mediante certificación del Registro Mercantil se señala un domicilio en Alcobendas. Como el Registro Mercantil es público, no cabe ignorar este domicilio, dificultando e impidiendo el derecho de defensa por no haber tenido la demandada conocimiento del planteamiento de la demanda.

DECLARACION DE DERECHOS.—NO EXISTIO ARRENDAMIENTO DE LOCAL, SINO CESION DEL MISMO A CAMBIO DE LA PRESTACION DE DETERMINADOS SERVICIOS, EQUIVALENTE A UN ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS Y, DESPUES, CON LOS REQUERIMIENTOS NOTARIALES POR PARTE DEL PROPIETARIO SE PIERDE TODA LEGITIMACION PARA CONTINUACION DE LA POSESION. (SENTENCIA DE 8 DE JULIO DE 1987.)

Tanto el Juzgado de Sevilla número 2 como la Audiencia admitieron la demanda.

La misma tesis sostiene el Tribunal Supremo. Las entidades demandadas ocupaban parte del inmueble sin título alguno y la actora tenía derecho a la percepción de frutos o a una indemnización de daños y perjuicios por aquella ocupación desde 1981 hasta el desalojo del inmueble. La autorización para que la entidad demandada contratara la electricidad no demuestra la existencia de contrato, sino que la ocupación del inmueble no se realizó con violencia o subrepticamente, sino con el consentimiento del propietario. No se niega, según la

Sentencia recurrida, que la ocupación se realizara con consentimiento de la propiedad, pero sólo referido a que la Cooperativa ocupante instalara en dicho local los servicios que prestaba a sus cooperativistas. La Sala de Instancia llega a la conclusión de que aunque existieran entre los rectores de ambas entidades numerosas conversaciones y proyectos para concertar un contrato de arrendamiento que titulara la cesión del uso y disfrute del local, nunca se alcanzó el acuerdo o concurso de la oferta, de una parte, y la aceptación, de la otra, a que se refiere el artículo 1.262 del Código Civil como manifestación del consentimiento, ni siquiera verbal, imprescindible, conforme al artículo 1.261, para que nazca el contrato. En realidad, lo que ocurrió hasta el momento de los requerimientos notariales por la parte actora fue que ésta consintió en la cesión del inmueble a cambio de la prestación de determinados servicios, dando lugar con ello a una situación equivalente a la del contrato de arrendamiento de servicios, y otro a partir de la fecha de aquellos requerimientos hasta la actualidad, en cuya fase la posesión del inmueble, al no ir acompañada de ninguna contraprestación, perdió su legitimación inicial al no haberse concertado contrato alguno de arrendamiento entre las partes en orden a convalidar la continuación de la posesión.

RESOLUCION DE CONTRATO.—CUANDO UN LOCAL SE DEDICA SOLO A ALMACEN, SIN CONTACTO DIRECTO CON EL PUBLICO, SE INCURRE EN LA CAUSA 3.ª DEL ARTICULO 62 LA. U., DE DENEGACION DE LA PRORROGA. (SENTENCIA DE 15 DE JULIO DE 1987.)

El Juzgado número 2 de La Laguna declaró no haber lugar a la resolución de los arrendamientos, pero la Audiencia Territorial revocó la anterior.

No tiene éxito la casación. La diligencia de reconocimiento judicial indica que se trata de una sola nave arrendada con dos niveles de plantas distintas, comunicadas con una rampa, dos alturas de techo diferentes e incluso dos sistemas de construcción con materiales de dispar naturaleza, es decir, que se trata de una sola nave construida en dos fases, que constituye el objeto del arrendamiento aquí cuestionado. Esto se constata por las actas notariales, que dicen que la nave o local está cerrada al público; el Ayuntamiento informa que tal establecimiento se encuentra cerrado desde hacía un año; la Telefónica certifica la baja por falta de pago, y el Juez hace constar que la nave está destinada a almacén de depósito de mercancías, con signos evidentes de haber cesado toda actividad en los locales en cuanto al supermercado de víveres y alimentación, que era lo pactado; situación que, como ha declarado esta Sala, si un local se dedica sólo a almacén, sin contacto directo con el público, se incurre en la causa 3.ª del artículo 62 LAU.

RETRACTO.—NO PROCEDE PORQUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE LAS COMPRAVENTAS A TRAVES DE LAS NOTIFICACIONES NOTARIALES, HABIENDO CADUCADO LA ACCION POR HABER CONOCIDO EL ARRENDATARIO LA TRANSMISION EN FECHA NO CONCRETADA PERO NOTORIAMENTE ANTERIOR AL EJERCICIO DE SU ACCION. (SENTENCIA DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 1987.)

Tanto el Juzgado número 4 como la Audiencia de Madrid desestimaron la demanda.

No prospera la casación. El arrendatario tuvo conocimiento formal a través de las notificaciones notariales de las compraventas efectuadas en escrituras públicas. No puede alegarse desconocimiento del precio y su no consignación cuando la Sentencia impugnada afirma que no se consignó dentro del plazo legal el precio de venta, que si no se expresaba materialmente en los documentos pudo ser conocido por el actor con suficiente facilidad en tanto en cuanto se contenían las bases para su determinación efectuando previas y asequibles operaciones matemáticas. La caducidad de la acción es evidente cuando en la Sentencia se afirma que el arrendatario desde fecha no concretada, pero notoriamente anterior al ejercicio de su acción de retracto, tuvo conocimiento de la transmisión del local arrendado.

C. R. R.