

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

C) ARRENDAMIENTOS URBANOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.—PROCEDE LA APLICACIÓN DE LA CAUSA 3.ª DEL ARTICULO 62 LAUPORQUE LA NAVE ESTA DEDICADA A ALMACÉN O DEPOSITO, CON SIGNOS EVIDENTES DE HABER CESADO TODA ACTIVIDAD COMERCIAL (SENTENCIA DE 15 DE JULIO DE 1987).

El Juzgado número 2 de La Orotava desestimó la demanda, pero la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife revocó la anterior, estimando la resolución del contrato.

No prospera la casación. La diligencia de reconocimiento judicial acredita que hay una unidad física real, ya que se trata de una nave con dos niveles de planta distintos, que se comunican con una rampa que acredita la construcción en dos fases consecutivas y asimismo arrendadas, naves unidas que constituyen el objeto del arrendamiento aquí cuestionado según se ha demostrado en la prueba. El Notario constata que la nave o local está cerrada al público, así como lo hace el Ayuntamiento y la Telefónica y el reconocimiento judicial acredita que está destinada a almacén o depósito de mercancías con signos evidentes de haber cesado toda actividad comercial. Como ha declarado esta Sala, cuando el local se aprovecha como almacén sin contacto con el público, cesando de servir de sede a una actividad creadora, se incurre en la causa 3.ª del artículo 62 LAU (Sentencias de 6 de marzo de 1961, 3 de diciembre de 1963 y 17 de octubre de 1983), siendo de aplicación la causa 11.ª del artículo 114 de la misma Ley.

*DESAHUCIO DE INDUSTRIA—LA VOLUNTAD NEGOCIAL BILATERAL RECA-
YO SOBRE UN CONJUNTO ARMÓNICO EN UNIDAD DE EXPLOTACIÓN CO-
MERCIAL CONTINUANDO LA INDUSTRIA EJERCIDA POR EL PROPIETARIO
DESDE ANTIGUO* (SENTENCIA DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 1987).

Tanto el Juzgado número 2 de Palma como la Audiencia de la misma capital estimaron la demanda.

No triunfa la casación. Los elementos objetivos cedidos en el uso, disfrute y explotación por el dueño constituyen la industria de hospedaje que ya existía anteriormente con el designio de continuar en el ejercicio de ella, no habiendo demostrado los demandados que, a falta de los mismos, hubieran de incorporar elementos del tipo de los adquiridos en su casa de huéspedes, todo lo cual confirma que la voluntad negocial bilateral recayó sobre un conjunto armónico en unidad de explotación comercial, apta no sólo para ejercer el tráfico mercantil, sino para continuar el que de antiguo venía ejerciéndose ininterrumpidamente, lo que corrobora la perfecta aplicación de los preceptos que se denuncian como conculcados, con apoyo en el artículo 3.º-1 LAU. Los recurrentes entienden que existía prórroga pero, caso de existir, sería la tácita reconducción del artículo 1.581 del Código Civil y se podría dudar si es por años o meses, pero nunca por plazo indefinido, cuya inteligencia contractual violaría la idea del plazo o término concreto y definido que es consustancial en las locaciones, como exige el artículo 1.543 del Código Civil, cuyo correctivo para caso de omisión o de duda se establece en el mencionado artículo 1.581 del Código Civil.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—HAN DE ADMITIRSE LAS OBRAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO PARA EVITAR UN DAÑO INMINENTE EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DE AUTODEFENSA, ADMITIDO EN DIVERSOS PRECEPTOS CIVILES Y EN LA JURISPRUDENCIA (SENTENCIA DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1987).

Desestimó la demanda el Juzgado de San Fernando, pero revocó la Audiencia de Sevilla.

Triunfa el recurso de casación. Aun cuando el acta notarial de notificación y requerimiento tiene carácter documental, no lo reúna en cuanto a su contenido, si se tiene en cuenta que lo documentado es el resultado de una prueba puramente testimonial. Aun en los sistemas jurídicamente más avanzados existe la denominada defensa privada o autodefensa, que está permitida siempre y cuando no sea más que una defensa o simple protección del estado posesorio. Se citan como supuestos de autodefensa en el Código Civil los artículos 156, 592 y 612. No es aventurado afirmar que la autorización concedida en el párrafo 2.º del artículo 110 LAU, puede encontrar su raíz última en la autodefensa. Así la Sentencia de 5 de febrero de 1960 declaró que en las obras llevadas a cabo por el arrendatario, encaminadas a evitar un daño inminente o incomodidad grave, no se pueden tener en cuenta si modifican o no la configuración del local arrendado por no ser obras realizadas por su voluntad, sino impuestas por causas o circunstancias no queridas y productoras del daño como es el caso del arrendatario que tabica una puerta de acceso a la tienda por el portal de la casa donde se había cometido un robo. El hecho de tabicar una ventana cuando los hierros de la reja que la protegía han sido violentados para cometer un robo ha de considerarse como acto lícito, sin que sea dable acoger el juicio de valor de la sentencia de instancia, al entender dicho acto como de futuro con proyección al tracto de la relación arrendaticia, desproveyéndola del sentido de provisionalidad y de autodefensa que entraña.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—CUALQUIER COMUNERO PUEDE EJERCITAR ACCIONES EN INTERÉS DE LA COMUNIDAD SEGÚN REITERADA JURISPRUDENCIA (SENTENCIA DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 1987).

Tanto el Juzgado número 1 de Bilbao como la Audiencia de esta capital desestimaron las excepciones alegadas y estimaron la demanda.

No prospera la casación. Procede la resolución por subarriendo inconsentido o traspaso irregular del local, alegando los recurrentes que el contrato lo suscribió, como arrendador, uno de los actores y su esposa, y en el proceso comparecen el marido y los hijos, sin acreditar el primero que obre en interés de la comunidad ni los segundos su carácter de herederos de la madre. Pero consta que el marido interviene como arrendador con todos sus hijos como coadyuvantes, por su carácter de dueños y arrendadores, es decir, se expresa claramente la situación de comunidad y el ejercicio en interés de la comunidad de la acción correspondiente, que cualquier comunero puede actuar, como proclama constante jurisprudencia, cuya cita se excusa por lo que la legitimación activa está plenamente cumplida desde la iniciación del proceso, sin que pueda alegar el recurrente que se haya producido indefensión.

DESAHUCIO DE LOCAL—EXISTE MAQUINACIÓN FRAUDULENTA CUANDO SE DEMANDA AL ARRENDATARIO EN EL DOMICILIO QUE TENIA EN 1976, A PESAR DE HABERLE DIRIGIDO CARTAS POSTERIORMENTE AL LOCAL QUE OCUPABA COMO TAL ARRENDATARIO (SENTENCIA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1987).

El Juzgado número 7 de Distrito de Palma declaró resuelto el contrato por falta de pago de la renta.

Triunfa el recurso de revisión. Se funda en la maquinación del arrendador que, conscientemente, le demanda en el domicilio que tenía en el año del contrato, 1976, siendo así que la prueba documental demuestra que en los años 1980 y siguientes, el arrendador se había dirigido al arrendatario por cartas que enviaba al lugar en el que estaba sito el local de negocio. Ante esto no cabe otra interpretación que la de que el arrendador eludió la presencia del arrendatario en el proceso, finalidad reveladora de maquinación fraudulenta, como proclama constante jurisprudencia (Sentencias de 6 de noviembre de 1979, 28 de marzo de 1983 y 27 de enero de 1986).

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—AL EXTINGUIRSE EL ARRENDAMIENTO EN VIRTUD DE LA CLAUSULA FINAL DEL CONTRATO, QUEDA EL ARRENDATARIO COMO PRECARISTA, SIN QUE EQUIVALGANA LA RENTA LOS GASTOS O PAGOS QUE PESEN SOBRE EL OCUPANTE POR OTROS CONCEPTOS (SENTENCIA DE 22 DE OCTUBRE DE 1987).

El Juzgado de La Orotava admitió parcialmente la demanda, declarando que la ocupación del local es a título de precario por extinción del arrendamiento. Desestimó la apelación la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

Tampoco tiene éxito la casación. La Sala *a quo* interpreta la cláusula final del contrato de 1978 en la que se eximía al arrendatario de sus pagos mensuales de renta, teniendo en cuenta que al dirigirse contra él la demanda por falta de pago de las rentas, obtuvo sentencia absolutoria en dicho procedimiento al que aportó tal documento, entendiendo que el contrato de arrendamiento quedó extinguido por esa cláusula suscrita el 17 de julio de 1980, dada la bilateralidad y onerosidad del contrato locativo que quedó sin efecto en virtud de la misma, quedando en situación de precario, de carácter residual acorde con la jurisprudencia de esta Sala en la que se define su concepto como el que corresponde a todo disfrute o simple tenencia de una cosa sin título o sin pagar merced por voluntad de su poseedor o sin ella, de suerte que el hecho de pagar merced que excluya el precario no está constituido por la mera entrega de una cantidad, sino que ha de ser esa entrega por cuenta propia y a título de renta del arrendamiento, constituido o presunto, a nombre del que paga, sin que equivalgan a renta los gastos o cargas que pesen sobre el ocupante de los bienes por otros conceptos (gas, calefacción, contribución, etc.). En consecuencia, al extinguirse el arrendamiento sobre el inmueble en virtud de la cláusula final quedó extinguido el negocio totalmente sin persistencia de los demás elementos que lo constiuyen aparte del precio, es decir, que los demás, como tiempo convenido y destino, sólo subsisten si pueden ser enmarcados dentro de la negociación, conforme al artículo 1.204 del Código Civil, pero de una forma expresa y terminante. El precario no puede calificarse de otra manera por falta de expresión de voluntad consecuente a la tesis propugnada y menos a la constitución de un derecho de usufructo, uso o habitación, que precisaría de una manifestación inequívoca, lo que aquí no acontece.

DESAHUCIO.—NO ES APLICABLE EL ARTICULO 148 LAU, QUE OBLIGA AL ARRENDATARIO A PAGAR O CONSIGNAR LAS RENTAS PARA INTERPONER UN RECURSO, YA QUE LA DEMANDANTE ES LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, TERCERO EN LA RELACIÓN ARRENDATICIA, QUE NO PUEDE EXIGIR EL PAGO O CONSIGNACIÓN DE LA RENTA (SENTENCIA DE 7 DE OCTUBRE DE 1987).

El Juzgado número 3 de Zaragoza estimó parcialmente la demanda de desahucio entablado por la Comunidad de Propietarios, conforme al artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, admitiéndola para unos arrendatarios y rechazándola para otros. La Audiencia declaró resueltos todos los contratos de arrendamiento.

Prospera la casación. Se hizo una aplicación indebida del artículo 148 LAU, que obliga al arrendatario a pagar o consignar las rentas, como requisito inexcusable para la admisión de los recursos. Pero el único legitimado para el percibo de las rentas ha de ser el arrendador pero ese derecho no lo tiene un tercero, ya que su finalidad es mantener el equilibrio de las prestaciones que corresponden a cada parte contratante: estando el arrendatario en el uso de la cosa ha de pagar el mismo las rentas que constituyen la contraprestación. La exigencia de las rentas devengadas corresponde al arrendador, que no ha sido parte en el pleito, ya que es la Comunidad de Propietarios, con base en el artículo 19 LPH, la que ejerce el lanzamiento, pero no tiene derecho a exigir el pago de las rentas, siendo de añadir que las disposiciones que significan una limitación para el

ejercicio de los derechos han de ser interpretadas restrictivamente. En cuanto a la realización de actividades molestas e incómodas la realidad es que los documentos que se citan para probar el error del juzgador sólo son hábiles para acreditar que determinadas sanciones gubernativas no fueron impuestas al arrendatario, sino a otros antes, lo que no obsta al pronunciamiento judicial impugnado de que tales actividades molestas se siguen desarrollando aunque no hayan sido objeto de sanción, por lo que no procede la admisión de este motivo.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO Y DECLARACIÓN DE DERECHOS.—NO PUEDE EXTENDERSE EL ARRENDAMIENTO A UN LOCAL CONSTRUIDO DESPUÉS DE LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO. PROCEDE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO DE LA OBLIGACIÓN DE TENER ABIERTO EL BAR LOS DÍAS QUE SE DAN ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 1987).

Admitió la demanda el Juzgado número 13 de Barcelona, pero la Audiencia revocó la anterior y acogió la reconvención.

No triunfa la casación. La sentencia impugnada entiende que el contrato de arrendamiento se refería a la industria de bar instalado en un barracón situado en la parte externa del campo de deportes y no a la instalación interior, junto a los vestuarios del campo. Pero los actores entienden como el Juez de Primera Instancia que se refería a cualquiera de las instalaciones, condenando a la demandada a entregar el objeto del arrendamiento. La Sala entiende que la cláusula 1.^a del contrato de arrendamiento de industria se refiere al bar existente en el momento del contrato de 1980, es decir, el del barracón exterior. Existe otro contrato posterior para la explotación del nuevo local interior con precios y condiciones diferentes. Es decir, que este local no existía en el momento de la perfección del primitivo contrato. El pretender que el servicio de bar arrendado se refería no sólo al barracón existente, sino a toda instalación que se realizase con tal fin no puede admitirse, porque no hay hechos de la historia contractual que abonen la tesis de que el contrato pueda referirse a instalaciones futuras. Declarado por la sentencia recurrida el incumplimiento por parte del recurrente de su obligación de tener abierto el bar en los días de espectáculos deportivos, esta declaración trae como consecuencia la terminación del arrendamiento por aplicación del artículo 1.569 del Código Civil, trasunto del artículo 1.124 para contratos recíprocos en general, admitiendo así la reconvención del demandado en este sentido.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL—EL LETRERO QUE INDICA QUE EL ARRENDATARIO ES CONCESIONARIO DE UNA RED DE ALQUILER DE AUTOMÓVILES SIN CONDUCTOR NO PUEDE CONSIDERARSE COMO INDICADOR DE UN DOMICILIO SOCIAL NI DE LA SEDE DE LA ACTIVIDAD DE OTRA COMPAÑÍA, POR LO QUE NO EXISTE TRASPASO NI SUBARRIENDO ILEGAL (SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1987).

El Juzgado número 3 de Málaga estimó la demanda y la Audiencia la confirmó.

Prospera la casación. La sentencia impugnada da lugar a la resolución por entender que el local arrendado correspondía a dos sociedades para garaje y alquiler de automóviles, pero no a una tercera, cuyo rótulo figura en el local y que corresponde a una persona jurídica distinta a la arrendataria y subarrendataria, autorizadas. Pero no existía en el proceso prueba directa de que esta tercera persona desarrolle una actividad como persona independiente, sino que se establecen presunciones, derivadas de la existencia de un letrero que indica que la sociedad arrendataria es concesionaria de la red de alquiler de automóviles sin conductor, cuyo letrero figura en el local confirmándose así el hecho de que el rótulo no indica un domicilio social de otra compañía ni sede de su actividad propia, sino la pertenencia del arrendatario a una red comercial creada para facilitar el alquiler y devolución de vehículos en distintas plazas. Es un supuesto de coordinación entre empresas con personalidad independiente, y no significa la introducción de una nueva y diferente persona.

ARRENDAMIENTO EXCLUIDO DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL—NO SE APLICA LA LAU PORQUE NO SE TRATA DE VIVIENDA NI DE LOCAL DE NEGOCIO, SINO DE APARTAMENTOS PARA SU EXPLOTACIÓN EN TEMPORADA DE VERANO U OTRA, CONFORME A JURISPRUDENCIA DE ESTA SALA (SENTENCIA DE 16 DE ENERO DE 1988).

El Juzgado número 2 de Marbella estimó la demanda, confirmándola la Audiencia de Granada.

No tiene éxito la casación. El arrendamiento se hizo de tres apartamentos de 1 de junio de 1979 a 31 de mayo de 1980, a un hotel, para que éste los diese en hospedaje a terceras personas, en ejercicio de la industria hotelera del propio arrendatario. El contrato expresado es denominado "contrato atípico de rentabilidad" y se acordó excluirlo de la legislación especial sobre arrendamientos urbanos, como contrato de alquiler turístico. Efectivamente ha de considerarse un contrato especial en virtud de las siguientes razones: el artículo 1.1 LAU dice que regula el arrendamiento de finca urbana y se refiere a vivienda y local de negocio, pero el recurrente no usa el inmueble como vivienda ni como local, ya que no se trata de establecimiento abierto al público; más bien se trata de alquiler de apartamentos para que el arrendatario los dedique a cederlos por precio a terceros con fines de hospedaje, ejercicio como industria, es decir para temporada de verano u otra, lo que los excluye de la LAU. La relación del hotelero con sus huéspedes se rige por el Código Civil, según esta Sala (Sentencias de 29 de mayo de 1950 y 21 de abril de 1951) y si alguna duda surgiera ha de resolverse, otorgando preferencia al Código por su carácter general y atrayente. En consecuencia, no procede la prórroga legal que el artículo 57 LAU establece para los contratos que regula.

C. R. R.