

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

NO ES DE APRECIAR LA EXISTENCIA DE LITISCONSORCIO CUANDO LOS EFECTOS A TERCEROS SE PRODUCEN CON CARÁCTER REFLEJO.—NATURALEZA DEL "IUS RETENTIONIS". (SENTENCIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Como ya tiene declarado esta Sala no es de apreciar la situación de litisconsorcio pasivo necesario cuando los posibles efectos hacia terceros se producen con carácter reflejo, bien por una lejana o mediata conexión, bien porque la relación material sobre que se produce la declaración, les afecta con carácter perjudicial o indirecto, ya que ello podría en todo caso originar una intervención adhesiva mas no litisconsorcial (Sentencia de 22 de abril de 1987).

El *ius retentionis*, discutida y poco estudiada figura en nuestro ámbito jurídico y sobre cuya naturaleza jurídica las posiciones no son precisamente pacíficas, viene a constituir en términos generales y un tanto abstractos a manera de un especial derecho de garantía dirigido principalmente a potenciar en cierta medida la protección de aquellos acreedores que tengan en su poder la cosa o el bien de su deudor, autorizándole a dilatar en orden al tiempo su devolución o entrega.

LA DACION EN PAGO CONSISTE EN LA ENTREGA, CON CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR, DE UNA PRESTACION DISTINTA A LA CONSTITUIDA.—EL INCUMPLIMIENTO DE LEYES FISCALES NO LIMITA LA EFICACIA DE LOS CONTRA TOS. (SENTENCIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Como explica la mejor doctrina, la dación en pago se produce cuando el acreedor acepta, para cumplimiento de una obligación

anteriormente constituida, la entrega de unos bienes distintos de aquellos en que la prestación consiste; dicho en otras palabras, dación en pago es todo acto de cumplimiento de una obligación que, con el consentimiento del acreedor, se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido. Como enseña esa misma doctrina, el elemento fundamental de la dación en pago consiste en que la prestación que se ejecuta constituye un *alius* respecto de la prestación prefigurada, es decir, algo distinto de lo inicialmente previsto.

Se argumenta que al haber conseguido el señor Serrano introducir en su ramo de prueba el documento en que el mismo basa su demanda, sin haberse pasado por la Delegación de Hacienda, con infracción de lo preceptuado en el artículo 72 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, se ha producido una nulidad de actuaciones, pero al razonar así se desconoce que, según reiterada jurisprudencia, la vulneración de las leyes de carácter fiscal no limitan ni restringen los efectos jurídicos de los actos y contratos en los que a sus efectos civiles se refieren, pues no puede enervarse los derechos de quienes litigan por normas de esa naturaleza, en un recurso que, como el de casación por infracción de ley y de doctrina legal, viene referido a la infracción de normas de derecho privado, y esto sin perjuicio de las sanciones que quien tenga competencia para ello pueda acordar por razón de tales supuestas infracciones.

NO ESTAN VINCULADOS EL ORDEN CIVIL Y EL PENAL (SENTENCIA DE 9 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Una constante línea jurisprudencial, Sentencias entre otras de 31 de enero de 1985 y 4 de febrero de 1987, proclaman la independencia del orden civil y el penal en el enjuiciamiento de hechos en los que, si bien el segundo ya ha resuelto con la aplicación de su normativa el aspecto estrictamente punitivo, las consecuencias civiles derivadas han quedado pendientes de su ulterior valoración judicial, cuando se ha declarado la reserva de acciones a favor de los perjudicados.

Esa doctrina se apoya en un elemental juego de las instituciones implicadas: en el orden penal, se está enjuiciando un ilícito típico propio del Derecho penal, en su dualidad delito o falta, mientras que en el civil, se está enjuiciando un ilícito civil, cuyos componentes o elementos significativos, sobre conducta, imputabilidad, culpabilidad, en pos de la responsabilidad exigida, difieren, hasta metodológicamente, de los del otro orden por completo. Esa doctrina desvinculante ha de explicarse cuando en el proceso penal haya recaído una sentencia absolutoria, por cuanto es posible que los hechos enjuiciados, si bien no hayan comportado un ilícito penal, sí pueden luego ser calificados por el Tribunal de lo civil como constitutivos de un ilícito civil, causante de la responsabilidad extracontractual declarada; mas, cuando la sentencia firme de lo penal ha sido condenatoria sí ha de tenerse en consideración en cuanto de ello se puede derivar una imputación de responsabilidad, ahora de tipo civil, al mismo autor que en aquel otro proceso también lo fue penalmente, por el elemental juego de las dos instituciones implicadas: responsabilidad civil derivada de delito o falta y reserva de acciones civiles.

ES NECESARIA UNA VOLUNTAD REBELDE AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION PARA RESOLVER EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 13 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Una constante doctrina de esta Sala, viene exigiendo como requisito necesario para acordar la resolución contractual, la constancia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de la obligación por parte del contratante a quien se demanda, y si bien la doctrina jurisprudencial reciente ha venido a matizar tal concepto, aclarando que no es preciso que el contratante incumplidor actúe con el ánimo deliberado de causar tal incumplimiento, bastando con que puede atribuírsele una conducta voluntaria y no sanada por una justa causa que la origine, obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó, es lo cierto que si partimos de la base de que el repetido comprador demandado abonó en su momento una gran parte del precio y pretendió además, aunque de manera no ajustada a la ley, abonar el resto adeudado, una vez que fue demandado, no habrá de extrañar que la sala de instancia aprecie que tal conducta del comprador recurrido no puede racionalmente ser calificada como voluntariamente obstativa al cumplimiento del contrato.

NO ES APLICABLE LA PRESUNCION DE INOCENCIA FUERA DEL AMBITO PENAL. (SENTENCIA DE 13 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—La existencia probada de uno de los vicios que invalidan el consentimiento, cual el dolo, no es contraria al artículo 24 de la Constitución, pues esta supernorma no establece más que una "presunción de inocencia", susceptible de prueba en contrario, que en esta litis se ha logrado cumplidamente, según se deja expuesto en el apartado anterior. Ello con independencia de la fuerte corriente doctrinal que estima no aplicable la presunción de inocencia declarada en el artículo 24 de la Constitución fuera del ámbito penal o del derecho sancionador administrativo y extraño al ámbito de los derechos puramente privados o civiles.

REQUISITOS PARA QUE PUEDA SER APLICADA LA CLAUSULA "REBUS SIC STANTIBUS". (SENTENCIA DE 16 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—En relación con el artículo 1.184, la doctrina ha examinado la equiparación a efectos de la extinción de las obligaciones de hacer, a la imposibilidad legal o física, la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación, al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula *rebus sic stantibus*, como medio de restablecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las Sentencias del 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: "a) que la cláusula *rebus sic stantibus* no está legalmente reconocida; b) que sin

embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de ser elaborada y admitida por los tribunales; c) que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; d) su admisión requiere como premisas fundamentales: A) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; B) una desproporción exorbitante feura de todo cálculo, entre las pretensiones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones; C) que todo ello acontezca por la sobrevenencia de circunstancias radicalmente imprevisibles, y D) en cuanto a sus efectos hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, otorgándole solamente las modificaciones del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones.

NO EXISTE "NUMERUSCLAUSUS" PARA LA "TRADITIOFICTA". (SENTENCIA DE 20 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien es cierto que, de acuerdo con la llamada "teoría del título y del modo", imperante en nuestro ordenamiento jurídico, para la adquisición dominical por contrato no basta la mera existencia o perfección del negocio jurídico contractual (título), que sólo genera obligaciones para los contratantes sino que el mismo ha de ser inexcusablemente acompañado o seguido de la tradición o entrega de la cosa (modo), no lo es menos que este segundo requisito constitutivo o consumidor de la transmisión dominical, se entiende cumplido no sólo cuando se produce una entrega física o material de la cosa (tradición real), sino también a virtud del progresivo proceso de espiritualización experimentado por las formas de tradición, cuando medien cualesquiera otros actos jurídicos que de manera patente entrañen las mismas significaciones de entrega, cuyos actos, integradores de la llamada *traditio ficta*, no son sólo los que aparecen relacionados en los artículos 1462-2.º a 1.464 del Código Civil, al no estar estas formas espiritualizadas de tradición o entrega regidos por el principio de *numerus clausus*, sino todos aquellos, de variada índole o naturaleza que de manera contundente e inequívoca revelen que *tradens* (vendedor) ha puesto real y actualmente la cosa a la plena, absoluta y púnica disposición del *accipiens* (comprador), con evidente intención por ambas partes de hacerlo así (*animus transferendi et accipiendi domini*).

LA RESPONSABILIDAD CÚLPOSA POR ACCIDENTE DE CIRCULACION HA SIDO ATENUADA POR LA JURISPRUDENCIA. (SENTENCIA DE 27 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—La responsabilidad civil derivada de accidente de circulación requiere para que pueda declararse en nuestro vigente ordenamiento jurídico, la concurrencia de los requisitos que señala el artículo 1.902 del Código Civil, siendo esencial para que pueda apoyarse en el artículo 1.903 que para la condena del principal o empresario se acredite previamente la culpabilidad y

demás requisitos en contra del autor material del hecho causante de los daños; es sabido que dicha responsabilidad culposa ha sido atenuada en virtud de una evolución del concepto de culpable civil que añade a la omisión de la diligencia que exige el artículo 1.104 del propio cuerpo legal, el dato de la *antijuricidad* de la conducta, determinada por el menosprecio de éste hacia el ordenamiento jurídico, y este aspecto sustantivo de la responsabilidad civil que exige la culpabilidad del presunto responsable, no puede verse eliminado por la concertación de seguros obligatorios o voluntarios. Denegada la existencia de culpa en el expresado demandado, no es posible estimar que existe en su principal, propietario del vehículo, ni en la compañía aseguradora, toda vez que inexistente la imputabilidad del accidente en ninguno de ambos demandados y no pudiendo derivar, por tanto, de suposición jurídica en cuanto al mismo accidente responsabilidad alguna para ellos, es totalmente improcedente hacer declaración de una presunta obligación de resarcimiento de daños y perjuicios a tenor del artículo 1.902.

TRANSACCION: DEBEN ENTENDERSE RESUELTAS CUANTAS CUESTIONES TENGAN RELACION CON EL OBJETO TRANSIGIDO. (SENTENCIA DE 30 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—En toda transacción deben entenderse resueltas y terminadas cuantas gestiones tengan relación directa con el objeto transigido, en tanto no exista excepción expresa (S. de 11 de noviembre de 1904), y si tiende a evitar la prosecución de un pleito o a poner término al ya comenzado, como dice la Sentencia de 30 de marzo de 1950, no garantiza el evento de que uno de los contratantes lo incumpla y haga precisa la intervención judicial para vencer la voluntad rebelde y procurar que la transición rinda su finalidad esencial de dirimir divergencias en la forma convenida por los propios contratantes, no constituye requisito esencial de la transacción la entrega recíproca de prestaciones, ya que en ocasiones pueden los contratantes aceptar acuerdos sin iguales alcance y paridad de concesiones.

NO HAY COMPRA VENTA DE COSA FUTURA SI EL VENDEDOR SE EXIME DE LA OBLIGACION DE ENTREGA. (SENTENCIA DE 30 DE OCTUBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—La compraventa de cosa futura (en su modalidad de *emptio rei speratae*), como contrato conmutativo que es (a diferencia de la modalidad llamada *emptio spei*, que es un contrato aleatorio), presupone ineludiblemente en el vendedor la obligación esencial y constitutiva de entregar al comprador la cosa vendida, una vez que ésta haya alcanzado su existencia real y física, aparte de desplegar la actividad necesaria para que dicha existencia llegue a tener lugar, de manera que el contrato quede plenamente desnaturalizado como tal venta de cosa futura, si el supuesto vendedor no contrae o se desvincula de la expresada obligación esencial de entrega, por lo que, así como no hay inconveniente legal ni jurisprudencial (SS. de esta Sala de 17 de febrero de 1967 y 3 de junio de 1970, entre otras) en calificar de venta de una cosa futura

a la de una vivienda todavía en construcción, que el comprador adquiere exclusivamente en función de su terminación como tal vivienda habitable y en la que el vendedor asume la obligación de entregarle al comprador una vez que la ha terminado, no puede, en cambio, corresponder tal calificación de venta de cosa inmueble futura a aquella relación contractual en la que, actuando el comprador con el mismo designio antes expresado de adquirir una vivienda ya terminada, aunque al celebrar el contrato se halle todavía en fase de construcción, el vendedor se exime en absoluto de su obligación de entrega, y se desliga de todo lo atinente a su terminación final.

PUEDE Oponerla el Tercerista aunque su finca no coincida con la extensión de la embargada. (Sentencia de 31 de octubre de 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien es cierto que una reiterada doctrina de esta Sala exige para la prosperabilidad de la acción de tercera de dominio que el tercerista acredite el dominio pleno y excluyente, obviamente ello se refiere a la finca reclamada, sin que pueda extenderse a toda la embargada, toda vez que si no pudiera entablarse con éxito la acción de tercera de dominio en aquellos supuestos en los que el bien embargado no coincidiera exactamente en su extensión con el de propiedad del tercerista, bien sea por incluir otros bienes, segregados o sin segregar del mismo, o bien porque lo embargado fuera tan sólo una parte de la correspondiente al tercerista, quedaría el dominio del mismo huérfano de un importante medio procesal de protección, como es la acción de tercera de dominio, que no puede serle denegada por el hecho de que el despojo en que cristaliza el embargo por parte de un tercero, no coincida exactamente con la extensión del bien que se reclama, por ser ésta mayor o menor que la embargada.

EL DERECHO DE OPCIÓN TIENE NATURALEZA PERSONAL (Sentencia de 6 de noviembre de 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—El derecho de opción no pierde su naturaleza personal por la circunstancia de permitirse su inscripción en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, ello sólo representa el reconocimiento de su aspecto registral para el caso de que accediera al Registro, lo que en el caso de autos, además, no tuvo lugar, por ello la Sentencia de 30 de noviembre de 1988, citada en la Vista del Recurso, no cabe que incida respecto a la dicha naturaleza, toda vez que el derecho de opción, de categoría intermedia entre los derechos personales y reales, entraría en la de estos en el caso de tener acceso al Registro. El recurrente configura la opción como un derecho real, estimación inexacta pues, como se dijo antes, la posibilidad de su inscripción registral no desvirtúa su naturaleza personal.

LA INSCRIPCION NO AMPARA CIRCUNSTANCIAS DE MERO HECHO.
(SENTENCIA DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—Todo lo que no sea referente al propio derecho real inmobiliario queda excluido del valor legitimador de la inscripción y por tanto ésta no ampara circunstancias de mero hecho, como son las relativas a los datos descriptivos de las fincas y muy particularmente los que hacen referencia a nombres con los que son conocidos los parajes en los que las fincas se encuentran, puesto que como queda indicado, el Registro de la Propiedad sólo protege con valor probatorio lo estrictamente jurídico y como aquellas denominaciones no lo son, no tienen o carecen de valor alguno.

ES LA INTENCION DE LOS CONTRATANTES LO QUE CUENTA PARA CALIFICAR DE MERCANTIL UNA COMPRAVENTA. (SENTENCIA DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—En nuestro Código de Comercio el concepto de compraventa mercantil no descansa, conforme a la letra del artículo 325 de dicho cuerpo legal, sobre la profesionalidad de los intervinientes en el contrato, sino que es el destino —reventa— de lo comprado, y ánimo de lucro lo decisivo a la hora de la naturaleza mercantil de la compraventa, de suerte que es la intención la que se toma en cuenta y no la profesión del que compra o vende o de ambos, la cual, de *lege data*, es irrelevante.

LOS DOCUMENTOS NO PRESENTADOS A LIQUIDACION TIENEN VALOR PROBATORIO. (SENTENCIA DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—El primer motivo se articula por infracción del artículo 139 de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al no haberse presentado el documento privado de transmisión a la liquidación de dicho impuesto, lo que le impediría surtir efecto en juicio. Tal conclusión pugna con una reiterada jurisprudencia de esta Sala (p. e., Sentencia de 21 de abril de 1987), ratificada por el Tribunal Constitucional en Sentencia 141/1988, de 12 de julio, al contravenir tales normas el artículo 24 de la Constitución Española, apartados 1 y 2, por lo que los documentos no presentados a liquidación tienen valor probatorio y no originan sino el deber de los Tribunales de comunicar esta situación a la Administración Tributaria para su sanción económica.

HA DE INTERPRETARSE CON AMPLITUD LA DISPOSICION QUE ORDENA LA CITA DE LEYES EN LAS SENTENCIAS. (SENTENCIA DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1989.)

Doctrina de la Sentencia.—El primer motivo denuncia "quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras que

rigen los actos y garantías procesales, siempre que se haya producido indefensión", denunciándose infracción del artículo 372,3.º de la Ley Procesal por no citarse las Leyes o Doctrinas aplicables al caso, en relación con los 9.3, 17.1 y 120.3 de la Constitución; y hay que señalar que las disposición prevenida en orden a la citación de Leyes o doctrinas en las Sentencias no es tan rigorista que impida una interpretación amplia en cuanto a su alcance y significado ya que de lo que se trata es de evitar aquellas resoluciones que por su parquedad y obscuridad no permitan desentrañar cuál fuere la motivación jurídica causante del fallo, pues de no ser así se podría producir la indefensión y la inseguridad jurídica de que hablan, de modo respectivo, el ordinal 3.º del artículo 372 y el artículo 9 de la Constitución, pero tal supuesto no cabe equipararle al de aquellas otras resoluciones que a través de los argumentos y razones que contienen sus fundamentos de derecho, se evidencia la concurrencia de las citas legales acordes con ellos y con la parte dispositiva, supuestos estos en los que no es dable apreciar indefensión que ha de existir para poder prosperar un recurso de casación.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—ESTABAN AUTORIZADAS LAS OBRAS PARA COMUNICAR EL LOCAL ARRENDADO CON OTRO, PROPIEDAD DEL DEMANDADO, AUNQUE SE EXCEDIERA ALGO DEL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 26 DE ENERO DE 1987.)

El Juzgado número 2 de Lérida desestimó la demanda de resolución de arrendamiento de local, lo que confirmó la Audiencia de Barcelona.

No ha lugar a la casación. La diferencia entre las partes radica en la autorización de las obras, que aparece en el documento de 1977, referida a un año a partir de la fecha del documento, en el que se consentía la apertura de una puerta entre el local arrendado y otro, propiedad del demandado, habiendo abonado el arrendatario dos millones de pesetas con anterioridad y, autorizado el propietario el diseño de las obras de decoración, siendo evidente que estaba en la común intención la idea de que el arrendatario hiciese un único establecimiento, comprendiendo todas las obras que han sido ejecutadas en un plazo algo superior al establecido, circunstancia a la que no se puede atribuir una consecuencia resolutoria del contrato. Los hechos no se reducen a la existencia y términos del documento sino que abarcan el percibo de la importante cantidad de dos millones y la suscripción del diseño dentro del contexto de la conducta del demandante. La Audiencia señala la evidencia de la autorización de la realización de obras, consistentes en hacer uno de los dos locales existentes, el arrendado y el que es propiedad del arrendatario, mientras se mantiene el arrendamiento, finado el cual y, aparte de ceder lo obrado en beneficio de la finca, está obligado el arrendatario a cerrar la comunicación. La estimación de la pretensión

resolutoria se hallaría incurso o muy próxima al supuesto de abuso de derecho a que se refiere el artículo 9.º LAU por lo que debería rechazarse si no claudicara por las razones expuestas.

REVISION DE RENTA.—EL DOCUMENTO PRIVADO NO RECONOCIDO NO CARECE DE TODO VALOR PROBATORIO.—LA REVISION SE HA DE HACER SOBRE LA RENTA ACTUALIZADA Y NO SOBRE LA INICIAL DEL CONTRATO. (SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1987.)

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

No tiene éxito la casación. El documento privado no reconocido legalmente no carece de todo valor probatorio, ya que ello supondría dejar al arbitrio del perjudicado la eficacia probatoria del mismo. El artículo 1.225 del Código lo que dice es que se necesita el reconocimiento legal para que el documento privado tenga la misma fuerza que la escritura pública entre los que lo suscriben y sus causahabientes, pero sin que ello suponga negar todo valor al documento no reconocido. La revisión de renta del local se ha de hacer sobre la renta actualizada y no sobre la inicial del contrato, ya que éste dice que la renta estipulada en el mismo se acomodará cada dos años a las variaciones del coste de la vida, de acuerdo con los índices que fije la Dirección General de Estadística, tomando como base el existente en la fecha de este contrato, es decir la que se fija como base el índice del coste de la vida en la fecha del contrato y no la renta convenida en tal momento, como pretende el demandado, cumpliéndose así el designio de desbloquear cada dos años el precio del arrendamiento, mediante la acomodación de la renta prevista por las partes, permaneciendo a cubierto del insistente y progresivo deterioro del poder adquisitivo del dinero.

DESAHUCIO DE INDUSTRIA.—PROCEDE EL DESAHUCIO YA QUE LO ARRENDADO FUE UNA INDUSTRIA DE ASERRAR MADERA, SIENDO ACCESORIO EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. (SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1987.)

Tanto el Juzgado de Cuenca como la Audiencia de Albacete admitieron el desahucio.

No prospera la casación. Lo arrendado fue una industria de aserrar madera, montada sobre una finca, propiedad de la esposa del arrendador, siendo imposible utilizar la industria sin el uso de la indicada finca, pactándose una duración para los dos contratos de cinco años prorrogables por voluntad de ambas partes, siendo notificado al arrendatario en 1980 la voluntad de concluir el arrendamiento, por lo que la sentencia recurrida decretó el desahucio, por tratarse de un arrendamiento de industria. Ambos contratos tienen una finalidad común cual fue la industria de aserrar madera, sin que tuviese sentido el arrendamiento del inmueble sin la locación conjunta de la industria de la que era accesorio. El conjunto contractual con la finalidad de explotación de industria obliga a seguir un tratamiento unitario de la relación con la unidad de vínculo y fines, debiendo entenderse preponderante el arrendamiento de industria sobre el del inmueble

en que la misma se instaló, como en casos análogos estableció esta Sala en Sentencias de 9 de febrero y 5 de septiembre de 1982 reuniendo el arrendamiento los requisitos del artículo 3, ap. 1 LAU, es decir, que el objeto de ambos es una unidad patrimonial destinada a la explotación de una unidad organizada con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada, como se acredita por el hecho de continuar en la misma los trabajadores que operaban para el arrendador.

INCREMENTO DE RENTA.—EL PLAZO DE TRES MESES QUE FIJA EL ARTICULO 106 LAU SE REFIERE A LOS CASOS DEL ARTICULO 99 Y NO A LOS PACTADOS POR LAS PARTES EN EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 1987.)

Tanto el Juzgado número 1 de Burgos como la Audiencia de la misma capital desestimaron la demanda.

Triunfa el recurso de casación. Existe una cláusula de estabilización consistente en el índice fijado por el Instituto Nacional de Estadística, que se ejercitaría cada dos años, según una cláusula adicional del contrato fijada en 1980, con motivo del traspaso del local a favor del actual arrendatario, rechazando las sentencias de instancia la demandada por entender había caducado el derecho del arrendador a solicitar el incremento. Pero el plazo de tres meses que se fija por el artículo 106 LAU para los incrementos de renta se refiere a los casos establecidos en la Ley, según el artículo 99 LAU y no a los pactados en el contrato para los cuales rige el plazo de prescripción de quince años del artículo 1.964 CC y así lo reconoce esta Sala en Sentencias de 19 de junio de 1985, 13 de mayo y 27 de octubre de 1986. En estos supuestos no se da efecto retroactivo al aumento de rentas sino desde la fecha del acto de conciliación por entender que si ha transcurrido mucho tiempo desde la fecha en que procede la elevación, podría suponer para el deudor una prestación excesiva y sumamente gravosa para el arrendatario. Es procedente, por tanto, la aplicación del artículo 106 LAU que se refiere a los supuestos del artículo 101 de la misma Ley.

DECLARACION DE DERECHOS.—SE RECONOCE LA OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE HACER LO PERTINENTE PARA QUE EL HALL DE ENTRADA PUEDA SER USADO ADECUADAMENTE Y PARA CERRAR LOS HUECOS, DE MODO QUE EL ARRENDATARIO TENGA EL GOCE PACIFICO DE LA COSA TODO EL TIEMPO DEL ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 1987.)

Tanto el Juzgado número 1 de San Sebastián como la Audiencia de Pamplona estimaron la demanda, obligando al demandado a realizar lo necesario para que se pueda usar el hall de entrada así como al cierre de huecos de los pisos primero y segundo del inmueble.

No tiene éxito la casación. El demandado, propietario del local arrendado ha puesto todo su interés en liberarlos del arrendamiento existente, presionando a los arrendatarios para que lo abandonen, causando un sin fin de molestias, lo

que supone una vulneración del derecho de los arrendatarios al goce del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, tal como dispone el artículo 1.554 CC así como, de modo más genérico, el artículo 446 del mismo Cuerpo legal. No procede la rescisión del contrato que, además de no haber sido solicitada, vendría a beneficiar paradójicamente al autor de las molestias y perturbaciones denunciadas. Tampoco cabe apreciar abuso de derecho por parte del arrendatario que se ha limitado a exigir el respeto de sus derechos arrendaticios.

DESAHUCIO.—AUNQUE SE HICIERA OTRA DESIGNACION EN EL CONTRATO, ESTE TUVO POR OBJETO UNA SERIE DE ELEMENTOS FÍSICOS PERO NO LOS BASTANTES PARA CONSTITUIR EL SOPORTE DE UN NEGOCIO EN MARCHA O LISTO PARA SU INMEDIATO FUNCIONAMIENTO. (SENTENCIA DE 19 DE FEBRERO DE 1987.)

Desestimada la demanda por el Juzgado de Igualada, la Audiencia revocó la anterior resolución.

Ha lugar al recurso. La cuestión radicaba en si el arrendamiento es de local o de industria. A tenor de los elementos materiales aportados por el arrendatario y reseñados en los contratos, objeto de interpretación y que se han puesto de manifiesto en la sentencia recurrida, queda patente que, por su importancia y número son imprescindibles para el funcionamiento y normal desarrollo del bar-restaurant, lo que ha de llevar a la consideración de que, aunque otra designación se hiciera en el contrato de arrendamiento, este tuvo por objeto una serie de elementos físicos como el local y los enunciados pero no los bastantes para constituir el soporte de un negocio en marcha o listo para su inmediato funcionamiento, ya que fue precisa la aportación de los útiles que, de pertenencia del arrendatario, hacían posible tal apertura y funcionamiento, por lo que ha habido error de interpretación de los contratos que constituyen arrendamiento de local y no de industria, en vista de la definición del artículo 3-1 LAU.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—ENVIRTUD DE LA CLÁUSULA 4.ª DEL CONTRATO SE AUTORIZABA LA CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD PARA CONTINUAR EL DISFRUTE DEL ARRENDAMIENTO POR LO QUE NO ERA NECESARIO UN NUEVO CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR, SIENDO UN HECHO NOTORIO Y TOLERADO POR LA PROPIETARIA DURANTE MUCHOS AÑOS. (SENTENCIA DE 21 DE FEBRERO DE 1987.)

Tanto el Juzgado número 14 de Madrid como la Audiencia desestimaron la demanda.

No prospera la casación. Los demandantes afirman que, al fallecer el arrendatario se subrogó su esposa, que lo comunicó a la propiedad, pero que, después se introdujo un tercero en el goce de la finca arrendada. Los demandados alegaron que, en el plazo de seis meses que autorizaba la cláusula 4.ª del contrato de arrendamiento se constituyó una sociedad entre el esposo y el ahora demandado para la explotación de un garaje-taller, continuando ahora la viuda y el otro socio, por lo que es irrelevante la naturaleza, civil o mercantil, de la sociedad y,

al no establecer la cláusula 4.^a la forma de hacer la transferencia de la cualidad del arrendatario, la ocupación del local se hace legalmente. La expresión de la carta de la arrendataria al hablar de subrogación y continuadora del negocio, en singular no implican que se destruya la existencia de la sociedad admitida como hecho por la Sala de instancia, ya que tal subrogación no podía privar de sus derechos a un tercero de forma que la viuda continúe en la sociedad y en el arrendamiento en idéntica situación que su esposo, no revelando las cartas el ingreso del otro demandado en la relación arrendaticia con posterioridad a la muerte del arrendatario primitivo. No era necesario el consentimiento del arrendador, teniendo en cuenta la cláusula 4.^a del contrato, siendo un hecho notorio y consentido por la propietaria durante muchos años, revelándolo la apertura de una cuenta corriente a nombre de ambos socios y los pagos realizados, que demuestran la existencia de una gestión colectiva, al amparo de la permisibilidad de la cláusula 4.^a del contrato.

DESAHUCIO DE ESTABLECIMIENTO.—NO CONSTITUYENDO EL ARRENDAMIENTO LA CESIÓN DE UNA INDUSTRIA EN MARCHA SINO DE LOCAL, DEBIO SEGUIRSE EL PROCEDIMIENTO DE LA LAU Y NO EL DE LA L. E. CIVIL. (SENTENCIA DE 24 DE FEBRERO DE 1987.)

El Juzgado número 1 de Las Palmas declaró resuelto el contrato por conclusión del término, pero la Audiencia Territorial estimó la excepción de inadecuación de procedimiento y revocó la anterior.

No triunfa la casación. El contrato era de arrendamiento de local y no de industria, ya que lo que se cedió fue un local con unas estanterías y mostrador sin que se cediera industria en funcionamiento, cuya explotación continuará el arrendatario. Se debió cursar el procedimiento por las normas de la LAU y no las de la LEC. Ha de mantenerse la conclusión de que el arrendatario nunca continuó la industria preexistente sino que creó otra distinta en el mismo local, que no ha de devolver el término del contrato. No aparece en el arrendamiento el concepto clave de continuar en la explotación de la empresa, de una vida propia, del conjunto de bienes que siguen con distinto titular. Al no haber recibido el arrendatario ese conjunto, funcionaba la interpretación del contrato como arrendamiento de local, sujeto a la LAU.

C. R. R.