

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

POR JOSÉ QUESADA SEGURA

EL COMPRADOR DE UN BIEN INMUEBLE CON PRECIO APLAZADO Y PACTO DE RESERVA DE DOMINIO A FAVOR DEL VENDEDOR, PUEDE EJERCITAR LA TERCERÍA DE DOMINIO (SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Se somete a la resolución de esta Sala un mismo y único problema, cual es el de si el comprador de un bien inmueble a precio aplazado y con pacto de reserva de dominio a favor del vendedor hasta que quede totalmente pagado el precio, que se halla en la posesión del inmueble comprado, por habérselo entregado el vendedor y que va cumpliendo exacta y puntualmente su obligación de pago en los respectivos vencimientos de los plazos estipulados, puede **ejercitar** la acción de tercería de dominio ante un embargo trabado, antes del vencimiento de todos los referidos plazos, sobre dicho inmueble por un **acreedor** del vendedor para el cobro, por la vía de apremio, de las deudas que éste tiene contraídas en favor de ese acreedor. La solución que corresponde al enunciado problema, pese a las vacilaciones doctrinales, e incluso jurisprudenciales acerca del mismo, entendemos que ha de ser afirmativa y ello con base en las consideraciones siguientes: a) La acción de tercería de dominio tiene por finalidad principal el levantamiento del embargo **trabado**. b) Aunque carente de regulación legal (salvo las escasas referencias que al mismo hacen los artículos 6 y 23 de la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos de 17 de julio de 1965), el pacto de reserva de dominio, reconocido en cuanto a su validez por la doctrina uniforme de esta Sala (Sentencias de 16 de febrero de 1894, 6 de marzo de 1906, 30 de noviembre de 1915 y 10 de junio de 1958, entre otras), y por virtud del cual **en** el contrato de compraventa, el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido, viene a constituir simplemente, como cualquiera otra de las

varias que pueden utilizarse para ese fin, una garantía del cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada. Durante el período de pendencia de la expresada condición (*pendente conditione*), determinado dicho período por los sucesivos vencimientos de los plazos estipulados, se produce esta doble situación jurídica: por una parte, y desde el lado del comprador, éste, si bien adquiere normalmente, con la posesión de la cosa, el goce de ella, carece en absoluto de poder de disposición o facultad transmisiva (voluntaria o forzosa) de la misma a un tercero, por lo que si antes de haber completado el pago, dispone voluntariamente de ella o se ve forzado a tal transmisión (a virtud de procedimiento de apremio promovido contra él por sus propios acreedores), el vendedor, con base en el citado pacto de reserva de dominio, podrá ejercitar las acciones procedentes (reivindicatoria o tercería de dominio, según los casos) para obtener la recuperación de dicha cosa; por otra parte, y desde el lado del vendedor, éste, pese al expresado pacto *reservati domini*, carece igualmente de poder de disposición o facultad de transmisión (voluntaria o forzosa) de la cosa a tercero, mientras el comprador esté dando cumplimiento a la obligación de pago aplazado al llegar los sucesivos vencimientos de los plazos convenidos, de tal manera que si, durante el expresado período de pendencia de la condición, el vendedor dispone voluntariamente de la cosa en favor de tercero o se ve forzado a ello, a virtud de procedimiento de apremio seguido contra el mismo por sus propios acreedores, el comprador, que se halla en la posesión y disfrute de la cosa y viene realizando todos los actos a que está obligado para que la condición pueda cumplirse, no puede quedar inerte e indefenso ante esa situación a la que es totalmente ajeno, sin perjuicio, por otra parte, de que los acreedores del vendedor, durante el expresado período de *pendente conditione*, puedan trabar embargo sobre el crédito que el vendedor ostenta contra el comprador, por la parte del precio cuyos plazos aun quedan por vencer, pero no sobre la cosa vendida.

LA EXCEPCION DE COSA JUZGADA NO SE APLICA A TERCEROS QUE NO HAN SIDO PARTE EN EL PROCESO (SENTENCIA DE 23 DE MAYO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—La excepción de cosa juzgada, que establece el artículo 1.252 del Código Civil, tiene un doble efecto: negativo o preclusivo de todo ulterior debate sobre el mismo objeto (*non bis in idem*) y positivo, vinculante o prejudicial, en el sentido de no poder decidirse en otro proceso de manera distinta o contraria al fallo precedente, carece de aplicación a este supuesto, en el que lejos de tratarse de un nuevo proceso sobre el mismo objeto, se pretende simplemente que la Sentencia recaída en un único proceso sea ejecutiva, incluso por la vía de apremio, respecto de personas (los terceros adquirentes) que no han sido partes en dicho proceso, lo cual, salvo en las cuestiones relativas al estado civil de las personas y en las de validez o nulidad de las disposiciones testamentarias se halla vedado por el principio de que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio, por lo que si dichos terceros poseedores se niegan a restituir o ser desposeídos voluntariamente, no pueden ser compelidos a ello en vía exclusiva de ejecución de Sentencia, sino que habrá de seguirse contra ellos el proceso que sea procedente para obtener la mencionada restitución.

**EL PÁRRAFO 2º DEL ARTICULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA SIENTA UNA PRESUNCION IURIS TANTUM.
LA FECHA DE UN DOCUMENTO PRIVADO PUEDE ACREDITARSE POR OTROS MEDIOS DE PRUEBA (SENTENCIA DE 30 DE MAYO DE 1989).**

Doctrina de la Sentencia.—El párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia que es, según expresamente se reconoce, de lo establecido en el párrafo primero, no sienta mas que una presunción *iuris tantum*, que puede ser desvirtuado por prueba en contrario (Sentencias, entre otras, de 4 de enero de 1982 y 21 de septiembre de 1987).

Esta Sala ha declarado que el principio legal que establece el artículo 1.227 del Código Civil (surtir efectos la fecha del documento privado para terceros únicamente desde que se incorpora a un Registro público, desde que se entrega a un funcionario público por razón de oficio, o desde que muere uno de los firmantes) sólo es aplicable cuando el hecho a que se refiere solamente puede tener demostración por el propio documento, lo que no ocurre, como en el caso ahora contemplado, cuando existen otros medios de prueba que acrediten la realidad de la fecha que en él aparece (Sentencias de 20 de diciembre de 1956 y 12 de junio de 1986).

Comentario.—Aunque el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria sea consecuencia del anterior, donde se establece la presunción *iuris tantum* es en el párrafo primero; presunción que es triple (existencia de los derechos inscritos, pertenencia al titular registral y posesión del mismo).

En el segundo párrafo no se hace presunción alguna, sino que se ordena que "no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente". Lo que la jurisprudencia ha hecho, ha sido suavizar el rigor de esta norma, diciendo que es un requisito no esencial, y que puede cumplirse incluso en ejecución de sentencia, como señalan las Sentencias de 27 de noviembre de 1987 y 24 de abril de 1989, entre otras.

NO SE PUEDE EXIGIR UNA APLICACION LITERAL DE "UNA VOLUNTAD REBELDE AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION" (SENTENCIA DE 2 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Es doctrina de esta Sala que la resolución del contrato de compraventa de inmuebles conforme al artículo 1.504 del Código Civil requiere para su viabilidad una voluntad manifiesta de incumplimiento, sin que se pueda exigir una aplicación literal de una voluntad deliberadamente rebelde, que sería tanto como exigir dolo en el incumplimiento, sino que más razonablemente es suficiente apreciar incumplimiento cuando se frustra, por la conducta de la parte, el fin contractual o cuando se obligue al acreedor a acudir a la vía judicial para obtener el cumplimiento ante la inactividad en el pago del comprador y adeudándose una suma importante en relación al total precio del inmueble vendido (Sentencias de 21 de febrero y 4 de marzo de 1986 y 12 de mayo de 1988, entre otras). En consecuencia, habiéndose cumplido oportunamente el requerimiento que exige el artículo 1.504 del Código Civil, por medio de acta notarial, no puede concederse al comprador nuevo término.

HA Y SUPUESTOS EN QUE PUEDE EJERCITARSE LA ANULABILIDAD POR VIA DE EXCEPCION (SENTENCIA DE 2 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Si sigue vigente la doctrina general de que la nulidad plena puede hacerse valer por vía de acción y de excepción, mientras que la **anulabilidad** sólo accionando, ello no ocurre en todos los casos, pues en supuestos como el que nos ocupa la anulabilidad aceptada puede acogerse sin necesidad de que se reconvenga por quien ha padecido la restricción en su capacidad de obrar, siempre que lo haga dentro del plazo de caducidad, ya que en otro caso, se si admite que no puede reconvenir, sería él quien quedaría indefenso.

LA ACCION DE TERCERIA DE DOMINIO TIENE POR FINALIDAD EL LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO (SENTENCIA DE 5 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—La acción de tercería de dominio, que no puede ser identificada con la reivindicatoria, aunque presente ciertas analogías con ella, tiene por **finalidad** principal, no ya la obtención o recuperación del bien, que generalmente posee el propio tercerista, sino el levantamiento del embargo trabado sobre el mismo (Sentencias de 29 de octubre de 1984 y 11 de abril de 1988, entre otras), o lo que es igual, sustraer de un procedimiento de apremio bienes no pertenecientes al patrimonio del apremiado (Sentencias de 8 de mayo de 1986 y 12 de febrero de 1988), ya que el embargo de bienes del deudor sólo puede recaer sobre los que éste realmente tenga y que estén incorporados a su patrimonio en tal momento (Sentencias de 29 de noviembre de 1962 y 13 de diciembre de 1982).

NO PUEDE REVISARSE EN CASACION LA PRUEBA PERICIAL (SENTENCIA DE 13 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—La prueba pericial no puede confundirse con la documental, pues son medios de prueba distintos. La prueba pericial es apreciada por el juzgador según las reglas de la sana crítica, sin **estar** obligado a sujetarse a un dictamen determinado, lo que impide que pueda denunciarse un error en su apreciación; al ser la pericial prueba de apreciación discrecional, según las mencionadas reglas de la sana crítica, estas reglas, no constatadas ni previstas en ninguna norma valorativa, carecen de eficacia para poder fundamentar recursos de casación, no siendo por tanto censurables los criterios de aplicación, ni los modos empleados por el Tribunal *a quo* en su valoración; la nueva **normativa** dada por la Ley de 6 de agosto de 1984 no ha alterado la doctrina legal anterior, en el sentido de no ser impugnabile en casación la prueba pericial, no permitiéndose por tanto al recurrente un nuevo examen y valoración de esta prueba, para extraer consecuencias más **favorables** a sus intereses, lo que implicaría convertir la casación en una tercera instancia; en definitiva, ni antes ni después de la **reforma**, se ha introducido una impugnación abierta, libre y sin cortapisas, sobre lo acordado por el Tribunal de instancia, que continúa siendo soberano en la apreciación de la prueba, quedando fuera del ámbito casacional la documentación judicial de las pruebas periciales, testificales y de confesión en juicio.

LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL NACIDA DE NEGLIGENCIA PUEDE MODERARSE. (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—La parca regulación de nuestro Código en materia de responsabilidad extracontractual obliga —tal como acertadamente ha puntualizado la mejor doctrina— a integrar lagunas a través de la aplicación por analogía de preceptos relativos a las obligaciones en general, pues aun existiendo, como es bien sabido, indiscutibles y claras diferencias entre la responsabilidad contractual y extracontractual, no pueden negarse tampoco las grandes semejanzas que posibilitan esa aplicación analógica que ciertamente evitará, en el caso del artículo 1.103, resultados contrarios a la equidad. Y es esa norma de *ius equum* la que debe ponderarse y entrar en juego en el supuesto de que se trata, en la medida en que el concepto más clásico y genuino de la equidad como justicia del caso concreto, supone y significa la adecuación de la regla general a las circunstancias del caso, para evitar así que su aplicación a éste resulte injusta. La regla general del repetido artículo 1.103 es que la responsabilidad se exige "en toda clase de obligaciones", pero si procede de negligencia, esa exigencia puede resultar injusta en un caso concreto por las circunstancias específicas que en él concurran, lo que obliga en tales supuestos a moderar precisamente la cuantía o cuantificación de la responsabilidad, sin que por ello sea obligada la apreciación de con causas o concurrencia de actitudes culposas o negligentes, bastando con comprobar y estimar que los cuantiosos daños producidos superan ostensiblemente lo que sería previsible para el grado de negligencia observado.

CONTRATO DE SEGURO: EL IMPAGO DE LA PRIMA NO PROVOCA AUTOMÁTICAMENTE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO (SENTENCIA DE 28 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—El contrato de seguro, en sus líneas generales, y sobre todo cuando su objeto es el aseguramiento de cosas materiales perecederas, por el riesgo, entre otros, de incendio, como es el caso de autos, participa de la categoría de los llamados contratos aleatorios o de suerte, enmarcados en el título XII del libro IV del Código Civil, y por eso mismo ha de matizarse cómo opera en tales negocios el sinalagma ejecutor o prestacional, en la idea de que al contrario de otros contratos en los que el intercambio de prestaciones es cierto y en exacta equivalencia—"conmutativos", "onerosos", por **ello mismo**— en éste de seguro, tras su concertación no se produce un tránsito real de cosas o servicios entre las partes que colme el objetivo a **satisfacer**, sino que por un lado, mientras que el asegurado sí tiene el deber de abonar la prima convenida, por el asegurador se asume el riesgo de garantizar el evento dañoso, cuando el mismo se produzca, que, claro es, depende del *aleas* o azar, por lo que en realidad, tanto el asegurado se satisface desde el comienzo de la relación con la tranquilidad anímica de que está a cubierto del riesgo, como el asegurador *ab initio* no tiene por qué desplazar **ningún** bien material como contraprestación, en tanto no se produzca el siniestro o riesgo asegurado; así las cosas, no debía en buena lógica jurídico-civilística, proyectarse sobre este contrato de seguro la pura exigencia de en otros contratos, en la idea de que incumplida la prestación por una parte —el asegurado en cuanto al pago de la **prima**— tenga automáticamente que darse por resuelta la póliza suscrita, y sin duda, al socaire del principio general

del artículo 1.124 del Código Civil, se prevea en el artículo 15 de la Ley de Contratos de Seguro 50/1980, de 8 de octubre, que "si por culpa del tomador la primera prima no ha sido pagada, o la prima única no lo ha sido a su vencimiento, el asegurador tiene derecho a resolver el contrato o a exigir el pago de la prima debida con base a la póliza, salvo pacto en contrario"; o sea, no cabe la cesación de efectos inmediata, sino esa posibilidad actuatoria del asegurador, al margen del juego de tal "pacto en contrario".

LA INSCRIPCIÓN NO TIENE CARÁCTER CONSTITUTIVO TRATÁNDOSE DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (SENTENCIA DE 29 DE JUNIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—No es de acoger el motivo segundo, por alegada violación del principio de legalidad, contenido en el artículo 9.3 de la Constitución española y artículos 149, 18, 20 y 30 de la Ley Hipotecaria y 244 de su Reglamento, en relación con el artículo 1.256 del Código Civil, porque si ciertamente la normativa contenida en los indicados preceptos de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento aluden a la exigencia de inscripción en el Registro de la Propiedad del crédito hipotecario cedido, ello hay que entenderlo en sus efectos con relación a terceros, puesto que en esta materia el ordenamiento jurídico español, tanto en el orden civil como en el hipotecario, sigue la orientación y consiguiente normativa de que la inscripción es meramente declarativa, y, en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a dichos terceros a los efectos de la fe pública registral, y por ello la inscripción no tiene carácter constitutivo tratándose de la cesión de créditos hipotecarios, como lo está poniendo de manifiesto el párrafo 2.º del artículo 149 de la Ley Hipotecaria cuando previene que "el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente", **significativo**, como tiene declarado la Resolución de 22 de diciembre de 1945, de que el hecho de que el demandante actuase en el procedimiento judicial como cesionario del crédito hipotecario, no le priva de la condición de titular favorecido por la inscripción frente al demandado, aunque la cesión haya sido inscrita en fecha posterior. Lo confirma el artículo 32 de la Ley Hipotecaria cuando se manifiesta en el sentido de que los derechos reales no inscritos en el Registro de la Propiedad no perjudicarán a tercero, determinando, como tiene declarado esta Sala en Sentencias de 15 de abril de 1899, 27 de octubre de 1900 y 17 de enero de 1903, que los títulos no inscritos en el Registro de la Propiedad pueden y deben ser estimados, cuando las personas a quienes perjudiquen no ostenten frente a ellos otros inscritos, dado que en virtud de lo establecido en el artículo 33 de la referida Ley Hipotecaria, conforme tiene declarado esta Sala en Sentencias de 11 de enero de 1988 y 26 de octubre de 1899, la inscripción en el Registro de la Propiedad no es de por sí un título de derecho, sino corroboración y garantía de los que revisten tal solemnidad.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA Y FACULTADES DEL CARGO DE PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD (SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—La jurisprudencia tiene declarada, respecto a la naturaleza del cargo de Presidente, **que** constituye un órgano del ente comunitario, cuya voluntad sustituye a la voluntad social, representando a la Comunidad

en juicio y fuera de él, y exigiéndose al mismo tiempo que la persona nombrada tenga la condición de copropietario, pudiendo ejercitar en principio las acciones encaminadas a obtener el resarcimiento derivado de defectos constructivos en los elementos comunes, y los propietarios singulares tengan, también en principio, que ejercitar las acciones propias de sus pisos y locales, lo que no impide que cuando los daños originados en estos espacios privados se produzcan por el mal estado de un elemento común, cuyo origen está en la defectuosa terminación, no pueda entenderse que la representación del Presidente se extiende a la que correspondería a los referidos propietarios singulares, ya que el contenido de su derecho singular y exclusivo, viene referido al "aprovechamiento independiente" y a su concreción material, no imaginable sin la conjunción con los elementos comunes del edificio, y con la existencia de una serie de factores que interesan a toda la comunidad, lo que permite calificar a aquella titularidad individual como una auténtica propiedad especial, distinta de la del artículo 348 del Código Civil, y sin que por ello pueda quedar reducida la posibilidad de actuación de la Comunidad como tal a dichos elementos comunes, cuando el artículo 13,5 de la Ley autoriza a tomar las medidas convenientes o necesarias para el interés general, o al mejor servicio común, entre los cuales cabe incluir primeramente las referidas a los elementos comunes, y ampliar después a las que, derivadas de los mismos, afecten a los privativos.

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL: SI EL DAÑO DERIVA DEL USO DE LAS COSAS, EL DUEÑO DE LAS MISMAS DEBE RESPONDER (SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1989).

Hechos.—Al cerrarse violentamente la ventana de un piso, por efecto de una corriente de aire, se desprendió un trozo de cristal que cayó a la calle, matando a una niña. Los inquilinos del piso y la aseguradora del edificio son condenados a indemnizar.

Doctrina de la Sentencia.—En ambas clases de responsabilidad aparecen las tipologías más clásicas de la institución, que en su génesis secular, partía de que la responsabilidad así derivada de un factor de indiscutible aporte voluntarista o intencional —en sus diversos grados— del que luego resultaría responsable: el autor del ilícito civil o aquiliano, por su negligencia o conducta reprochable, o el que asumió voluntariamente responder frente a terceros por los daños causados a estos, bien personalmente o bien, con la técnica evolutiva del seguro de daños merced al desplazamiento de esa responsabilidad al ente que asume aquel deber por la percepción de una prima; mas la misma evolución de los tiempos, en pos de robustecer más el principio con la adecuada tutela efectiva judicial (art. 24.1 Código Civil) o, en otras palabras, que ante la producción de un daño, debía a toda costa, encontrarse la persona responsable haya o no participado en su causación voluntaria de la acción, culminó, en un reino ya de progreso o solidez de los principios de solidaridad social en el advenimiento o de la llamada responsabilidad por riesgo, o bien de la responsabilidad por el uso de las cosas, en la que ya, descolgando el nexo de imputación del modelo voluntarista, la conquista de aquella ecuación —daño igual a responsabilidad— determinó que en cualquier caso, cuando ese daño se produce a consecuencia de la presencia del damnificado en un mundo que esta actividad económica en que se halla o a la que sirve el dueño o lucrado con esta actividad, debe responder ese dueño —simiente para

los dogmas clásicos del *ubi emolumentum ibi onus eius commoda, eius incommoda*, o bien, en una versión más progresista y actual, que si el daño deriva del uso o contacto con las cosas, el autor/dueño de esas cosas debe responder, como si estuviesen las mismas vivificadas y fuesen las causantes de aquel daño; y es claro que si acontece el traslado de esa responsabilidad de/por las cosas mediante el instrumento del seguro, la entidad subrogada asume igual posición frente a los terceros que resultaron dañados o por la actividad o por el uso o contacto de tales cosas.

NATURALEZA DEL CONTRATO DE CESIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE ALGUNOS PISOS QUE SE CONSTRUYAN EN EL (SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—El contrato ha sido tratado por la literatura jurídica, habiéndose iniciado su contemplación con ribetes definitorios como una permuta especial en la que uno de los permutantes transmite al otro —salvo pacto de reserva de dominio— la propiedad de un solar edificable de que es dueño, mientras que el segundo, constructor o empresario de la construcción, asume la obligación de entregar a aquél locales o pisos del edificio, que se compromete a construir sobre dicho solar; negada su naturaleza de permuta por cierta doctrina extranjera al no poder cambiarse algo real por algo que no existe, sin embargo en la doctrina patria se suele hablar de permuta de solar por cosa futura, y varias Sentencias de esta Sala hablan de permuta sin más (S. de 24 de octubre de 1983), como permuta con prestación subordinada de obra, o bien como contrato atípico, según la de 22 de mayo de 1974, habiendo sido por fin la de 24 de octubre de 1983 la que lo ha contemplado con mayor nitidez: El negocio de cesión de solar por pisos y locales en el edificio a construir es calificado por la jurisprudencia de contrato atípico *do ut des*, no encajable plenamente en ninguna de las tipologías específicamente reguladas en el Código Civil, aunque presente notas que la aproximen a la permuta, e incluso subsumible por analogía dentro de los términos del artículo 1.538, aunque uno de los bienes del intercambio no tenga aun existencia real en el momento de practicarse, por lo que se tratará de una prestación de una cosa futura que se corresponde con otra presente, añadiéndose que ante la falta de individualización de los pisos que habrá de entregarse ni la extensión o superficie de los mismos a los aportantes del solar que lo son en proporción diversa, supremos imperativos de justicia aconsejan que lo recibido sea en proporción del terreno aportado; por su parte la doctrina ya ha caracterizado este *nomen* negocial *ad hoc*, y lo fija en la apreciación de que se individualicen suficientemente los pisos o locales a recibir como contraprestación, o bien cabe que se deje al arbitrio de un tercero, aunque nunca a discreción de una parte porque lo veda el artículo 1.256 del Código Civil; que si se constituye un régimen de comunidad horizontal, el dueño del solar participe en la constitución de la misma, y sobre todo se contemplan los problemas del cumplimiento defectuoso de la prestación, en cuyo caso es posible la resolución vía artículos 1.504 y 1.124, siempre que el constructor no haya construido, planteándose la cuestión de si ha construido pero lo ha hecho mal, pues la restauración al origen de la situación será ya difícil, por lo que cabe o recurrir a las normas sobre accesión industrial, o el juego específico de la accesión invertida de nuestro artículo 361 del Código Civil.

EL FONDO DE GARANTIA SALARIAL, QUE PAGA A LOS TRABAJADORES, SE SUBROGA EN LOS DERECHOS DE ESTOS FRENTE AL DEUDOR (SENTENCIA DE 10 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—El Fondo de Garantía Salarial tendrá, por su indiscutible cometido de fiador, el derecho al reembolso derivado frente a quien proceda, y como si fuese el mismo titular o trabajador, pues se ha subrogado a todos sus derechos y acciones, por lo que podrá no sólo reclamar lo así pagado del deudor principal, sino ejercitar los derechos que le confiere la preferencia en caso de concurrencia, de consiguiente, tal subrogación determinante del derecho al reembolso, permitirá al fondo ejercitar las acciones consignadas con el privilegio de la máxima preferencia sobre cualquier otro crédito, y por ello hay que entender el juego de tal subrogación cuando realmente se produce, es decir, cuando el Fondo se convierte en acreedor, porque paga al trabajador, o sea desde el momento de pago, y sólo desde entonces, podrá instar su derecho, por lo demás podría funcionar en vía de exigencia como el relativo al de los trabajadores, en cuanto al plazo de ejercicio, y naturaleza prescriptiva del plazo.

EL SERVICIO DE CUSTODIA QUE PRESTAN LOS HOTELES SOBRE ALHAJAS Y OBJETOS DE VALOR, NO CONSTITUYE CONTRATO DE DEPOSITO INDEPENDIENTE (SENTENCIA DE 11 DE JULIO DE 1989).

Hechos.—La actriz A. R. se hospedaba en el Hotel E., de Valencia, y entregó una bolsa, conteniendo valiosas joyas para que se las guardaran en la caja fuerte del Hotel; con tan mala suerte que el Hotel fue atracado esa noche y la bolsa robada. A. R. demanda a la Compañía Hotelera, que es absuelta.

Doctrina de la Sentencia.—Parte la recurrente de entender que la entrega de la bolsa conteniendo sus joyas para su custodia en la caja fuerte del Hotel constituye un contrato de depósito voluntario y no un depósito necesario de los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil. La responsabilidad excepcional de los hoteleros, regulada en los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil, fundada en el riesgo profesional o de empresa, nace por el hecho de la introducción en hotel de los efectos por el huésped, sin necesidad de un previo contrato de depósito y sin requerirse la aceptación del fondista que queda, desde ese momento y hasta la terminación del contrato de hospedaje, responsable por los daños o la pérdida de los efectos introducidos en los términos establecidos en los citados preceptos legales; de ahí que no sea admisible la tesis sustentada por la recurrente sobre constitución de un depósito voluntario de los definidos en el artículo 1.763 del Código Civil a consecuencia de esa entrega de los efectos, ya que la misma trae su causa en el contrato de hospedaje celebrado, no constituyendo por tanto un contrato de depósito autónomo e independiente, distinto de la prestación por el Hotel de los varios servicios integrantes del complejo contrato de hospedaje, configurándose esa entrega como la adopción por el cliente de las prevenciones hechas por el hotelero sobre cuidado y vigilancia de los efectos valiosos: en este sentido, la Orden de 19 de julio de 1968, reguladora de la clasificación de los establecimientos, dice en su artículo 78 que "en todos los establecimientos se prestará el servicio de custodia de dinero, alhajas u objetos de valor que a tal efecto sean entregados bajo recibo por los huéspedes, siendo responsables los hoteleros de su pérdida o deterioro, en los supuestos y en las condiciones esta-

blecidas en los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil", y el hecho de que no se hiciesen en el presente caso la entrega bajo recibo, no altera la responsabilidad del hotelero ya que tal falta sólo tendría relevancia en orden a determinar la existencia y valor de los efectos entregados. De otra parte, ha de tenerse en cuenta que la responsabilidad de los hoteleros o **fondistas** como depositarios de los efectos introducidos por los viajeros en sus establecimientos resulta agravada en relación con la que a los depositarios impone el artículo 1.766 en el depósito voluntario por los daños o pérdida de la cosa depositada, que se regula por lo dispuesto en los artículos 1.101 y siguientes del Código Civil, quedando exento de responsabilidad el depositario por unos y otra cuando sean debidos o provengan de caso fortuito o fuerza mayor, en tanto que el artículo 1.784 limita esa exoneración de responsabilidad a los casos en que provengan de robo a mano armada, o sean ocasionados por otro suceso de fuerza mayor, respondiendo de esos daños y pérdidas cuando sean producidos por caso fortuito, de donde se desprende que la admisión de la tesis de la parte recurrente situaría a ésta frente al hotelero en una posición menos **favorable** que la derivada del depósito necesario de los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil.

LA PRESUNCION DE EXACTITUD REGISTRAL ABARCA SOLO LOS DATOS JURIDICOS (SENTENCIA DE 11 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Los documentos públicos no acreditan la veracidad intrínseca de las **manifestaciones** personales hechas por las partes, pudiendo ser **combatidas** por otros medios probatorios, y haciendo prueba contra tercero solo del hecho que los motiva, y, de la fecha de su otorgamiento. Tampoco es atendible la protección registral que se menciona, pues la presunción de exactitud registral que ampara el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cubre únicamente los datos jurídicos, no las circunstancias de mero hecho, tales como la extensión, situación, linderos, etc., de la finca inscrita.

OBLIGACIONES CONTRACTUALES: NO HAY NORMATIVA GENERAL APLICABLE PARA CORREGIR LOS EFECTOS DE LA DEVALUACION MONETARIA (SENTENCIA DE 15 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Es conocida, notoria y permanente la doctrina de esta Sala, según la cual no pueden devengar intereses deudas sujetas a depuración, liquidación y concreción a través de un necesario procedimiento judicial, como aquí acontece (SS de 30 de abril de 1981 y 28 de octubre de 1988, entre otras). No existiendo convenio explícito sobre indemnización de daños y perjuicios, dicha indemnización consecuente a la mora en el pago de una cantidad de dinero, es siempre el pago de los intereses convenidos y en su **defecto** el interés legal, que corrigió las injustificadas demoras en el pago de cantidades una vez liquidadas, aunque fuera a través de un procedimiento judicial. En punto a la devaluación monetaria, que es un **fenómeno** producto del progreso y del estímulo productivo, no ha encontrado aun una normativa general que pueda ser aplicada y por ello se ha dicho, tanto en la doctrina científica como en la jurisprudencia, que, salvo los casos en que se ha regulado específicamente en determinadas materias —como es *ad exemplum* la **corrección** en el cómputo de bene-

ficios a efectos fiscales con el señalamiento de coeficientes en función del tiempo transcurrido en las inversiones que los generen—, en el ámbito civil, volvemos a repetir, en términos generales sólo ha encontrado su cauce por vía de la previsión contractual consensuada por medio de las denominadas cláusulas de estabilización; cláusulas de valor u otras con el mismo propósito, pero que fuera de estas previsiones sólo es utilizable el artículo 1.108 del Código Civil.

SI LA RUINA OBEDECE A INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN ES DE QUINCE AÑOS (SENTENCIA DE 17 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Conforme a doctrina de la que es paradigma la contenida en la Sentencia de 11 de octubre de 1974, dictada a propósito de la responsabilidad decenal establecida en el artículo 1.591 del Código Civil, hay que distinguir entre la obligación de garantizar el resultado de las obras, edificaciones, construcciones, etc., realizadas por las personas que se enumeran en el precepto sustantivo; en el sentido de que si precluido el plazo no se hubiere producido el evento dañoso, la responsabilidad se extingue a la par; pero distinto es el supuesto en que los daños o perjuicios se derivan de un supuesto incumplimiento contractual en que la demora influyera sobre la construcción o sus vicios, en cuyo supuesto el plazo de prescripción de la acción de indemnización sería el genérico de quince años, como paladinamente se establece en el último de los párrafos del citado precepto.

El concepto jurídico de ruina empleada en el artículo 1.591 del Código Civil extravasa el puramente semántico de nuestro Diccionario, al comprender en la misma todos aquellos defectos o vicios que por afectara elementos esenciales de la construcción lo hagan inservible o inadecuado para el uso a que estaba destinado, naciendo así una nueva figura que ha encontrado carta de naturaleza en la llamada ruina funcional.

LA NATURALEZA DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA ES ESENCIALMENTE CONTRAVENTORA DE LA LEGALIDAD (SENTENCIA DE 18 DE JULIO DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—Calificada la simulación de total o absoluta —la llamada *simulatio nuda*—, la misma por su naturaleza esencialmente contravenidora de la legalidad, ostenta una afinidad cuasi pública con los *institutos* que en su juego operativo se prevalecen de la significativa tutela de la intemporalidad o imprescriptibilidad de aquellas acciones que persiguen la destrucción de lo simulado y el prevalecimiento de la realidad con el desenmascaramiento del negocio de ficción efectuado.

Al no estar específicamente regulada la simulación por nuestro código, ha sido estructurada por la doctrina más decantada, y frente a la tesis de que puede ser una manifestación de discordancia entre la voluntad real y declarada —vicio de la voluntad—, la subsume como un supuesto incluíble dentro de la causa del negocio, es decir, la simulación que implica un vicio en la causa negocial, con la sanción de los artículos 1.275 y 1.276, y por tanto con la declaración imperativa de nulidad, salvo que se acredite la existencia de otra causa verdadera y lícita; y se puede distinguir una dualidad, o simulación absoluta cuando el propósito negocial inexistente por completo y la relativa, que es cuando el negocio aparente

o simulado encubre otro real o disimulado; si bien mirado el asunto y con alcance general en esta simulación **absoluta**, las partes no es que omitan o carezcan de **causa *quæ debetur***, o más en puridad ***quæ pactetur***, pues quieren preconstituir un **negocio** de sociedad en el caso en cuestión, pero eso sí, omitiendo un requisito de ***ius cogens***, las **aportaciones** de algunos socios, con lo que también se alcanza por esta vía la nulidad radical.

LA FALTA DE CAUSA PROVOCA LA NULIDAD RADICAL DEL CONTRATO
(SENTENCIA DE 19 DE JULIO DE 1989).

Hechos.—Con el fin de burlar las garantías del Banco acreedor, un deudor vendió su **finca** a persona de su confianza. El Supremo declara la nulidad de la venta.

Doctrina de la Sentencia.—Aun cuando la compraventa es un contrato consensual y por tanto perfeccionable por el mero consentimiento de los intervinientes, no puede olvidarse que dicho acuerdo de voluntades ha de tener una razón de ser, esto es, una causa, de tal forma que si ésta no existe o **fuese falsa**, el contrato adolece de nulidad radical; la falta de dicho elemento esencial en todo negocio jurídico provoca la nulidad radical del contrato; esa nulidad es **imprescriptible** (SS de 19 de mayo de 1981 y 24 de febrero de 1986, entre otras). Es igualmente doctrina pacífica de esta Sala, la que en orden a la causa, su apreciación y su calificación, deben tenerse en cuenta ciertos aspectos tanto subjetivos (ánimo de perjudicar) como objetivos (acto o medio externo que caracteriza al dolo civil), tal acontecer cuando alguno de los contratantes hace uso de argucias o maquinaciones insidiosas para perjudicar al otro. Aun cuando cierto es que el artículo 1.277 del Código Civil establece una presunción en pro de la existencia y licitud de la causa, ello no es obstáculo para que, cual tiene declarado esta Sala, se admita la posibilidad de acreditar o justificar lo contrario por cualesquiera de los medios probatorios que se describen en el artículo 1.215 del Código Civil.

ENRIQUECIMIENTO INJUSTO: EXIGE FALTA DE CAUSA Y PROCEDER DE UN SOLO HECHO (SENTENCIA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1989).

Hechos.—La Casa Regional V. era arrendataria de unos locales, propiedad de don T. La Casa Regional hizo unas obras en los mismos; como dejó de pagar su importe, el contratista de la obra le demanda, así como al propietario. Este último fue absuelto.

Doctrina de la Sentencia.—En punto al enriquecimiento injusto, la doctrina de esta Sala tiene sentado que la **conditio** basada en el citado enriquecimiento injusto exige, para su éxito, entre otros requisitos, "la falta de causa en el desplazamiento patrimonial y consiguiente ventaja adquirida, presupuesto que con toda evidencia faltará en los casos de resarcimiento por incumplimiento contractual reprochable al sujeto pasivo de la pretensión de **condena**". En la Sentencia de 30 de abril de 1988 se decía que, de aceptar la tesis del enriquecimiento que sostiene el recurso, se transformaría este principio general de derecho, de saludable postulado de equidad y justicia, en motivo grave de perturbación y trastorno de la seguridad de las relaciones jurídicas. Y más adelante se decía

asimismo "ha de ser un mismo hecho o circunstancia el que dé lugar a la pérdida o ganancia y no distintos hechos. Las obras se ejecutan y han de satisfacerse su precio por quien las ajustó, o sea, la Casa Regional, en tanto que si quedan a beneficio de la propiedad es por virtud del contrato de arrendamiento del local, con absoluta desconexión uno y otro contrato, pues en definitiva el alegato del recurso entraña nada más y nada menos que la responsabilidad solidaria o subsidiaria del propietario del local respecto de las obras que libre y unilateralmente ajuste el arrendatario, lo que conduce al absurdo y a la imposición de una carga desconocida, sorpresiva y sorprendente para el dueño, que lo hace inviable en Derecho.

SE PUEDE ACUDIR A LA PRUEBA DE PRESUNCIONES PARA APRECIAR LA SIMULACION DE UN CONTRATO (SENTENCIA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—La necesidad de acudir a la prueba de presunciones a que se refiere el artículo 1.253 del Código Civil para apreciar la realidad de la simulación, es doctrina reiterada de esta Sala, como la reciente Sentencia de 13 de octubre de 1987, pues al ser grandes las dificultades que encierra la prueba plena de la simulación de los contratos, por el natural empeño que ponen los contratantes en hacer desaparecer todos los vestigios de la simulación, y por aparentar que el contrato es cierto y efectivo reflejo de la realidad, obliga a acudir a la prueba indirecta de las presunciones que autoriza el artículo 1.253 del Código Civil; y se reconoce en reiterada doctrina jurisprudencial, de la que es exponente entre otras las Sentencias de esta Sala de 25 de abril de 1981, 2 de diciembre de 1983 y 5 de diciembre de 1984, y con su base apreciar comportamiento simulador absoluto cuando, con arreglo a un **enlace** preciso y directo, según las reglas del criterio humano, se evidencia que el contrato no ha tenido en definitiva la causa que nominativamente se expresa.

LOS DEFECTOS DE FALTA DE PERSONALIDAD SON SUBSANABLES EN CUALQUIER MOMENTO DEL JUICIO.

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LOS CAUSANTES DE LA RUINA DE UN EDIFICIO (SENTENCIA DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1989).

Doctrina de la Sentencia.—El hecho de que en el encabezamiento de la demanda se diga solamente que el Procurador formula la misma en nombre de la Comunidad de Propietarios, sin agregar expresamente que ésta se halla representada en juicio por su Presidente, no puede por sí solo entrañar la falta de personalidad (*legitimitatio ad processum*) en dicha actora, que quiere atribuirle la entidad recurrente, pues el imprescindible poder para pleitos, a virtud del cual actúa dicho Procurador, que fue acompañado con la demanda, aparece otorgado única y exclusivamente por el Presidente de dicha Comunidad de Propietarios, lo que sin género alguno de duda, está indicando que el **referido** ente comunitario interviene en el proceso representado por su Presidente. Siendo doctrina reiterada de esta Sala la de que los defectos o deficiencias determinantes de la falta de personalidad procesal son subsanables en cualquier período del juicio, doctrina que hoy se halla legislativamente consagrada por los artículos 11 y 243 de la vigente Ley Orgánica del Poder Judicial, si el que aquí nos ocupa pudiera mere-

cer, que ni a eso llega, la concepción de defecto o deficiencia determinante de la falta de personalidad procesal, el mismo quedó subsanado en la instancia.

La solidaridad que puede existir entre los responsables de la ruina, viene establecida por la doctrina de esta Sala (SS de 16 de marzo de 1984, 6 de junio de 1986 y 17 de mayo de 1988, entre otras), cuando no se puede establecer una conducta como exclusivamente causal de la ruina (vicios de la construcción o del suelo o de la dirección), o cuando, como ocurre en este supuesto, habiendo intervenido causas (vicios de la construcción y de la dirección) no se pueden cuantificar su influencia en el resultado.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS URBANOS

POR CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

TRASPASO.—NO HAY DIFERENCIA ENTRE CESIÓN Y TRASPASO, SALVO EL REQUISITO DE LA ONEROSIDAD. LA ESCRITURA DE TRASPASO NO ES UN REQUISITO AD SOLEMNITATEM SINO AD PROBATIONEM DEL NEGOCIO JURÍDICO (SENTENCIA DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1986).

El Juzgado número 1 de Albacete desestima la demanda sin entrar en el fondo del asunto. La Audiencia estimó la demanda, declarando la existencia de traspaso de local en la forma establecida en el documento privado correspondiente.

No ha lugar a la casación. En el contrato de 1949 se estipuló que la participación del arrendador en el traspaso sería del 20 por 100 del precio, contrato que en 1979 fue novado, permaneciendo el mismo porcentaje de participación. En 1981 se produjo un nuevo negocio jurídico mediante documento privado, planteándose la duda de si este contrato supone la subrogación en los derechos y obligaciones de las partes convenidos en el anterior y concretamente la cláusula de estabilización, cuya vigencia se niega por el recurrente, estimando el contrato de 1981, como *ex novo*. Entiende que la cesión es distinta del traspaso, pero la realidad es que el artículo 29 LAU asimila la figura del traspaso y la de la cesión señalando tan sólo la particularidad de la onerosidad. El requisito de la escritura no es *ad solemnitatem* sino *ad probationem* como lo demuestra que la falta de escritura sólo conlleva la facultad del arrendador de desconocer el traspaso y aquí intervino personalmente en el contrato privado, lo que determina que el arrendador renuncia al cumplimiento de aquel requisito, lo que es factible según el artículo 6.3.º LAU. El traspaso supone una subrogación del cesionario en los derechos del cedente y en este caso, aparece claro al precisarse la participación del 20 por 100 y la alusión al contrato de 1979, reafirmando la continuidad de uno y otro, de lo que se deduce la correcta aplicación del artículo 29 LAU.

REVISION DE LA RENTA.—SON VALIDAS LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION SEGUN REITERADA JURISPRUDENCIA, DE ACUERDO CON LA LIBERTAD DE PACTO Y COMO CORROBORA EL RDL DE 30 DE ABRIL DE 1985 (SENTENCIA DE 13 DE DICIEMBRE DE 1986).

Tanto el Juzgado número 1 de Murcia como la Audiencia de Albacete estimaron la demanda.

La misma doctrina mantiene el Tribunal Supremo. De acuerdo con las Sentencias de 13 de mayo de 1986, 11 de octubre de 1982 y 21 de octubre de 1985, la validez de las cláusulas de estabilización se asienta en el principio de libertad de pacto del artículo 1.255 CC y los artículos 97, 98 y 100 LAU, sin olvidar los cambios en la realidad socioeconómica a que responde el **RDL** de 30 de abril de 1985 que suprimía la prórroga forzosa, profunda innovación de la que no se puede prescindir como elemento sociológico de la exégesis normativa, conforme al artículo 3 del Código; pues es evidente que, a fin de lograr el equilibrio de las prestaciones acordaron que la corrección en la cuantía del precio se haría cuando el coste de la vida altere su valor más del 40 por 100 de la renta respecto al del mes de septiembre de 1977, lo que ha ocurrido según las certificaciones de la Delegación Provincial de Estadística, con independencia de todo factor temporal, sin tener que ajustarse a cada uno de los años transcurridos, aisladamente considerados, como pretendía la arrendataria. La limitación ordenada por las disposiciones dictadas para prevenir la inflación como el **RDL** de 4 de enero de 1978, el 29 de diciembre de 1979 y el de 1 de octubre de 1980, que no autorizaron elevaciones superiores al 80 por 100 de la elevación experimentada en los doce meses anteriores del índice general de precios del consumo que debe publicar el IN de Estadística han sido tenidos en cuenta por el Tribunal de instancia, restringiendo los aumentos al 80 por 100, según lo dispuesto por tales disposiciones. No ha caducado la acción del arrendador, puesto que no han pasado tres meses desde la última comunicación de la demandada pero, además, aquel breve plazo sólo es operante cuando se trate de acciones fundadas en los supuestos legales de elevaciones fundadas en los artículos 99 y 100 LAU pero no en los casos de ejercicio de una cláusula estabilizadora como se hace constar aquí, pues en las cartas del arrendador se da por sentado que se trata de aplicar la cláusula 2.^a del contrato, siendo intrascendente el exceso en que, por error de cuenta incurre, luego subsanado en la demanda cuando ese no fue el motivo de la negativa de la arrendataria.

NULIDAD DE CONTRATO.—LA DECLARACION DE SUBSISTENCIA DEL CONTRATO ARRENDATICIO HA DE EJERCITARSE POR EL PROCEDIMIENTO COMUN POR NO APOYARSE EN NORMA ALGUNA DE LA LAU Y HABER ACEPTADO LAS PARTES LA RELACION JURIDICO-PROCESAL CORRESPONDIENTE (SENTENCIA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado número 3 de Oviedo declaró subsistente el contrato de arrendamiento que la propietaria quería declarar nulo, pero la Audiencia revocó la anterior.

Triunfa el recurso de casación. El Juzgado de Primera Instancia entendió correcta la demanda hecha conforme al juicio declarativo de menor cuantía, ya que se pedía indemnización de daños y perjuicios sufridos al tener que cambiar

de domicilio por la no reparación de los desperfectos sufridos en la vivienda arrendada, además de la subsistencia del contrato de inquilinato. Pero la Audiencia la desestima por creer que debió seguirse el procedimiento arrendaticio y no la acción **extracontractual** de daños y perjuicios. Sustancialmente lo que se reclama es una indemnización de daños por culpa, pero derivados de un contrato arrendaticio fundándose en el artículo 1.902 del Código. La jurisprudencia ha declarado que se ha de respetar la relación jurídico procesal establecida por las partes y habiendo alegado el actor y aceptado el demandado la litis **conforme** al artículo 1.902, el Tribunal de instancia no debe entender ejercitada la acción contractual. Incluso la acción de subsistencia del contrato arrendaticio **ha** de ejercitarse por el procedimiento común por no apoyarse en norma alguna de la LAU conforme al artículo 151 de la misma y así lo declaró en Sentencias de 2 de diciembre de 1965 y 10 de febrero de 1966, entre otras, ya que la determinación de la existencia del contrato cae **fuera** del ámbito de la LAU que sólo regula los efectos y consecuencias del contrato en período de consumación. En cambio sí se limita a las obras de reparación del inmueble debe prevalecer la legislación especial y seguirse el procedimiento en ella determinado, criterio acertadamente seguido por el Juez de Primera Instancia.

TRANSFORMACION DE VIVIENDA EN LOCAL DE NEGOCIO.—EL EJERCICIO EN LA VIVIENDA DE UNA PEQUEÑA INDUSTRIA NO TRANSFORMA ESTA EN LOCAL DE NEGOCIO (SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado número 4 de Madrid estimó la demanda dando lugar a la indemnización pedida por el arrendatario, desahuciado por estimar la propietaria que se había transformado la vivienda en local de negocio, alterando la naturaleza del contrato primitivo. La Audiencia absolvió de la demanda al demandado.

No ha lugar a la casación. El arrendamiento **concertado** en 1939 fue de vivienda y desde 1953, sin dejar de ser vivienda, el actor ejerció la profesión de constructor, teniendo centralizada en la vivienda la gestión de su negocio. Pero la vivienda no se transformó en local por el ejercicio de un pequeño negocio, tanto por el volumen de su actividad como por su **facturación**. En otro juicio de cognición seguido ante el Juzgado de Distrito número 13 de Madrid, se invocó por el recurrente la condición del inmueble como vivienda, siendo ahora cuando pretende que es local de negocio para pedir indemnización por el desalojo. Está probado que el arrendamiento fue de vivienda durante trece años y después, además, se ejerció en la vivienda una pequeña industria, es decir el supuesto del artículo 4.º LAU y no el del artículo 5.º, no habiéndose probado que el ejercicio de la industria tuviera la aquiescencia inequívoca de la entidad arrendadora. No se puede admitir que se tache el contrato de 1939 como inexistente olvidando que la base de la litis fue ese contrato de inquilinato y la naturaleza jurídica inicial no se perdió posteriormente, según fue apreciado por el Tribunal de instancia.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.—SE TRATA DE UN CONTRATO MULTIPLE EN EL QUE SE CONVIENE UNA CESION O TRASPASO DE INDUSTRIA Y UN ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO (SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado de Requena declaró resuelto el contrato pero no así la Audiencia de Valencia.

No prospera la casación. La Audiencia considera que el de autos es un contrato múltiple en el que se conviene un cesión o traspaso de industria por un precio de 900.000 pesetas y un arrendamiento de local por 20.000 pesetas mensuales, al que no le es aplicable el régimen que el Código establece para el contrato de arrendamiento de industria. La interpretación que del contrato hace el demandante no es sino un modo subjetivo de enjuiciar una situación dudosa, que la Sala ha considerado como un contrato múltiple en su modalidad de varios contratos unidos en un solo documento, cuyo contenido ha de interpretarse relacionando sus distintas cláusulas y lo que se decía en el encabezamiento del contrato y en otro documento posterior en que se insiste en que el anterior fue un traspaso de industria y un arrendamiento de local, como lo demuestra el fijar dos precios: una cantidad fija a pagar en varios plazos y otra pagadera por meses, interpretación que en modo alguno puede ser tachada de ilógica ni contraviene ninguna norma hermenéutica legal por lo que ha de aceptarse, conforme a reiterada doctrina de este Tribunal, que señala que la facultad de interpretar los contratos pertenece a la soberanía del juzgador de instancia y escapa al control de la casación.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.—EL REQUERIMIENTO DANDO POR EXTINGUIDO EL CONTRATO LO FUE DENTRO DEL PLAZO PACTADO, POR LO QUE ERA PROCEDENTE EL DESAHUCIO CONFORME A LA LEGISLACION COMUN (SENTENCIA DE 20 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado de Granadilla desestima la demanda de desahucio, pero la Audiencia de Las Palmas revocó la anterior.

No triunfa la casación. El demandado alega que lo arrendado no fue una industria sino un local de negocio sometido a la legislación especial y que el contrato se prorrogó tácitamente por no haber notificado la negativa con dos meses de antelación a su finalización. El Juzgado entiende que la negativa a la prórroga se había hecho dentro de los dos meses a final del plazo contractual y no impidió la tácita reconducción, pero la Audiencia estima que el requerimiento dando por extinguido el contrato lo fue dentro del plazo pactado y en consecuencia era procedente el desahucio. La fecha de 1 de octubre de 1980 que notificó por escrito y de común acuerdo la inicialmente consignada de 1 de septiembre es la del comienzo de los efectos del contrato y, por consiguiente, realizada la notificación de la extinción el 22 de julio de 1982, se estaba dentro del término hábil para la negativa de la prórroga, conclusión fáctica que únicamente puede combatirse por el número 7 del artículo 1.692 LEC, lo que no se ha hecho en este caso.

DESAHUCIO.—TRATANDOSE DE UNA INDUSTRIA SE RIGE EL ARRENDAMIENTO POR EL CODIGO CIVIL Y NO RIGE LA PRORROGA FORZOSA DE LA LEGISLACION ESPECIAL (SENTENCIA DE 20 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado número 2 de Marbella desestima la demanda, no dando lugar al desahucio por estimar que el contrato estaba sujeto a la legislación especial, pero la Audiencia de Granada estimó lo contrario.

No procede la casación. Lo arrendado son los servicios instalados en el "hall" del hotel para la venta de regalos, revistas, tabacos, etc. Si lo que se arrienda es el local "desnudo" o con elementos desarticulados no aptos por sí solos para una finalidad industrial o comercial, la relación será de local de negocio, pero no si se trata de un conjunto de elementos precisos y organizados para la obtención de un producto económico y susceptible de explotación inmediata en cuyo caso se está en presencia de un arrendamiento de industria. Lo que transforma el contrato es la unidad de empresa para producir rendimientos o lucros, según reiterada jurisprudencia. El objeto del contrato es una dependencia del hotel ubicada en su vestíbulo, que carece de acceso independiente desde la vía pública con imposibilidad de ejercer en él actividades comerciales sin que el hotel esté abierto y en funcionamiento, no pudiendo utilizar el negocio sino es para venta de regalos, revistas, etc., por estar orientado a la clientela del propio hotel, siendo claro que el contrato tiene naturaleza especial no sujeta a la LAU por formar parte de un complejo armónico del que no puede desligarse, conclusión a la que nada obsta la cláusula 3.^a del contrato al decir que el local destinado a la explotación de los servicios de "drug store" se entrega completamente terminado en su instalación de luces, teléfono, estantes, etc., todo en perfecto estado siendo por cuenta de la arrendataria los útiles que necesite para exponer los artículos, pues son algo accesorio que no desvirtúa el carácter de unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas. Rigiéndose el contrato por el Código Civil no hay posibilidad de aplicación de la prórroga forzosa reconocida por la LAU.

DESAHUCIO DE INDUSTRIA.—EL INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS FISCALES NO PUEDE SERVIR DE BASE PARA EL RECURSO DE CASACION (SENTENCIA DE 26 DE DICIEMBRE DE 1986).

Tanto el Juzgado número 17 de Madrid como la Audiencia estimaron la demanda de resolución de contrato de arrendamiento de industria.

Tampoco procede la casación. La Sentencia que se impugna dice que se trata de un arrendamiento de industria y no de local, pues el arrendador cedió no sólo un local sino una industria en marcha con todos los enseres propios de su ejercicio. Tal conclusión en cuanto a sus bases de hecho y su calificación no es consolidada por el recurrente cuyo recurso se basa en la infracción del artículo 114.2 del texto refundido de la Ley de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 6 de abril de 1967 al decir que el documento no fue presentado a liquidación del Impuesto y no puede producir efectos en juicio. Pero deben ser rechazados porque se basan en normas de carácter fiscal-administrativo y carecen de eficacia para apreciar los efectos

civiles de los contratos, si no se refieren a un contenido imperativo, por lo que no pueden fundar el recurso de casación.

RESOLUCION DE CONTRATO.—PROCEDE LA RESOLUCION AUNQUE NO HAYA TRANSCURRIDO EL PLAZO ESTIPULADO YA QUE EL ARRENDATARIO HA DEJADO DE PAGAR LA RENTA (SENTENCIA DE 29 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado de Vic estimó la demanda declarando la resolución por falta de pago, lo que confirmó la Audiencia.

No prospera la casación. Se hizo un contrato por diez años de arrendamiento de un hotel, restaurante y bar en el que se estableció que el objeto del arrendamiento era la industria o negocio de dicha clase, comprometiéndose la arrendataria a cumplir las formalidades administrativas que se requieran para poner en marcha la explotación y equipar a su costa todas las dependencias debiendo devolverlo con todos los elementos, los que recibe y los que ha de aportar, en buen estado de uso y funcionamiento. Pero la arrendataria dejó de abonar las rentas en marzo de 1979. No cabe duda que el arrendamiento es de industria con algunas especialidades, formando un arrendamiento complejo, consagrado por la jurisprudencia de esta Sala. Es obvio que la legislación aplicable es la del Código Civil y, en consecuencia, el equipamiento de las dependencias de cocina, restaurante y bar quedaban incorporados al negocio, según convinieren ambas partes. El artículo 1.255 CC establece la libertad de pacto y, en consecuencia, antes de efectuarlos gastos originados por los elementos incorporados al negocio que pretendía explotar la recurrente, sabía que le iban a pertenecer por lo que caen por su base los motivos de casación. A pesar de que la duración era de diez años, no se puede considerar enriquecimiento injusto el que la sentencia concede la resolución, pasado un año, ya que la arrendataria había dejado de pagar la renta, por lo que la resolución es obra de su conducta, no pudiendo proyectarla sobre otros, aparte de que no había pasado un año sino tres.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—LAS OBRAS REALIZADAS NO AFECTAN A LA ESTABILIDAD DEL EDIFICIO AUNQUE VARIEN LA CONFIGURACION DEL LOCAL (SENTENCIA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1986).

El Juzgado número 2 de Sevilla y la Audiencia de la misma capital desestimaron la demanda.

Tampoco triunfa la casación. Las obras realizadas lo han sido con el consentimiento del arrendador, sin que afecten a los muros maestros del edificio ni a la configuración del local, salvo el derribo de un tabique que se encuentra dentro de la amplia autorización hecha por el antecesor en el arrendamiento de la entidad demandada, ya que la cláusula 5.^a autorizaba las obras aunque varíen la configuración actual de la tienda siempre que no afecten a la estabilidad, estructura o resistencia de los materiales y del edificio sin más que ponerlo en conocimiento del dueño. Los muros del edificio no han sufrido menoscabo en sus dimensiones ni hay debilitaciones en la resistencia de los materiales. El concepto de configuración es algo contingente y circunstancial a examinar en cada caso,

atendidas las características que concurren en la cosa arrendada, porque, sustituir en la fachada, revestida de mármol, este material por revestimiento de madera no afecta a la configuración, apreciación fáctica que ha de sostenerse, máxime cuando consta probado que ello no afecta a la estabilidad del inmueble.

C. R. R.