

III. Sentencias del Tribunal Supremo

1. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por JOSÉ QUESADA SEGURA

TERCERIA DE DOMINIO: SU OBJETO NO LO CONSTITUYE LA RECUPERACION DEL BIEN, SINO EL LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO
(SENTENCIA DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—La tercería de dominio tiene por objeto liberar del embargo bienes indebidamente trabados, excluyéndolos de la vía de apremio, para lo que se ha de tener presente la situación de su dominio existente en la fecha en que la traba fue practicada, sin poderse tomar en consideración para ese juicio situaciones surgidas con posterioridad (Sentencia de 14 de diciembre de 1984). La justificación documental del tercerista ha de estar referida a la fecha en que se realizó el embargo, por ser en tal momento cuando se produce la perturbación (22 de junio de 1982), por lo que es irrelevante la adquisición del dominio en tiempo posterior o en fecha que sólo gana eficacia frente a terceros después de la traba. Aunque con indudables analogías, la tercería es distinguible de la acción reivindicatoria, señalándose entre sus diferencias que el objeto de la tercería no lo constituye la recuperación del bien trabado, sino el levantamiento del embargo del mismo, siendo consecuencia de esa especialidad el que antes el problema de la propiedad importe examinar si el demandante de tercería es propiamente tercero, es decir, no el deudor, por ser éste de la otredad entre el tercerista y el deudor el primero de los requisitos a tener en cuenta, como esencial que es a la acción de tercería de dominio (15 de febrero de 1985).

OFENSAS AL HONOR: NO ES POSIBLE DESLIGARLAS DEL CONTEXTO (SENTENCIA DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—Como señala la Sentencia de 3 de julio de 1987, esta Sala ha puesto de relieve en varias resoluciones que la protección jurisdiccional civil a los derechos de la persona al honor y a la intimidad personal y familiar, tanto antes como después de la Ley 1/1982, de 5 de mayo, debe ser dispensada haciendo aceptación de la índole, características y circunstancias concurrentes en cada caso concreto, sin que sea legítimo, en supuesto de ofensas al honor inferidas mediante expresiones verbales o escritas, el absolutizarlas mediante extraerlas y desligarlas del contexto del escrito que las contiene, pues, por el contrario, debe estar-se siempre a la totalidad del mismo (Sentencia de 4 de noviembre de 1986), para así inducir el verdadero sentido, siendo obligado asimismo el tomar en consideración el objeto y la finalidad perseguida.

SON DE CARGO DE LA SOCIEDAD GANANCIAL LOS ALIMENTOS PRESTADOS AL MARIDO, SEPARADO DE HECHO (SENTENCIA DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1987).

Hechos.—Don Diego abandonó el domicilio familiar y fue a vivir con doña Remedios y con el hijo de ésta, don Juan. Don Diego cedió a éste la única finca que poseía (y que era ganancial) a cambio de alimentos. Testó y nombró al mismo don Juan su heredero, legándole a sus hijas lo que les correspondiera por legítima. Parece ser que no quedó más bien sino la finca en litigio. La viuda e hijas de don Diego demandan a doña Remedios y su hijo. No prosperó la demanda.

Doctrina de la sentencia.—Debe tenerse en cuenta que se produjo la entrega de un bien propio de la sociedad conyugal para servir de satisfacción alimentaria al esposo, separado de hecho y ausente del domicilio conyugal, así como de la más mínima convivencia familiar, y que se dirige la acción esgrimida por las actoras a interesar la nulidad de los citados actos *intervivos* y *mortis causa*, y es preciso reconocer el haber ganancial efectuando a tales efectos la liquidación de la sociedad, condición o requisito *sine qua non* para fijar no tan sólo dicho haber, sino si realmente existen bienes gananciales.

Coinciden los autores y la jurisprudencia en afirmar que inciden o gravan a la sociedad de gananciales todas las atenciones y obligaciones de la familia, que por su origen, carácter y finalidad no deban ser imputados particularmente a la responsabilidad unipersonal de uno de los cónyuges, debiendo presuponer, al amparo de la normativa aplicable (artículo 1.408, núms. 1 y 5, hoy modificados), que son de cargo de la sociedad de gananciales todas las obligaciones contraídas durante el matrimonio por el marido, salvo prueba en contrario (Sentencias de 28 de junio de 1965 y 6 de octubre de 1980); a mayor abundamiento, con la probada inhibición de los familiares legal y moralmente obligados, constituye, sin duda, una carga familiar dada la urgencia y necesidad de los gastos alimenticios en sentido estricto, calidad que les otorga la condición de proyectables sobre la sociedad de gananciales, o lo que es lo mismo, carga a deducir del haber ganancial.

COMENTARIO.—Centrado el debate en los temas de si constituían o no carga de la sociedad los alimentos prestados al marido que ha abandonado a su familia, y en el de la validez o nulidad del testamento, no se toca, en cambio, lo que parece más obvio: la falta de consentimiento (o asentimiento si los hechos se produjeron antes de la reforma del Código Civil) del cónyuge al acto dispositivo sobre el bien inmueble, realizado a título oneroso, que lógicamente debe provocar la anulación del contrato de cesión de la finca, sin perjuicio de la acción que puedan ejercer los que prestaron los alimentos para ser indemnizados por los herederos.

LA LEY NO AUTORIZA AL JUEZ A QUE SEÑALE PENSION COMPENSATORIA EN SUPUESTOS DE SEPARACION O DIVORCIO (SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—Ni en las medidas provisionalísimas anteriores a la demanda de separación o divorcio (art. 104 del Código Civil), ni en las coetáneas al procedimiento cuando no existe convenio regulador entre las partes, ni en las medidas definitivas a adoptar por el Juez, a que se refiere el artículo 91, figura la pensión compensatoria; si, pues, la Ley no autoriza al Juez a que señale tal pensión de oficio y, en cambio, las partes pueden incluirla en el convenio regulador o pedirla en el procedimiento, demostrando la concurrencia de las circunstancias, a que se refiere el artículo 97 del Código Civil (desequilibrio en relación con la posición del otro; empeoramiento respecto a su situación anterior en el matrimonio), es claro que no nos encontramos ante norma de Derecho imperativo, sino ante otra de Derecho dispositivo, que puede ser renunciada por las partes, no haciéndola valer y que no afecta a las cargas del matrimonio, precisamente por no afectar a los hijos, todo ello con independencia de la facultad de pedir alimentos, si se cumplen los requisitos legales, como derecho concurrente. Y que esto es así en la normativa vigente se desprende de la proposición de Ley presentada por el Grupo Parlamentario Socialista del Congreso, sobre modificación de determinados artículos del Código Civil, en relación con la Ley 30/1981, entre ellos, el artículo 91, para que el Juez en las sentencias de nulidad, separación o divorcio o en período de ejecución de las mismas, en defecto de acuerdo de los cónyuges o en caso de no aprobación del convenio, determine las mismas medidas que contempla actualmente el precepto más «la pensión del artículo 97». Si aún no se ha aprobado la modificación pretendida, es claro que ni rige ni puede el Juez, en el estado actual de la Ley, adoptar de oficio tal medida.

LA PROTECCION QUE DISPENSA EL ARTICULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA NO DERIVA DEL ASIENTO POR EL QUE ADQUIRENTE CONSTATA SU DERECHO, SINO DE LOS ANTERIORES (SENTENCIA DE 7 DE DICIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—El concepto de «tercero» con respecto a un determinado contrato, negocio o situación jurídica, corresponde, como entiende un autorizado sector de la doctrina científica, en un orden civil puro, al que es extraño o ajeno al mismo, y a los efectos que la protección

que la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad significa, en concreto la que deriva de la operancia del principio de fe pública registral que los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria consagran, es «tercero» en el campo del Derecho hipotecario el adquirente que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición, aunque en un orden civil puro el título por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad adoleciera de vicios que lo invalidaran. Por tanto, la cualidad de «tercero hipotecario» no la origina el acto o negocio jurídico determinante de la adquisición de un derecho al que no es ajeno el que inscribe con base en tal acto o negocio jurídico su derecho en el Registro de la Propiedad, pues, como el mismo autorizado sector de la doctrina científica establece, si el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro, que para dicho tercero se reputa exacto y verdadero; pero dicho principio no consolida en lo demás el acto adquisitivo del tercero, en el sentido de convalidarlo, sanándolo de los vicios de nulidad de que adolezca. El contenido registral por el que entra en juego la protección que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria dispensa, no deriva del asiento por el que el adquirente constata su derecho, sino de los asientos que le anteceden, siendo éstos los que pregonan con presunción *iuris et de iure* que el Registro, para dicho subadquirente, es exacto e íntegro cualquiera que sea la realidad jurídica extrarregistral.

EL HECHO DE QUE SEA PONENTE UN MAGISTRADO QUE NO HA PARTICIPADO DURANTE LA CELEBRACION DE LA VISTA ENTRAÑA INDEFENSION (SENTENCIA DE 9 DE DICIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—En torno al concepto jurídico-constitucional de la indefensión, tiene declarado el Tribunal Constitucional que se caracteriza por suponer una privación o una limitación del derecho de defensa, que si se produce en virtud de concretos actos de los órganos jurisdiccionales entraña mengua del derecho de intervenir en el proceso en el que se ventilan intereses concernientes al sujeto, respecto de los cuales la sentencia ha de suponer modificación de una situación jurídica individualizada, así como del derecho de realizar los alegatos que se estimen pertinentes para sostener ante el Juez la situación que se cree preferible, y que se produce cuando se priva al ciudadano de la posibilidad de impletrar la protección judicial de sus derechos o intereses mediante la apertura del adecuado proceso o la de realizar dentro de dicho proceso las adecuadas alegaciones o pruebas, o cuando se le crea un obstáculo que dificulta gravemente las actividades antedichas.

Tiene igualmente sentado el Tribunal Constitucional que la Constitución, en su artículo 24, consagra como derecho constitucional fundamental y refuerza el derecho de defensa. Este refuerzo supone que, con carácter general, no sólo en el conjunto del procedimiento, sino en cada una de las fases cuya resolución afecte a los derechos o intereses legítimos de

una persona, debe ésta ser oída y deben respetarse el resto de las garantías procesales.

El hecho de que entre a formar parte de la composición de la Sala, en calidad de ponente, un Magistrado que, por no haber participado en la misma durante la celebración de la vista, no ha podido tener la ocasión de oír los informes de los Abogados de las partes, y conocer, por tanto, las alegaciones vertidas por los litigantes en la segunda instancia, integra una disminución, si no anulación, del derecho de las mismas a ser oídas y realizar ante la Sala los alegatos pertinentes para sostener su derecho en el trámite del recurso de apelación, que lesiona su derecho, no sólo constitucional, sino también procesal, a la defensa e integra una evidente indefensión.

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL COPROPIETARIO QUE SE AUSENTA DE LA JUNTA NO PUEDE ALEGAR IGNORANCIA DE LO EN ELLA CONVENIDO (SENTENCIA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—Cuando las cuestiones surgidas en el seno de la Junta no merecen, por su naturaleza o importancia económica o jurídica, una convocatoria especial, pueden y deben ser tratadas en la Junta, y será válido el consumo mayoritario que recaiga, y ello nos reconduce a puntualizar que no es pertinente jurídicamente, dentro del contexto explícito de la Ley de Propiedad Horizontal, la ausencia una vez empezada la Junta, por disentar del resto de los concurrentes a ella, para con tal pretexto impugnar los acuerdos celebrados sin el ausente; el disidente tiene a su alcance la impugnación judicial que le ofrece el artículo 16, pero no puede alegar ignorancia de aquello que se conviene por una mayoría, que siendo inicial ya al empezar la Junta o la discusión del tema motivo del debate y objeto de su disconformidad, al ausentarse el disidente, obviamente, logra con ello que se alcance una mayoría más abundante en su contra e incluso unanimidad. Los derechos de los comunitarios han de ser encauzados por las vías que marca la Ley, siendo inoperantes las actitudes de hecho que pretenden desconocer los acuerdos comunitarios mediante un acto *in fraudem legis*.

EN CASO DE FIANZA SOLIDARIA, SI PAGA EL FIADOR, SE APLICA LA NORMATIVA ESPECIFICA DE LA FIANZA, Y NO LA GENERICA DE OBLIGACIONES (SENTENCIA DE 29 DE DICIEMBRE DE 1987).

Hechos.—Los directivos del Levante, U. D., avalaron solidariamente un préstamo que a este club le había hecho la Caja de Ahorros de Valencia. Como al vencimiento no cumplió el Levante, tuvieron que pagar algunos directivos, que ahora demandan al club y a sus antiguos compañeros de Junta.

Doctrina de la sentencia.—Si bien es cierto que el artículo 1.822, párrafo segundo, en la hipótesis de fiador solidario remite su regulación a las normas de las obligaciones solidarias, no es menos cierto que tal remisión debe tomarse con las necesarias cautelas, pues así como en el aspecto

externo de la garantía, es decir, en la relación acreedor-fiador, son aplicables las disposiciones de las obligaciones solidarias en cuanto aquél puede dirigirse directamente contra el deudor principal o contra el fiador, sin que éste pueda oponerle el beneficio de orden o de excusión, respondiendo como si de un deudor principal se tratase, sin embargo, en el aspecto interno de la garantía, es decir, en la relación fiador-deudor, se aplican las normas propias de la fianza, y así en caso de pago de la deuda por el fiador, éste puede reclamar del deudor principal, según el artículo 1.838, la totalidad de la deuda, los intereses legales de ella desde que se haya hecho saber el pago al deudor, los gastos ocasionados al fiador después de poner éste en conocimiento del deudor que ha sido requerido para el pago y los daños y perjuicios cuando procedan, a diferencia de lo que ocurre en las obligaciones solidarias, en las que el deudor que paga sólo puede reclamar de los codeudores la parte que a cada uno corresponda, con los intereses del anticipo. De lo expuesto se desprende que en casos como el presente de fianza solidaria, efectuado el pago por el fiador, se aplica la normativa propia de este contrato de garantía y no la genérica de las obligaciones y contratos.

Si el artículo 1.822, 2, del Código Civil dispone que cuando los fiadores se hayan obligado solidariamente con el deudor, se aplican las normas de las obligaciones solidarias, y si, según dispone el artículo 1.145, 2, el codeudor solidario que paga sólo puede reclamar de sus codeudores solidarios la parte que a cada uno corresponda, con los intereses de anticipo, es manifiesto que la pretensión actora sólo puede prosperar en la parte proporcional que resulte de dividir la deuda total hasta el momento de la presentación de la demanda por los diecinueve obligados.

EL CONSENTIMIENTO ES PRESUNTO CUANDO ES PROBABLE, SEGUN LAS CIRCUNSTANCIAS (SENTENCIA DE 31 DE DICIEMBRE DE 1987).

Doctrina de la sentencia.—El consentimiento es presunto cuando, no siendo expreso, es meramente probable, según las circunstancias. La ilación cierta entre el percibir y retener una parte importante del precio durante casi un año y el consentimiento a la compraventa, se da porque aquel hecho y la actividad desplegada para producirlo, firmando en los talones y presentándolos a la entidad bancaria, aunque no son signos que directamente manifiesten el consentimiento de la mujer a la compraventa, resultan incompatibles con una voluntad diversa del consentimiento cuestionado. Entenderlos, hecho y actividad, de otro modo significaría desconocer la voluntad implícita, pero también necesariamente existente en ellos. No se ha demostrado que la mujer ignorara que percibía esa gruesa suma y la procedencia de la misma durante el lapso de tiempo señalado; por tanto, no es que se deduzca su consentimiento, sino que la ocurrencia encierra o comporta dicho consentimiento, ya que no puede percibirse el precio, como se hizo, sin el antecedente de la compraventa, por lo que no parece pueda hablarse en el caso de presunción, sino de consentimiento tácito. Se trata de una conducta de la mujer inequívoca, por cuanto su existencia no es posible sin que, a su compás, exista en quien la ejerce la voluntad de vender.

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL: ACTUACIONES PROHIBIDAS AL VENDEDOR (SENTENCIA DE 7 DE ENERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—El artículo 11 del Decreto 3148/1978 y la Orden de 11 de marzo de 1983 se refieren a la fijación del precio de venta del metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial, y ese precio viene establecido obligatoriamente por la Ley, siendo igual o inferior a 1,2 veces el módulo aplicable en las fechas de la celebración del contrato, cuando la venta tenga lugar antes de la calificación definitiva; este precio inicial será revisable en la misma proporción en que legalmente se revise el módulo, desde la fecha de la compra hasta la de la terminación de las obras; en igual proporción y durante el mismo periodo de tiempo serán revisables las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente de la vivienda; regulación que descarta toda posibilidad: 1.º De rebajar del precio de venta el importe de la hipoteca antes de efectuar las operaciones revalorizatorias del mismo. 2.º Revalorizar el montante del préstamo hipotecario como cantidad entregada por el adquirente, cuando realmente éste las irá amortizando durante muchos años después. 3.º Tomar como fechas para las revalorizaciones otras distintas de las legalmente establecidas o, finalmente, hacer otra clase de interpretación caprichosa de los preceptos legales, tal como el cómputo de plazos para la expedición de la calificación definitiva.

LA PRESUNCION DE INOCENCIA HA DE EXTENDERSE A TODAS LAS CONDUCTAS DE LAS QUE RESULTE UNA SANCION O UNA LIMITACION DE UN DERECHO (SENTENCIA DE 19 DE ENERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Viene siendo doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Constitucional la que entiende que no toda desigualdad de trato contraría el principio de igualdad, sino aquella que se funda en una diferencia de supuestos de hecho injustificados, de acuerdo con criterios o juicios de valor generalmente aceptados, si bien el tratamiento diverso de situaciones distintas puede incluso venir exigido, en un Estado social y democrático de Derecho, para la efectividad de los valores que la Constitución Española consagra con el carácter de superiores del ordenamiento jurídico, como son la justicia y la igualdad, siendo de destacar que ese derecho de igualdad ante la Ley impone al legislador y a quienes aplican la Ley la obligación de dispensar un mismo trato a quienes se encuentran en situaciones jurídicas equiparables, con prohibición de toda discriminación o desigualdad de trato que, desde el punto de vista de la finalidad de la norma cuestionada, carezca de justificación objetiva y razonable.

Una correcta interpretación de la presunción de inocencia, a que se refiere el artículo 24, 2, de la Constitución, obliga a entender que se trata de un derecho fundamental que no puede quedar reducido al campo de las presuntas conductas delictivas, sino que ha de extenderse también a las conductas administrativas o jurisdiccionales de las que resulte no sólo una sanción, sino también una limitación de derecho, y cuyo derecho fundamental en su contenido viene significado por cuanto toda condena debe ir precedida de una actividad probatoria que si, por una parte, im-

pide la condena sin pruebas, por otra, se entiende que las tenidas en cuenta han de ser tales y constitucionalmente legítimas.

A LA NOVACION MODIFICATIVA NO LE ES APLICABLE EL RIGORISMO DE LA EXTINTIVA (SENTENCIA DE 26 DE ENERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—La declaración terminante de voluntad que exige el artículo 1.204 del Código Civil para que se aprecie la existencia de una novación extintiva, no es aplicable con el rigorismo que de dicho precepto se deduce a la simplemente modificativa o impropia, que, como expresó la Sentencia de esta Sala de 11 de julio de 1985, está admitida en nuestro Derecho, según lo demuestran los términos en que está redactado el párrafo inicial del artículo 1.203 del propio Código, en cuanto expresa que «las obligaciones pueden modificarse», ya que para estimar la existencia de una novación modificativa basta que el concierto de la misma se desprenda de hechos que tengan virtualidad suficiente para apreciarla, sin necesidad de constancia de carácter documental.

Los límites que separan la novación extintiva de la modificativa, en cuanto la misma se opera por variación del objeto o condiciones de la obligación, son harto imprecisos, por lo que ha de atenderse a las circunstancias concurrentes en cada caso concreto para determinar la existencia de una u otra.

NO TIENEN CARACTER DE DOCUMENTO LAS MANIFESTACIONES TESTIFICALES (SENTENCIA DE 2 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—No tienen carácter de documento, a efectos de casación, las manifestaciones testificales, pues siendo un medio de prueba que viene atribuido en su apreciación a las reglas de la sana crítica, que no tienen una definición legal, carecen de la consideración de evidencia clara e inequívoca, sin necesidad de tener que acudir a razonamientos o deducciones, que se exige para apreciar error de hecho; los artículos 1.248 del Código Civil y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no son aptos para apoyar el recurso de casación, al no contener normas valorativas de prueba alguna, de obligada observancia, sino de simple carácter admonitivo, por lo que la apreciación de este medio de prueba es facultad discrecional de los Tribunales de instancia, además de que las reglas de la sana crítica son simples máximas de experiencia que no han sido codificadas (Sentencias de 23 de abril de 1956, 29 de noviembre de 1969 y 22 de diciembre de 1983).

EL CONCURSO DE ACREEDORES IMPLICA EMBARGO. LA ACCION DE TERCERIA ES DECLARATIVA DE LA TITULARIDAD. PARA TRANSMITIR ES MENESTER LA TRADICION (SENTENCIA DE 8 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—El artículo 1.913 del Código Civil señala el supuesto en el que el deudor ha de presentarse en concurso, sin poder solicitar quita y espera, y el artículo 1.175 regula una de las formas de pago, la que tiene lugar por cesión de bienes, a la que se puede llegar mediante convenio, pero sin que la conjunción de estos preceptos permita sacar la conclusión que obtiene el recurrente de que el procedimiento concursal de acreedores no implica embargo y sí sólo una cesión de bienes, pues de la simple lectura de tales preceptos se deduce lo contrario.

La jurisprudencia viene perfilando la naturaleza de la *tercería* al señalar que, aunque con indudable analogía, no siempre puede identificarse con la acción reivindicatoria, ya que la primordial finalidad de la pretensión actuada en la *tercería* de dominio es el levantamiento de la traba de embargo afectante al bien que sea su objeto, por lo que conviene más a la acción del *tercerista* el carácter de declarativa de la titularidad dominical del bien embargado y consiguiente levantamiento de una traba que recayó sobre bienes que no eran de la propiedad del deudor ejecutado.

Si bien «transmitir» significa trasladar, transferir, enajenar o dejar a otro un derecho u otra cosa (véase *Diccionario de la Real Academia*), sigue vigente la doctrina jurídica contenida en el artículo 609 del Código Civil, conforme al cual la propiedad y los demás derechos sobre bienes se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, de manera que de los contratos sólo nacen acciones personales para poderse exigir los contratantes las obligaciones que eventualmente contraen; pero para acreditar la propiedad, para ejercitar los derechos correspondientes al dominio, se requiere la tradición.

LA SENTENCIA CIVIL PUEDE COMPLEMENTAR A OTRA PENAL PARA SUPUESTOS QUE EN ELLA NO SE TUVIERON EN CUENTA (SENTENCIA DE 9 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Es sabida y proclamada por constante jurisprudencia la prevalencia de la sentencia penal condenatoria sobre la civil en aquellos supuestos en los cuales unos hechos ilícitos, culposos o negligentes, sean al propio tiempo constitutivos de delito o falta, en el orden de fijación de los elementos constitutivos del ilícito penal y de sus consecuencias en la responsabilidad civil, de tal manera que dictada una sentencia penal condenatoria, no puede una sentencia civil posterior volver sobre el mismo asunto para suplir sus posibles errores o deficiencias. Pero la aplicación de esta doctrina requiere que no se vuelva sobre hechos ya establecidos en la sentencia penal; mas, en principio, la sentencia civil puede servir de complemento a una penal para supuestos que en ella no se tuvieron ni se pudieron tener en cuenta, y fundamentalmente ante la presencia de unos resultados de la conducta delictiva imprevisibles en el momento en que se dictó la sentencia penal, se admite la posibilidad de pedir, por vía civil, la indemnización de aquellos resultados no previstos,

pues sería una artificiosa solución, contraria a la naturaleza de las cosas, aquella que pretenda negar la innegable realidad de un daño sobrevenido como consecuencia de una actuación ilícita que cuando fue juzgada presentaba mejores perspectivas, dentro de las posibilidades, siempre fallibles, de los criterios de valoración que en aquel momento se podían aplicar racionalmente, pero que han sido desbordados por la realidad. En tales casos, ante la imposibilidad de plantear otro proceso penal para reenjuiciar la conducta básica, si se negara la viabilidad de la pretensión de resarcimiento por medio de un proceso civil, se produciría un incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24, 1, de la Constitución, pues se negaría el derecho a obtener la tutela efectiva de unos derechos y de unos intereses legítimos.

NOVACION MODIFICATIVA POR CAMBIO DE LOS ELEMENTOS PERSONALES: LA OBLIGACION PERMANECE INALTERABLE (SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Nuestro Código Civil utiliza el mecanismo de la novación cuando de la cesión de créditos se trata, bien lo sea activa o pasiva, esto es, de un crédito o una deuda, y así dice en su artículo 1.203 que las obligaciones pueden modificarse sustituyendo la persona del deudor o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor, y aunque para la doctrina moderna sea un acto o negocio abstracto, es lo cierto que la cesión es el modo operativo de la transmisión de obligaciones a cuya virtud el cedente desaparece de la relación jurídica transmitida, mientras el cesionario ocupa su puesto mediante la subrogación, si lo es de créditos, o la asunción, si lo es de deudas; con ello hay un cambio en los elementos personales de la relación jurídica, de tal forma que el subrogado o asumiendo pasa a constituir nuevo elemento, pero bien entendido que es lo único que cambia, pues en lo demás la obligación queda inalterable o invariable en su total contenido y características; si de crédito se trata, el deudor no responde hacia el cesionario de una obligación distinta, sino de la misma obligación, en su total integridad e identidad, en cuyo sentido ya cuida nuestro Código de hablar de novación modificativa, diferenciándola de la extintiva, y en su conformidad sanciona el artículo 1.212 del propio Código que la subrogación transfiere al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros, sean fiadores o poseedores de las hipotecas, exponente de aquella identidad obligacional a la que la subrogación no ha de significar sino un mero cambio de acreedor, permaneciendo idéntica la obligación.

EL CASO FORTUITO HA DE SER IMPREVISIBLE E INEVITABLE. LA DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS EXIGE INCOMPATIBILIDAD ENTRE LOS ACTOS (SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—En torno al caso fortuito tiene declarado esta Sala que el requisito de la previsibilidad es esencial para generar culpa extracontractual, porque la exigencia de prever hay que considerarla en la

actividad normal del hombre medio con relación a las circunstancias desde el momento en que no puede estimarse previsible lo que no se manifiesta con constancia de poderlo ser y sin que a ello obste la teoría de la inversión de la carga de la prueba por causa del riesgo. Se entiende por caso fortuito todo suceso imposible de prever, o que previsto sea inevitable y, por tanto, realizado sin culpa alguna del agente, por lo que el vínculo de causalidad se produce entre el acontecimiento y el daño, sin que en él intervenga como factor apreciable la actividad dolosa o culposa del agente, por lo que para que tal suceso origine exención de responsabilidad es necesario que sea imprevisible e inevitable, y que cuando el acaecimiento dañoso fue debido a incumplimiento del deber relevante de previsibilidad, no puede darse la situación de caso fortuito. La responsabilidad por culpa extracontractual o aquiliana, aunque basada originariamente en el elemento subjetivo de la culpabilidad, ha ido evolucionando en la doctrina jurisprudencial hacia un sistema que sin hacer plena abstracción del factor moral o psicológico y del juicio de valor sobre la conducta del agente, acepta soluciones cuasi-objetivas, demandadas por el incremento de las actividades peligrosas consiguientes al desarrollo de la técnica y al principio de que ha de ponerse a cargo de quien obtiene el provecho la indemnización del quebranto sufrido por el tercero.

La doctrina de los actos propios ha sido desarrollada por esta Sala en el sentido de que el principio en cuestión, basado en la necesidad de proteger la buena fe y la confianza, amén de la apariencia y estabilidad de las situaciones jurídicas, exige, para que su autor quede ligado frente al sujeto pasivo de los mismos, una palmaria contradicción entre lo realizado por el primero y la acción que luego el propio interesado ejercita, o lo que es igual, que exista un nexo de causalidad eficiente entre dichos actos y su incompatibilidad con lo ulteriormente pretendido, habiéndose matizado dicha doctrina por la jurisprudencia en el sentido de que no merecen la calificación de actos propios los que no dan lugar a derechos y obligaciones o no se ejecuten con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, siendo los actos contra los que no es lícito actuar aquellos que, por su carácter trascendente o por constituir convención, causan estado definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, situación jurídica o de hecho que no podrá ser alterada por quien se hallaba obligado a respetarla.

EL ARTICULO 1.258 DEL CODIGO CIVIL SE REFIERE A LA BUENA FE OBJETIVA (SENTENCIA DE 23 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—El artículo 1.258 del Código Civil extiende la responsabilidad contractual no sólo a lo expresamente pactado, sino a todas las consecuencias, derivaciones o incidencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley, refiriéndose la buena fe de este precepto no a la subjetiva (creencia, situación psicológica), sino a la objetiva (comportamiento honrado, justo), a la que se alude en el artículo 7 del propio Código, que consagra como norma el principio general de Derecho de ese nombre (Sentencia de 8 de julio de 1981).

CARACTERISTICAS DE LA RESCISION POR LESION «ULTRA DIMIDIUM» (SENTENCIA DE 24 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—La rescisión por lesión *ultra dimidium*, figura rescisoria peculiar del Derecho civil catalán, aparece recogida en el artículo 323 de la Compilación, aprobada por Ley de 21 de julio de 1960, y en el artículo 321 de la actual de 1984. Característica y a la vez razón de ser de la misma, es la falta de equivalencia entre la prestación del adquirente respecto del enajenante, falta o defecto al que el artículo 323 (actual 321) de la Compilación señalan un fundamento objetivo consistente en que el referido «equivalente» no sea inferior a la mitad del justo precio, toda vez que si superase dicha medida, el contrato sería rescindible; en relación con esa equivalencia, se cuida la Compilación de señalar en el artículo 324 (actual 323, párrafo segundo) lo que debe entenderse por justo precio, señalando a tales efectos como elementos o aspectos a tener en cuenta para tal determinación no sólo el valor en venta que tuvieren las cosas al otorgarse el contrato, sino también un aspecto confrontativo representado por la puesta en relación con otras cosas de iguales o análogas circunstancias en la respectiva localidad. Por último, ha de ponerse de relieve que siendo la determinación del precio justo una cuestión de hecho, es al Tribunal de instancia a quien corresponde aquella determinación.

EL ACREEDOR HIPOTECARIO NO PUEDE EJERCER LA ACCION DE TERCERIA DE DOMINIO (SENTENCIA DE 25 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Es incuestionable que en el actor tercerista no concurría esa imprescindible condición de propietario que lo legitimaría para el ejercicio de la acción, dado que, basándose para ello en su carácter de acreedor hipotecario, la hipoteca sólo le concedía —como se establece en los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria— el derecho a hacer efectivo su crédito sobre los bienes hipotecados, cualquiera que fuera su poseedor, pero sin atribuirle en modo alguno el carácter de propietario, como se desprende no ya del propio carácter de la hipoteca como derecho real de garantía del acreedor sobre la cosa del deudor, sino incluso de los propios términos del artículo 1.859 del Código Civil, que prohíbe a aquél apropiarse de las cosas dadas en prenda o hipoteca ni disponer de ellas.

REQUISITOS PARA QUE PROSPERE LA ACCION RESOLUTORIA (SENTENCIA DE 29 DE FEBRERO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Tiene reiteradamente declarado esta Sala que para que la acción resolutoria por incumplimiento contractual pueda prosperar es preciso que quien la alegue acredite en el proceso correspondiente los siguientes requisitos: Primero. La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron. Segundo. La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad. Tercero. Que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían. Cuarto. Que semejante resultado se haya producido como

consecuencia de una conducta obstativa de éste, que de un modo indubitado, absoluto, definitorio e irreparable la origine; actividad que, entre otros medios probatorios, puede acreditarse por la prolongada pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte. Quinto: Que quien ejercite esta acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriere como consecuencia del incumplimiento anterior del otro.

DOBLE VENTA: EL PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL HACE QUE LA INSCRIPCION SUPERE A LA TRADICION (SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Hay que partir siempre de la existencia de la buena fe del segundo comprador, que constituye el *substratum* sobre el que opera este fenómeno jurídico inmobiliario, cuya esencia es la protección del tercero hipotecario, para no hacer una entelequia de la institución hipotecaria y una mera ilusión del que negocia con buena fe; y ciertamente que si para estar amparado el adquirente del titular registral precisara del requisito de una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada, para el conocimiento exacto de la libertad y pureza de la transmisión, el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad, lo que está en discordancia con la letra y el espíritu de las normas que lo regulan. Por ello y en clara protección, sin remilgos, del adquirente de buena fe del titular registral, queda justificada la aplicación de los artículos 1.473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria, quedando a salvo los derechos de orden personal del primer adquirente.

Si no hubiera habido inscripción, el favorecido es el primero en la posesión, porque con ella ha anudado su título dominical con la tradición, requisito imprescindible para adquirirlo (modo); pero habiendo inscripción, y dando por supuesta la posesión del no inscrito, no cuenta para nada tal elemento efectivo de adquirir, por sobreponerse a ello el juego más importante y útil jurídicamente hablando, en provecho de la sociedad y de la seguridad jurídica, de la fe pública registral, contando obviamente con la buena fe del comprador inscrito.

EL «PACTUM DE FIDUCIA CUM CREDITORE» NO ES SIMULADO, SINO REAL Y OCASIONA UNA TRANSMISION BASADA EN LA BUENA FE, CON EFECTOS VINCULANTES PARA LAS PARTES (SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Nos hallamos ante unas ventas en garantía, ante el *pactum de fiducia cum creditore*, que ya la sentencia de esta Sala de 19 de mayo de 1982 definió como negocio en virtud del cual una persona (fiduciante) transmite en plena propiedad un determinado bien o derecho a otra distinta (fiduciario) para garantizarle el pago de una deuda, con la obligación por parte de ésta de transmitirlo a su anterior propietario

cuando la obligación asegurada se haya cumplido (*pactum fiduciae*), sin que, por tanto, pueda motejarse de contrato ficticio, aparente, simulado o disimulado, sino real y existente y querido por las partes contratantes, que lo elaboran mediante un acto formal mixto e integrado por dos independientes, como enseña la Sentencia de 8 de marzo de 1963, pero de finalidad unitaria, uno de naturaleza real, por el que se transmite el dominio, y otro de carácter obligacional, que constriñe a la devolución de lo adquirido para cuando la obligación crediticia, que el primero asegura, se haya saldado. La *causa fiduciae* no consiste en la enajenación propiamente, sino en la garantía o afianzamiento del débito a que la relación obligatoria responde. La teoría científica más reciente se aparta del «doble efecto» y prescinde de la sustantividad de la *causa fiduciae* como comprendida en el artículo 1.274, no obstante lo cual la titularidad formal habrá de desplegar su eficacia conforme a lo convenido y el fiduciante respetar la situación anómala creada, y la validez de lo acordado entre las partes, asistiéndole al fiduciario, en tanto no se produzca el cumplimiento, un *ius* o *titulus retinendi*, que no permite se le imponga la restitución, al no haber un simple préstamo, sino un contrato que entraña mayores efectos, pues ocasiona una transmisión basada en la buena fe, con efectos vinculantes para fiduciante y fiduciario, sin que procedan la nulidad de la escritura de compraventa y la cancelación del asiento registral, una vez descartada la simulación absoluta; en el mismo sentido, la Sentencia más reciente de 6 de abril de 1987. Por lo mismo, no regulado especialmente en nuestro ordenamiento jurídico el pacto que nos ocupa, tampoco pugna la doctrina expuesta con el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a efectos de la no inscripción de una escritura en la que se otorga un contrato con la denominación de venta en garantía (Resolución de 30 de junio de 1987).

COMENTARIO.—Pese a lo que diga la propia sentencia, su doctrina pugna, poco menos que frontalmente, con el criterio de la Dirección General. En efecto, el Supremo reconoce que el dominio se transmite al fiduciario, ya que dice que «ocasiona una transmisión basada en la buena fe, con efectos vinculantes para fiduciante y fiduciario, sin que procedan la nulidad de la escritura de venta y la cancelación del asiento registral, una vez descartada la simulación absoluta». En cambio, la Dirección niega virtualidad alguna transmisiva (como título) a este pacto, al decir que «... la misma esencia de la garantía le priva de virtualidad suficiente para justificar una transmisión definitiva del dominio pleno; a lo sumo, podría fundar una transmisión eventual a consolidar en caso de incumplimiento, pero tal hipótesis choca con la prohibición legal del pacto comisorio, proclamada, entre otros, en los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil».

Esta figura del negocio fiduciario presenta grandes analogías con la compraventa con pacto de retro, que tiene la misma finalidad de garantía del cumplimiento de una deuda y que es un negocio jurídico plenamente reconocido y regulado por el Código Civil, y así, ya las Sentencias de 18 de febrero de 1965 y 21 de marzo de 1969 establecían estas semejanzas. El Supremo mantiene, por tanto, un criterio más abierto y acorde con la voluntad de las partes que el muy restrictivo de la Dirección General.

EL PRESIDENTE OSTENTA LA REPRESENTACION ORGANICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Conforme a la jurisprudencia de esta Sala, al Presidente de la Comunidad le viene atribuida la representación de la misma en juicio y fuera de él, en los asuntos que la afecten; representación que no es la ordinaria que se establece entre representante y representado, sino la orgánica, en cuya virtud la voluntad del Presidente frente al exterior vale como voluntad de la Comunidad, de la que es órgano de manifestación.

CULPA EXTRACONTRACTUAL: REQUIERE APRECIACION DE CAUSA A EFECTO (SENTENCIA DE 11 DE MARZO DE 1988).

Hechos.—La viuda e hijos de una de las víctimas del incendio del Hotel Corona de Aragón demandan a la Compañía propietaria del mismo. La demanda se rechaza, al aceptar la sentencia como hecho probado que se introdujeron por personas desconocidas elementos inflamables.

Doctrina de la sentencia.—Si, ciertamente, la actual orientación jurisprudencial, en orden a la aplicación del artículo 1.902 del Código Civil, se viene produciendo en el sentido de que en determinadas circunstancias la responsabilidad se presume culposa, lo que impone que el autor del daño deba acreditar en tales supuestos haber actuado con la diligencia y cuidado que requieren las circunstancias de tiempo y lugar concurrentes, es igualmente exacto que en todo caso era manifestación objetivista, que mana del principio de Derecho *ubi commodus, ibi est incommodus*, y requiere, por esencia de las bases informadoras de la responsabilidad extracontractual o aquiliana, la apreciación de causa a efecto de la acción u omisión culposa que se alega y el daño que se pretende producido, cuya apreciación sólo es adecuada cuando exista una verdadera relación entre el hecho generador y su resultado, es decir, en la culpa extracontractual, la determinación del nexo causal entre la conducta del agente y el daño producido, debe inspirarse en la valoración de las condiciones o circunstancias que el buen sentido señale en cada caso como índice de responsabilidad, dentro del infinito encadenamiento de causas y efectos, con abstracción de todo exclusivismo doctrinal y concretamente de las dimensiones filosóficas que agrupan, de un lado, a los partidarios de la causa eficiente y, de otro, a los que más bien se apoyan en el principio de razón suficiente, ni adoptar una postura intermedia a favor de la *conditio sine qua non*, o del factor predominante, de la circunstancia principal o de cualquier otro elemento.

Si tenemos presente la doctrina hasta aquí expuesta, habida cuenta que entre los hechos probados figura el de que no guarda relación la escasa entidad del incendio provocado en la freiduría del hotel, que normalmente hubiese sido sofocado con los medios existentes a tal fin, con las catastróficas consecuencias que se originaron, así como el que sostiene la interferencia en la causa originante del incendio de un elemento extraño colocado por personas desconocidas, elemento que pudo ser napalm, no cabe duda que resulta lógica y ajustada a Derecho la conclusión a que llega la resolución que se recurre de que el nexo causal entre

el incendio de la churrería y el resultado dañoso habido quedó interrumpido por la introducción de un elemento extraño explosivo, y al no existir relación de causalidad entre la presunta conducta negligente de los empleados del hotel y el resultado lesivo originado, no puede hablarse de responsabilidad extracontractual por parte de los demandados.

DIFERENCIAS ENTRE LA DONACION CONDICIONAL Y LA MODAL. EL PLAZO PARA PEDIR LA REVOCACION DE DONACIONES LO REDUCE LA DOCTRINA MAS PROGRESISTA A UN AÑO (SENTENCIA DE 11 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—La doctrina científica y la jurisprudencial distinguen, por sus efectos, a las donaciones en puras, cuando la liberalidad no tiene otro propósito que el de favorecer al donatario; condicionales, cuando la existencia de la relación jurídica depende de un acontecimiento futuro o incierto; modales, en las que se expresa un motivo, finalidad, deseo o recomendación, y, finalmente, las onerosas, aquellas en las que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo que es objeto de la donación. Las donaciones con cláusula de revisión necesariamente hay que incluirlas en la modalidad de donaciones condicionales, en su verdadera acepción técnica, pues tal pacto supone el recobro por el donante de lo que regaló o el paso de lo donado desde el donatario a terceras personas (con el límite de las sustituciones fideicomisarias), pudiendo establecerse la reversión tanto en favor del donante como del tercero, no sólo para si ocurre cierto suceso, y entonces serían condicionales, sino también para cuando llegue cierto tiempo, y entonces serían a plazo; entendiéndose que la reversión acordada en favor del donante, y en el caso de que hubiere muerto de sus herederos, habrá de corresponder a éstos si viviesen al cumplirse la condición puesta para la reversión; conservando el donatario las facultades propias del titular de los bienes donados, si bien bajo la amenaza de perderlos si acontece el hecho reversional, y gozando tal hecho de la naturaleza propia de una condición resolutoria, bajo la que se hizo la donación, y cuyo cumplimiento producirá automáticamente la resolución de la misma; conjunto de elementos que han llevado a la mayoría de la doctrina a equiparar esta institución con la fideicomisaria. La donación con carga modal del artículo 647 del Código Civil supone, en cambio, una institución en la que el donante ha exigido al donatario la concurrencia de un modo, finalidad, carga, motivo o recomendación, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la revocación o resolución de un contrato que, en principio, nació irrevocable, pudiendo quedar sin efecto después por la existencia de tales incumplimientos y provocando un juego semejante al del artículo 1.124 del Código Civil, si bien con la notable diferencia de que los efectos no se producen *ipso iure*, facultándose, por el contrario, al donante para pedirlos judicialmente.

Queda en pie la determinación del plazo para ejercitar la acción de reversión, duración que, ante el silencio legal, la mayoría de la doctrina se ha encargado de fijar en cuatro años, alegando para la no aplicación de la regla general expresada en el artículo 1.964 del Código Civil las siguientes razones: A) La necesidad de un plazo breve que impida la prolongación innecesaria de una situación de pendencia. B) La similitud de la

revocación con la rescisión o resolución. C) La breve duración de otras acciones de revocación de donaciones. Este criterio mayoritario de los cuatro años está razonablemente superado por la doctrina más progresista, que lo reduce a sólo un año, con base en argumentos más armónicos dentro de la propia regulación que el Código Civil hace del instituto de las donaciones: Primero, en aplicación del artículo 652 del mismo Código, dada la similitud entre la revocación por ingratitud y por incumplimiento de cargos. Segundo, existe unidad armónica entre los artículos 647, 1.º, y 648, 1.º, por lo que también debe de existir unidad respecto a la acción de revocación para ambos supuestos. Tercero, si la jurisprudencia viene aplicando el artículo 653, 1.º, en lo que respecta a la transmisibilidad de la acción de revocación a los herederos del donante, en el caso de incumplimiento de cargos, debe seguirse igual criterio en lo que atañe al artículo 652.

«REFORMATIO IN PEIUS» (SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—La figura prohibitiva de la *reformatio in peius* no opera cuando el principio dispositivo a impulso de la apelante, le abre el camino al Tribunal Superior para que enjuicie y se pronuncie sobre el fondo del tema controvertido.

A LOS EFECTOS DEL SEGURO, EL INCENDIO SE ENTIENDE PRODUCIDO TAMBIEN POR COMBUSTION (SENTENCIA DE 16 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Ha de entenderse que el incendio legalmente se entiende producido a efectos del seguro, no solamente por abrasamiento con llama, sino por combustión, es decir, sin flama, ya que en su aspecto químico consiste en «combinación de un cuerpo combustible con otro comburente», y físicamente es la que se produce naturalmente en diversas sustancias sin la aplicación de una llama, sin que en uno u otro caso se produzca «la masa gaseosa en combustión que se eleva de los cuerpos que arden», en que consiste la llama.

SIN UNA NOTIFICACION CORRECTAMENTE EFECTUADA, SE PRODUCE EL PERJUICIO DE LA LETRA (SENTENCIA DE 21 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Tras la reforma de 1967, el protesto constituye un proceso o acto notarial complejo, del que forma parte esencial la diligencia de notificación al librado, y que si bien es verdad que es cuestión que incumbe al Notario, no por eso es menos cierto que sin una notificación correctamente efectuada se produce el perjuicio de la letra, con la consiguiente pérdida de las acciones cambiarias regresivas, tanto en vía ordinaria como en vía ejecutiva; pérdida contra la cual no cabe alegar que había sido debido a circunstancias de fuerza mayor. Aunque los artículos del Código de Comercio que se refieren al protesto adolecen de cierta

imprecisión, en la medida en que unos aluden al protesto en sentido lato, esto es, comprensivo de la notificación, y otros, en cambio, parecen referirse sólo a la «protesta» (acto exclusivo del tenedor, en virtud del cual insta del Notario el levantamiento de protesto), no cabe deducir de esto, sin embargo, que para la conservación de la vía regresiva basta con la diligencia del tenedor en la «protesta» estricta, pues esta idea, que podría deducirse de una interpretación literal del artículo 483 del Código de Comercio, resulta insostenible a la vista de la interpretación histórica de la normativa del Código, que nos recuerda la mejor doctrina especializada al sostener que se trata de un precepto que, inadvertidamente, no fue adoptado al régimen de la reforma ya citada de 1967, donde se consideraba necesario un protesto notificado al librado, sin lo cual, y con independencia de la actividad del Banco tenedor, la letra quedaría perjudicada.

LOS PACTOS DE EXCLUSIVA NO DEBEN SER ILIMITADOS EN CUANTO AL TIEMPO (SENTENCIA DE 22 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—En torno al llamado pacto de exclusiva ha sentado esta Sala las siguientes conclusiones: Primera, que dicho pacto, al orientarse en el sentido de evitar la concurrencia en el mercado, entraña una restricción a la libertad comercial de los contratantes, que, como tal, no debe interpretarse en sentido amplio, sino limitado. Segunda, que dado el *intuitu personae* que juega en los contratos de distribución de productos con pacto de exclusiva, por la repercusión que en el patrimonio de cada contratante puede ocasionar la inactividad o falta de diligencia del otro, se suele acompañar en la práctica mercantil, cuando se concierta sin fijación de plazo, de una cláusula de resolución *ad nutum*, con exención de resarcimiento de daños y perjuicios, que actúa como válvula de seguridad para compensarles del riesgo que mutuamente corren. Tercera, que éste es el criterio seguido por nuestro Código Civil para todos aquellos supuestos en que entre los interesados medien relaciones u obligaciones por tiempo indefinido, según se infiere de sus artículos 400, 1.052, 1.705, 1.732 y 1.750, e incluso de otros textos legales, como el artículo 279 del Código de Comercio. Cuarta, que tanto las legislaciones extranjeras como las disposiciones vigentes en nuestro país que tratan de estas materias, adoptan medidas para evitar la prolongación *sine die* de los pactos de exclusiva estipulados por tiempo indefinido, bien concediendo a ambos contratantes la facultad de desistimiento unilateral, como sucede en el artículo 1.569 del Código Civil italiano, ya señalando un plazo máximo de duración para los mismos. Quinta, que la jurisprudencia de esta Sala proclama en sus Sentencias de 18 de marzo de 1966 y 28 de mayo del mismo año, la necesidad de que dichos pactos no fueran ilimitados en el tiempo ni en el espacio, lo que da lugar a que el empleo de la denuncia unilateral del contrato no implique abuso en el ejercicio del derecho, por no darse éste cuando la persona a quien se atribuye no traspase los límites de la equidad ni de la buena fe. Sexta, que si no se pacta la fecha en que el contrato debe dejar de producir sus efectos, no puede exigirse indemnización, pues podrá darse por concluido en la fecha que convenga al interés de las partes. Séptima, que la revocabilidad de los contratos de concesión en exclusiva, establecidos sin límite temporal, por la sola voluntad de uno

de los contratantes, debe entenderse sin perjuicio de las consecuencias de todo orden, singularmente indemnizatorias, que podrán acompañar a la actuación de las partes que decidieren abusivamente la resolución del vínculo.

LA FIANZA PUEDE SER REVOCADA MIENTRAS NO CONCURRA ACEPTACION DEL ACREEDOR (SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—La fianza convencional, como contrato consensual que es, se perfecciona por el consentimiento o concurso de la oferta y la aceptación, y con anterioridad a ésta por el acreedor, haya intervenido o no el deudor, que no es indispensable, no hay verdadera obligación para el fiador, hallándonos entre tanto ante una mera oferta, que puede ser revocada de no mediar plazo, al no existir declaraciones de voluntad concurrentes; y constando el fallecimiento del oferente, no cabe que los efectos de la oferta sean transmisibles a sus causahabientes, a quienes sólo podría vincular de haberse perfeccionado el contrato en vida del *de cuius*, pero no al carecer de existencia en el momento de producirse la apertura de la herencia, debiendo recordarse que la fianza es contrato y que cuando se habla de unilateralidad, se hace referencia no a su nacimiento (es consensual), sino a que de él nacen obligaciones para una sola de las partes, pero siempre y cuando se haya perfeccionado, lo que no se produce con una simple manifestación de voluntad recepticia, pues se requiere la conjunción de voluntades.

LA MODERACION DE LA CLAUSULA PENAL POR EL JUEZ NO ES REVISABLE EN CASACION (SENTENCIA DE 25 DE MARZO DE 1988).

Doctrina de la sentencia.—Es pacífica y reiterada la doctrina de esta Sala, en el sentido de entender que el precepto que contiene el denunciado artículo 1.154 constituye un mandato para el Juez, en el sentido de moderar equitativamente la pena; pero en cuanto la Ley remite al concepto de equidad (art. 3, 2, del Código Civil), es también una facultad de arbitrio en cuanto al montante de la moderación, por lo que esta facultad no es susceptible de recurso de casación, o dicho de otro modo, no es revisable por el Tribunal Supremo, al tratarse de un juicio de equidad.

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

RETRACTO.—LA LEY DE UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO DE 1955 FUE DEROGADA POR LA DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO DE 1973. NO SE HA PROBADO LA CONDICION DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA DEL RETRAYENTE (SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1986).

En el Juzgado de Pola de Lena se interpone demanda de retracto rústico contra el comprador de unas fincas arrendadas. Se estimó parcialmente

la demanda, es decir, sólo en cuanto a una de ellas, y la rechazó respecto a las demás, pero la Audiencia rechazó totalmente la demanda en la apelación.

No prospera la casación. No puede admitirse la infracción de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 1954, ya que fue derogada por la de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973. Lo mismo ocurre con la de Concentración Parcelaria de 1962, que fue derogada por la misma Ley. Sí rige la Orden de 27 de mayo de 1958, que fija las unidades mínimas en cada comarca, ya que la Ley de 1973 sólo deroga las normas de carácter general, salvo en aquellas Comunidades en que ha sido transferida la materia de reforma y desarrollo agrario, habiéndolo sido a Asturias después de la compraventa originadora de la acción de retracto. No se prueba la condición de profesional de la agricultura del retrayente, que es maquinista de Hunosa, introduciéndose ahora en casación la alegación de ser cultivador personal, diciendo que los cultivadores personales son considerados siempre profesionales de la agricultura, según el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero este carácter debe ser probado según la Sentencia de 31 de diciembre de 1985. Tampoco se funda la sentencia de instancia en la actuación conjunta de los arrendatarios en el ejercicio del retracto, sino por faltar en uno de los actores el requisito fundamental de la profesionalidad agraria, y si uno de los retrayentes no la tiene, queda sin Arrendamientos Rústicos, pero este carácter debe ser probado según la *Sentro indiviso*.

RETRACTO.—EL RETRAYENTE RENUNCIO AL EJERCICIO DEL RETRACTO EN UN DOCUMENTO PRIVADO, RECIBIENDO UNA INDEMNIZACION POR ESTA RENUNCIA, SIN QUE PUEDA ALEGAR DESCONOCIMIENTO NI DEL OTORGAMIENTO DE LA COMPRAVENTA NI DEL PRECIO VERDADERO DE LA ENAJENACION (SENTENCIA DE 7 DE ABRIL DE 1986).

La demanda de retracto arrendaticio fue rechazada por el Juzgado de Teruel y por la Audiencia de Zaragoza.

No tiene mejor éxito la casación. El recurrente admitió en la prueba de confesión judicial ser suya la firma de un documento privado en el que recibió la suma de un millón de pesetas como indemnización por la renuncia al ejercicio del retracto, con facultad de poder continuar en el disfrute de la finca, como precarista, hasta final de 1984, y, por tanto, conoció el precio real de la compraventa, que era el de nueve millones, y hacía renuncia a su derecho a retraer. La sentencia de instancia se acomodó, por tanto, a los términos del artículo 1.255 del Código Civil, sin tener en cuenta el reflejado en la escritura de 2.300.000 pesetas. No puede aceptarse la falta de conocimiento del otorgamiento de la referida escritura ni de la notificación fehaciente del propósito de enajenar, ya que han sido suplidos por dicho documento privado, pues ninguna notificación más fehaciente que la personal intervención en el acto de enajenación de quien debía ser notificado y la verdadera enajenación se produjo con el otorgamiento del documento privado, en el que constaba el precio realmente convenido, que era la condición puesta para la efectividad de la renuncia al derecho de retracto, renuncia que viene provista de los necesarios requisitos de preci-

sión, claridad y aspecto terminante que vienen siendo jurisprudencialmente exigidos para su acogida.

RETRACTO.—LA REFORMA DEL NUMERO 3.º DEL ARTICULO 132 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS, POR LA LEY 34/1984, DE 6 DE AGOSTO, NO SIGNIFICO QUE LOS JUICIOS HASTA 200.000 PESETAS TUVIERAN ACCESO A CASACION, YA QUE UNA INTERPRETACION EXTENSIVA PRIVILEGIARIA A LOS RUSTICOS RESPECTO A LOS OTROS RETRACTOS Y RESPECTO A LOS OTROS JUICIOS EN GENERAL (SENTENCIA DE 9 DE ABRIL DE 1986).

Admitida la demanda de retracto por el Juzgado de Cazorla, la Audiencia, en apelación, la rechaza.

No triunfa la casación. La cuantía del arrendamiento es de 125.000 pesetas y se plantea si debe tener acceso a casación. La Audiencia, al preparar el recurso, dijo que la denegación de un recurso legal establecido, hecha en forma arbitraria, puede constituir una violación de las garantías procesales constitucionalizadas, lo que induce a estimar que cualquier duda que pudiera plantearse habría de ser resuelta en el sentido de conceder a las partes los mayores medios posibles para la defensa de sus derechos sin coartarles la interposición de un recurso que encuentra su encaje en determinados preceptos legales; criterio que no puede ser compartido, ya que ha de sentarse con seguridad cuándo las sentencias recaídas en apelación en los juicios rústicos son o no accesibles al recurso extraordinario de casación. La interpretación extensiva significaría que la reforma del número 3 del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, por el artículo 7 de la Ley 34/1984, de 6 de agosto, había creado el acceso a la casación de los juicios hasta 200.000 pesetas, que no lo tenían con arreglo a la redacción originaria de la Ley de 1980, y que estaban sujetas a los límites del Reglamento de 1959 y la Ley de 1953. Tal conclusión contradiría el rasgo característico de la reforma de 1984 de atemperar la Ley de Enjuiciamiento Civil a la devaluación monetaria. Entenderlo de otro modo privilegiaría a los rústicos frente a los otros retractos y respecto a los otros juicios sobre la materia que el ordenamiento jurídico reconoce. De todas formas, el recurso habría de ser desestimado, ya que se refiere a un arrendamiento extinguido por transcurso del tiempo, ya que data de 12 de noviembre de 1959 y la compraventa de la finca que originó el pretendido retracto era de 19 de enero de 1981.

DESAHUCIO.—ES APLICABLE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS A LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE NAVARRA, YA QUE SI SE RESPETAN LAS NORMAS PECULIARES EN LOS TERRITORIOS DONDE EXISTAN, LA COMPILACION DE NAVARRA SOLO TIENE NORMAS GENERALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE COSAS Y NO SOBRE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS (SENTENCIA DE 7 DE JUNIO DE 1986).

Tanto el Juzgado de Tafalla como la Audiencia de Pamplona desestimaron la demanda por la que se solicitaba la resolución del arrendamiento

de hierbas o pastos hecho por un plazo de dos años, por haber transcurrido el plazo contractual.

No tiene éxito la casación. La sociedad actora tiene carácter civil y sus bienes son de naturaleza jurídico-privada, sin que se puedan calificar como comunales o de propios del Ayuntamiento, lo que conduce a la aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 y, por tanto, el plazo de dos años estipulado vulnera la duración mínima del artículo 25 de dicha Ley, que debe respetarse por ser un derecho irrenunciable. Si bien la Ley de Arrendamientos Rústicos respeta la aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales en todos los territorios del Estado donde existan normas peculiares, no es menos cierto que en la Compilación de Derecho Civil de Navarra sólo se contienen normas genéricas sobre arrendamiento de cosas y no de los arrendamientos rústicos, siguiendo así lo dispuesto anteriormente por la Ley de 1935. Es cierto que el cambio de conducta de los demandados respecto a la duración del arriendo está en contradicción con su anterior aceptación de la duración bienal del contrato, pero nada excluye que tal cambio sea consecuencia de un conocimiento de sus derechos arrendaticios, que antes ignoraban, por lo que su forma de proceder no es maliciosa, sin olvidar que la sociedad actora, al señalar a los contratos una duración de dos años, también debe presumirse que ignoraba la legislación especial, so pena de incurrir en mala fe. Los contratos celebrados mientras no exista declaración en contrario reúnen todos los requisitos, conforme al artículo 1.261 del Código Civil, y obligaban a su cumplimiento y, por tanto, a la duración que señala la Ley arrendaticia.

RETRACTO.—HABIENDOSE REALIZADO LA VENTA EN 1973, HA DE ESTARSE A LA LEGISLACION VIGENTE EN AQUEL MOMENTO. EN ORDEN AL DERECHO DE RETRACTO Y CONFORME AL REGLAMENTO DE 1959, SE HABIA DE EJERCITAR EL RETRACTO SOBRE LA TOTALIDAD DE LA FINCA Y POR ARRENDATARIOS QUE EXPLOTASEN, AL MENOS, LA MITAD DE SU SUPERFICIE, REQUISITOS QUE NO SE DAN EN ESTE SUPUESTO (SENTENCIA DE 11 DE JULIO DE 1986).

Admite el retracto el Juzgado de Grado, pero la Audiencia lo rechaza.

No procede la casación. La litis se limita a un problema de Derecho intertemporal o transitorio. La finca fue vendida por sus propietarios en escrituras de 5 de enero y 7 de febrero de 1973, afirmando los arrendatarios que no tuvieron conocimiento de la venta hasta abril de 1981, en que recibieron los requerimientos notariales en los que se indicaban las condiciones de la venta con expresión del precio, superficie y fecha de la transmisión. Por el contrario, los propietarios sostienen, sin prueba suficiente, que los arrendatarios conocían el hecho de la venta con mucha antelación. La disposición transitoria primera de la Ley de 1980 dice que quedan sujetos a esta Ley los contratos de arrendamiento o aparcería de fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de celebración, pero el mismo precepto establece una serie de excepciones enumeradas en tres reglas sucesivas, que vienen a poner de manifiesto que la apariencia inicial de un amplio carácter retroactivo queda matizada por esas salvedades que la propia norma

incluye en su texto, por lo que se establece una retroactividad de grado medio y no la absoluta que los recurrentes pretenden y que implicaría una amenaza para la seguridad jurídica. Estando probado que la venta se realizó en 1973, es a este momento al que ha de estarse, situando en aquel contexto el litigio, pues fue entonces cuando tuvo lugar el hecho determinante de cualquier acción que dimanase de aquel arrendamiento efectuado en las circunstancias y con las condiciones fácticas que gravaban en tal fecha el bien objeto de transmisión y a cuya legislación había que someter las pretensiones de los recurrentes en orden a sus derechos de adquisición preferente con independencia de cuándo pudieron ejercitar el retracto, cuestión que afecta sólo a la caducidad de la acción. Ha de estarse al artículo 16 del Decreto de 1959, con arreglo al cual los retractos no estaban autorizados de no solicitarse sobre la totalidad de la finca y por arrendatarios que explotasen, al menos, la mitad de su superficie, requisitos que no se dan en este supuesto.

NO PUEDE ENTENDERSE INCLUIDO EL ARRENDAMIENTO EN EL NUMERO 2 DEL ARTICULO 4 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, YA QUE ADEMÁS DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS SE DESARROLLABAN EN EL LOCAL OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS (SENTENCIA DE 10 DE FEBRERO DE 1986).

Ante el Juzgado número 1 de Sevilla se presenta demanda de resolución del arrendamiento de local con base en que se trataba de un casino, rechazándola, pero la Audiencia revocó la anterior.

No ha lugar a la casación. El recurrente pretende que el local se dedica a actividades deportivas, por lo que debe incluirse en el número 2 del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero no debe prevalecer esta interpretación porque en los casos en que haya duda sobre la aplicación de la legislación general o especial debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general. Si las normas excepcionales han de ser interpretadas restrictivamente no cabe ampliar el juego de la regla contenida en el apartado 2 del artículo 4, cuando dice que se regirán por el contrato de inquilinato las entidades deportivas del artículo 32 de la Ley de Educación Física a extremos no comprendidos en la misma y exige que para ser considerado como vivienda el local se destine a actividades deportivas, y la resolución de instancia sienta como probado que en los locales arrendados se llevan a cabo, además de las deportivas, otras actividades culturales y recreativas, por lo que no puede ser incluido en el aludido apartado 2 del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos debiendo mantenerse el criterio de la resolución recaída.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—LA DOMICILIACION EN EL LOCAL DE OTRAS COMPAÑIAS DISTINTAS A LAS ARRENDATARIAS ACREDITA QUE SE HA INTRODUCIDO UN TERCERO EN EL ARRENDAMIENTO PROCEDIENDO LA RESOLUCION DEL CONTRATO (SENTENCIA DE 28 DE FEBRERO DE 1986).

Traspasado el local por la sociedad arrendataria a otras entidades, se presenta demanda ante el Juzgado número 21 de Madrid, que la estima íntegramente, así como la Audiencia.

Tampoco prospera la casación. El contrato de arrendamiento decía que el local será destinado para oficinas de las sociedades, pudiendo además desarrollar en él aquellas actividades en que tengan calificado interés siempre que conste suficientemente acreditado. La autorización concedida para que en el local sean ejercidas otras actividades sólo cabe sea interpretada en el sentido de que se trate de actividades ejercidas por dichas arrendatarias, sin extensión a las que pudieran ejercer las personas físicas que intervinieron en el contrato como representantes sociales. Las certificaciones registrales demuestran que las sociedades nuevas tienen sus domicilios sociales en el local contenido, lo que configura la introducción de un tercero en la relación arrendaticia, considerada como causa de resolución del arrendamiento de local.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO.—NO HA LUGAR A REVISION POR NO PROBARSE LA MAQUINACION FRAUDULENTE POR PARTE DEL ACTOR (SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1986).

Se entabla recurso extraordinario de revisión contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que declaró resuelto el contrato por obras incontestadas de los arrendatarios, no siendo admitida la revisión, que se funda en la declaración en acto de conciliación celebrado a instancia de los inquilinos condenados, en el que dos antiguos administradores del inmueble hacen manifestaciones que favorecen la tesis de los inquilinos, ya que esta manifestación no es sino una declaración de dos testigos que deponen fuera del pleito, cuya sentencia se ataca sin que pueda considerarse como documento recobrado después de la sentencia condenatoria, como exige el número 1 del artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino creado por los propios interesados después de aquella sentencia, y aunque haya diferencias entre lo declarado por un testigo en el pleito y ahora no hay condena por falso testimonio en los términos que dice el número 3 del propio artículo 1.796, ni puede considerarse probada la maquinación fraudulenta urdida por la parte actora para provocar la sentencia impugnada, como dice el número 4 del artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TRASPASO ILEGAL.—LA CONDICION DE QUE EL TRASPASO NO PODIA HACERSE SIN LIQUIDAR EL IMPORTE TOTAL DEL ACTIVO DE LA SOCIEDAD SUSPENSA DEBE ENTENDERSE CUMPLIDA DESDE QUE SE APROBO EL CONVENIO QUE PUSO FIN A LA SUSPENSION (SENTENCIA DE 19 DE JUNIO DE 1986).

Realizada la suspensión de pagos de una sociedad, se adjudica el derecho de traspaso del local a la masa de acreedores, y se realiza después a uno de los acreedores, que efectuó obras en el local, por lo que el propietario interpone demanda de resolución, tanto por traspaso ilegal como por obras no autorizadas, ante el Juzgado número 2 de Jaén, que la desestima, confirmando esta tesis la Audiencia.

No prospera la casación. El supuesto traspaso ilegal a los acreedores de la sociedad no es tal en cuanto se trata de la adscripción a la masa

de la suspensión de pagos de uno de los derechos patrimoniales en el activo de la sociedad suspensa. La condición de que el traspaso no podía hacerse sin liquidar el importe total del mismo debe entenderse cumplida desde que se aprobó el convenio que puso fin a la suspensión de pagos, con el voto favorable del propietario, que era acreedor también del arrendatario, por lo que había dejado de serlo al efectuar el traspaso. Las obras realizadas pueden estimarse autorizadas al amparo de la cláusula 6.^a del contrato de arrendamiento, en la que no se ponen más límites que los de no alterar los pilares y las paredes maestras del edificio. En consecuencia, no procede ninguna de las causas de resolución del arrendamiento previstas en el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

INCREMENTO DE RENTAS.—LA CLAUSULA DE ESTABILIZACION ES VALIDA, PERO SOLO PRODUCE EFECTOS DESDE QUE SE RECLAME Y NO DESDE EL TIEMPO EN QUE PUDO REALIZARSE, ES DECIR, «EX NUNC» Y NO «EX TUNC» (SENTENCIA DE 23 DE JUNIO DE 1986).

Se pactó la actualización de la renta cada año, que realizó la entidad arrendataria el primer año, pero no en los sucesivos, en los que ha seguido pagando la misma renta, por lo que se formula demanda ante el Juzgado número 4 de Málaga, reclamando las cantidades adeudadas por las actuaciones no efectuadas hasta 1981, estimando la demanda, declarando eficaces las cláusulas de revisión y condenando a los demandados a pagar las cantidades adeudadas. La Audiencia estimó parcialmente la apelación, declarando válidas las cláusulas y absolviendo a los demandados de los demás pedimentos.

No triunfa la casación. Se admite la cláusula de estabilización, pero el Juzgado y la Audiencia difieren en cuanto al pago de los incrementos. Según reiterada jurisprudencia de esta Sala, si bien la repetida cláusula exime de requerimiento alguno, ello no quiere decir sino que no será preciso el mismo para que pueda nacer o ejercitarse el derecho de revisión, pero sí para que tenga virtualidad respecto de la otra parte, justo porque la revisión opera anualmente, es decir, por períodos de un año, lo que implica que la no reclamación de la renta evidencia un abandono o renuncia al mismo, pues entender lo contrario sería favorecer la inseguridad jurídica contractual. La modificación se opera *ex nunc* y no *ex tunc*, siendo esto último lo que el recurrente pretende, lo que entraña además olvidar varias disposiciones sobre limitación de determinadas rentas, desde el Real Decreto-ley 18/1976, de 8 de octubre, al Real Decreto-ley 15/1980, de 1 de diciembre. La conducta descrita, a más de favorecer la inseguridad jurídica, es autorizar un ejercicio anómalo del derecho, prohibido por el artículo 7 del Código Civil, por parte de quien deja transcurrir los años para luego ejercitar extemporáneamente el derecho colocando al deudor arrendatario ante la realidad de una deuda o prestación excesiva y sumamente gravosa. La recurrente pretende que se tenga por ejercitada la facultad revisora desde el acto de conciliación, lo que no es posible, ya que en éste no se concreta la indispensable expresión en cifras de la elevación que se reputaba procedente y no se redujo a cantidades hasta el escrito de demanda.

C. R. R.