

III. Resoluciones y sentencias

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

Por FRANCISCO CASTRO LUCINI y
RICARDO DE ANGEL YÁGÜEZ

II. DERECHOS REALES

ACCION DECLARATORIA DE PROPIEDAD. IDENTIFICACION DEL OBJETO (SENTENCIA DE 16 DE ABRIL DE 1984).

Demandado el Ayuntamiento de Sangenjo por varios particulares para que se declarase que los actores eran dueños de las fincas que se describían y, en consecuencia, se abstudiese el Ayuntamiento —que las había incluido en un monte de propiedad municipal objeto de deslinde— de realizar acto alguno que perturbase la propiedad y posesión de los demandantes sobre las fincas de referencia, el Juzgado de Primera Instancia de Cambados estimó parcialmente la demanda, sentencia que fue confirmada por la de la Sala Segunda de la Audiencia Territorial de La Coruña.

El Tribunal Supremo, en sentencia de la que ha sido ponente el Magistrado don Rafael Pérez Gimeno, declara no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley conforme a las siguientes consideraciones:

Que en el primer motivo del recurso formulado al amparo del número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Procesal Civil, y en el que se denuncia el error de derecho en la apreciación de las pruebas, con infracción por violación de los artículos mil doscientos dieciséis y mil doscientos dieciocho, párrafos primero y segundo, del Código Civil, en relación con los artículos quinientos noventa y seis, número primero, y quinientos noventa y siete, regla primera, de la Ley Procesal, se pretende

que el particular de la sentencia de primera instancia —reproducido en apelación—, que declara «que los demandantes han justificado el dominio de las fincas litigiosas basados en la escritura notarial de compraventa de treinta de diciembre de mil novecientos treinta y dos, en el documento privado de permuta de once de abril de mil novecientos treinta y tres, en la escritura privada de partición de dieciocho de febrero de mil novecientos treinta y cuatro, en las unánimes declaraciones de los testigos, que afirman que los actores poseyeron las fincas durante más de cuarenta años», se sustituya por la afirmación contraria, en el sentido de que los demandantes no han justificado tal dominio, ya que dichas fincas «...forman parte del monte denominado Montalvo, de la propiedad del Ayuntamiento de Sangenjo, según acta de apeo de deslinde efectuado el día doce de julio de mil novecientos setenta y tres»; pretensión a todas luces improcedente, y ello no sólo porque no cabe combatir en casación la eficacia de una prueba determinada cuando se aprecia en combinación con otras, ni tampoco, solamente, porque no es lícito en casación, cuando las pruebas se han apreciado en conjunto denunciar la valoración incorrecta de alguno de sus elementos y hacer caso omiso de los demás que en la sentencia recurrida fueron objeto de examen y ponderación, sino también, y fundamentalmente, porque el recurrente se ha limitado a citar dos preceptos del Código Civil y otros dos de la Ley Procesal, sin concretar cuál haya sido la prueba a la que el Juzgador no le haya reconocido la eficacia que la Ley le conceda, pues respecto a la escritura pública de treinta de diciembre de mil novecientos treinta y dos nadie ha negado su valor probatorio en relación con el motivo de su otorgamiento ni con su fecha, y respecto al contenido de sus declaraciones, y más específicamente al señalamiento de linderos de la finca que describe, nada se deduce de ella que acredite que no sean los verdaderos y los que concuerdan con la realidad física apreciada en instancia, antes al contrario, la prueba pericial identifica la finca discutida con la descrita en el referido documento, que es además la que los testigos afirman que poseen los actores; razonamientos los expuestos que conducen a la repulsa del segundo motivo apoyado en el mismo ordinal y en el que se acusa el error de derecho, con infracción por violación de lo dispuesto en el artículo mil doscientos dieciséis del Código Civil, pues aunque el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Sangenjo, en el que se contiene el acuerdo de la Corporación local aprobando el expediente de deslinde del referido monte, tiene el carácter de documento público por estar expedido por funcionarios públicos con las solemnidades requeridas por la Ley, sin embargo tal certificado y el acuerdo municipal que incorpora sólo acredita que el deslinde tuvo realidad, pero en modo alguno la propiedad de los terrenos comprendidos dentro del perímetro deslindado, pues según el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de veintisiete de mayo de mil novecientos cincuenta y cinco, el deslinde administrativo consiste en practicar las operaciones técnicas de comprobación, y en su caso de rectificación de situaciones jurídicas plenamente acreditadas, al objeto de delimitar la finca a que se refiera y declarar provisionalmente la posesión de hecho sobre la misma (artículo cuarenta y cinco), procediendo contra el acuerdo de aprobación, aparte del recurso contencioso-administrativo si se adujeren infracciones de procedimiento, la correspondiente reclamación ante la jurisdicción ordinaria cuando se invoque lesión de los derechos de propiedad o servidumbre, y en el caso de litis, frente a la prueba aportada

por la parte actora ningún elemento de convicción se unió al acta de deslinde ni se trajo a este juicio por la entidad municipal, como debió hacerse, a tenor del artículo cuarenta y siete del citado Reglamento, justificativo del dominio que invoca sobre las parcelas que incluyó en el monte deslindado, sin que pueda correr mejor suerte el tercer motivo, amparado igualmente en el número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos, denunciando el error de derecho por infracción en el concepto de violación del artículo mil doscientos veinticinco, en relación con el artículo mil doscientos treinta, ambos del Código Civil, pues al sentar como premisa de su argumentación que en el documento privado de once de abril de mil novecientos treinta y tres —por el que uno de los copropietarios permutó a los aquí actores o a sus causantes la mitad indivisa del inmueble que había adquirido en la escritura pública de treinta de diciembre de mil novecientos treinta y dos— se rectificaron los linderos de la primitiva finca, hace supuesto de la cuestión, pues el considerando tercero de la sentencia recurrida afirma «que las fincas litigiosas fueron identificadas en la diligencia de reconocimiento judicial, pericial y testificalmente. Su situación y linderos no ofrecen duda. Las fincas descritas en el hecho segundo de la demanda son aquellas a las que se refieren los documentos y demás medios de prueba. El exceso de cabida entre lo consignado en el documento privado de dieciocho de febrero de mil novecientos treinta y cuatro y en el informe pericial no obsta a su identidad, pues coinciden los linderos». Y esta afirmación no se ha destruido en los motivos anteriores, debiendo igualmente ser rechazado el motivo cuarto, que con los mismos razonamientos que el anterior se formula al amparo del número primero, con denuncia del mismo artículo mil doscientos treinta del Código Civil, para el supuesto de que se entendiese que este artículo no contiene normas valorativas de la prueba, siéndole de aplicación, por tanto, los mismos argumentos expuestos para rechazar el anterior motivo y sin olvidar además que en el caso de litis podrá discutirse, como se ha hecho, si se han alterado o no los linderos de la finca, pero nunca subsumir el supuesto en la hipótesis del artículo mil doscientos treinta, relativo al otorgamiento de un documento privado para alterar, modificar o completar el vínculo obligacional pactado en un documento público, pues aquí la escritura pública de treinta de diciembre de mil novecientos treinta y dos no ha tenido otra virtualidad que la de servir de título de dominio al adquirente y posterior transmitente de la mitad indivisa de la primitiva finca, después objeto de división.

Que si los anteriores motivos no han conseguido desvirtuar las declaraciones de la sentencia recurrida, relativas a la identidad de los predios y al dominio de los actores sobre ellos, es indudable que no puede prosperar el quinto y último motivo, que apoyado en el ordinal primero acusa la aplicación indebida del artículo trescientos cuarenta y ocho del Código Civil, en sus dos párrafos, pues frente a tal declaración no puede invocarse gratuitamente una falta de identificación que no resulta de lo actuado, lo que hace innecesario extenderse en otros razonamientos.

ACCION REIVINDICATORIA. POSESION ARRENDATICIA (SENTENCIA DE 18 DE MAYO DE 1984).

Los actores, dueños por mitades indivisas de la finca, la reivindican frente al demandado, y, por ende, su posesión; éste, a su vez, alega ser

arrendatario de la finca, basándose en un contrato de arrendamiento suscrito tanto por los demandantes como por el demandado con los anteriores dueños de la repetida finca, en el que, según los actores, no consta qué fincas cultivaba cada uno.

El Juzgado de Primera Instancia de Cuenca estimó la demanda, mientras que la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete estimó parcialmente la apelación, por lo que los actores y apelados formulan recurso de casación por infracción de ley, al que el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Antonio Sánchez Jáuregui, declara no haber lugar conforme a la siguiente doctrina:

Las afirmaciones fácticas de la sentencia recurrida, avaladas por el trascendente apoyo documental que significan el contrato de arrendamiento otorgado el día primero de marzo del año mil novecientos setenta y uno —folio catorce de los autos originales— y la copia de la demanda de conciliación articulada por el hoy recurrente con fecha diecisiete de abril de mil novecientos setenta y nueve —folio doce de los propios autos—, en el sentido de que el demandado aquí recurrido poseía la finca rústica, objeto de la acción reivindicatoria contra el mismo entablada, en calidad de arrendatario, tratan de desvirtuarse en los cinco motivos en los que el presente recurso se fundamenta, cuya desestimación se impone, habida cuenta de que: a) el motivo primero, en el que por la vía del de igual número del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia con total carencia de fundamento la violación, por inaplicación, del artículo mil doscientos catorce del Código Civil, pues la resolución impugnada no vulneró dicho precepto, sino que, en cuanto afirma que «de los autos aparece la vigencia de la titularidad arrendaticia del demandado y no resulta que el arrendamiento no comprende la finca reclamada, sino que se desprende de ellos que el arrendamiento concertado por los hoy litigantes con los anteriores propietarios de la finca controvertida y de otras más tenía carácter conjunto», hizo una debida aplicación del principio del *onus probandi* que el citado precepto proclama, cuestión la denotada, y que el motivo plantea, totalmente ajena a la que podría significar la circunstancia de que los elementos probatorios que conjuga la sentencia combatida para establecer su aseveración puedan ser desvirtuados por la vía del ordinal séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Procesal; b) el motivo segundo, también amparado en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil al denunciar la violación del párrafo primero del artículo mil doscientos ochenta y uno del Código Civil, olvida que la aseveración de la Sala sentenciadora en la instancia, según la que los arrendatarios —en estos autos demandante y demandado respectivamente— tenían derecho a usar de las fincas arrendadas indiscriminadamente, se corresponde con una interpretación, que no es dable calificar de irracional o ilógica, de la cláusula del número primero del documento de primero de marzo de mil novecientos setenta y uno, donde se plasmó el arrendamiento, ya que a la expresión de que la renta de las fincas había de ser satisfecha «por precio convenido verbalmente y por separado a cada uno, ya que el cultivo lo hacían independientemente el uno del otro», ni puede concedérsele el alcance de que referidos cultivos se concretaran en todo momento en fincas determinadas, puesto que incluso podrían afectar a parte o partes de alguna de ellas, ni la cláusula en su tota-

lidad señala qué fincas de las cedidas a los dos arrendatarios serían cultivadas por uno u otro, resaltando, en definitiva, un confusionismo impeditivo de aplicar la preceptiva que proclama la literalidad como norma de hermenéutica en los supuestos «en que los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes»; c) los motivos tercero, cuarto y quinto del recurso, aunque articulados por distintas vías, guardan íntima conexión, ya que al referirse el tercero —por el cauce del ordinal primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil— a los criterios de hermenéutica establecidos en el artículo mil doscientos ochenta y dos del Código Civil y los cuarto y quinto —por la vía del ordinal séptimo del propio artículo de la Ley Procesal— al denunciar sendos errores de hecho y de derecho, son los dos últimos los que de estimarse podrían suministrar la existencia de «actos» coetáneos y posteriores de los contratantes con virtualidad suficiente para conceder un determinado sentido —el pretendido por los recurrentes— a la intención de las partes al celebrar el contrato de arrendamiento de primero de marzo de mil novecientos setenta y uno, imponiendo lo razonado el análisis prioritario de los dos últimos motivos del recurso, cuya proclamada suerte desestimatoria radica, en cuanto al aludido motivo cuarto, en la circunstancia bien patente de que el documento citado como auténtico y demostrativo, por ende, del evidente error del Juzgador, no sólo carece de la calidad de tal en cuanto integra uno de los elementos probatorios que sirven de fundamento a la sentencia recurrida para establecer sus conclusiones, sino que, a mayor abundamiento, es objeto de interpretación por la misma, lo que requería atacarlo, como lo ha sido en el ya antes analizado y rechazado motivo segundo, acusando la vulneración del párrafo primero del artículo mil doscientos ochenta y uno del Código Civil, párrafo referido precisamente a los términos claros y precisos de las cláusulas contractuales, demostrativas en su propia literalidad del error de hecho a que se contrae el número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que como ya ha sido denotado no es el caso del contrato, documentado privadamente, al que el motivo se contrae, y en lo referente al quinto motivo, acusando ahora bajo el prisma del error de derecho la violación por inaplicación del artículo mil doscientos veinticinco del Código Civil, en relación con el artículo mil doscientos dieciocho del propio Código, tal acusado error de derecho no puede ser atribuido a la sentencia impugnada, ya que concediendo plena virtualidad al documento privado de primero de marzo de mil novecientos setenta y uno, tantas veces referido, afirma que «independientemente de lo que se hiciera en la práctica, los arrendatarios tenían derecho a usar de las fincas arrendadas indiferenciadamente, y desde luego, y en todo caso, no constaba que el demandado fuera excluido del uso de la finca discutida ni al tiempo del contrato ni posteriormente», es decir, que la sentencia recurrida fija con un rigor que no cabe calificar de ilógico el alcance de lo estipulado en orden al disfrute de las fincas arrendadas conjuntamente a los dos locatarios, sin incidir al hacerlo en desconocimiento y menos vulneración del alcance probatorio que al documento privado concede la preceptivamente contenida en el artículo mil doscientos veinticinco del Código Civil, en relación con lo que establece el párrafo segundo del artículo mil doscientos dieciocho del propio cuerpo legal, pues, como no es ocioso insistir, las declaraciones que en el documento privado de primero de marzo de mil novecientos setenta y uno

efectuaron los contratantes las analiza la sentencia recurrida y les concede un alcance adecuado a las de que su literalidad se deriva, en términos que, en conclusión, no merecen ser tachados de irracionales o ilógicos, y, por consiguiente, han de ser respetados en casación conforme ha sancionado con reiteración la jurisprudencia de esta Sala; y *d*) el precedente rechazo de los motivos cuarto y quinto del recurso determina la repulsa del articulado bajo el apartado tercero, en el que se aduce, por la vía del ordinal primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la violación por inaplicación del artículo mil doscientos ochenta y dos del Código Civil, puesto que la sentencia recurrida afirma que «no consta que el demandado fuera excluido del uso de la finca discutida ni al tiempo del contrato ni posteriormente», «por lo que se ha de llegar a la conclusión de que el referido demandado posee la finca reivindicada por razón de un contrato de arrendamiento y de que tanto subsista tal relación jurídica está legitimado para poseer la finca en cuestión», y tales afirmaciones fácticas, en las que se contienen indudables referencias a los actos de los contratantes coetáneos y posteriores al momento en que fue documentada la convención, no pueden ser desvirtuadas respecto a las conclusiones que de las mismas se derivan mediante un análisis aislado de varios de los elementos probatorios que constan en autos, que es lo que, con olvido de que no es lícito desarrollar los varios elementos de prueba para conceder a alguno o algunos una fuerza preponderante, se intenta en el desarrollo del motivo, que, por otra parte, y como ya ha sido denotado, se plantea, con total ausencia de una demostración —por el cauce del número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Procesal Civil— que viniera a puntualizar la indubitada vigencia de «aquellos actos coetáneos o posteriores» a que la norma legal se refiere, apareciendo, antes por el contrario, en los autos originales, que los propios demandantes y aquí recurrentes al formular el diecisiete de abril de mil novecientos setenta y nueve la papeleta o demanda de conciliación hacen constar expresamente en la misma —folio doce de los autos— «que las fincas propiedad de don F. y doña M. C. D. P. las llevamos en arrendamiento por mitad los comparecientes (don P. S. y su esposa) y el demandado en conciliación, y después de la indicada disolución del indiviso y su adjudicación, don F. V. P. (o sea, el aquí demandado) cultiva las fincas adjudicadas a don F. D.», es decir, que la propia parte recurrente reconoce paladinamente el arrendamiento por mitad de todas las fincas y la operancia de dicha forma de explotación durante varios años, pues hasta mil novecientos setenta y ocho no se lleva a cabo la división por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario de las fincas que respectivamente se adjudican a los hermanos doña M. C. y don F. D. P., aquella causante de los demandantes en la propiedad del predio objeto de la litis —documento unido al folio quince de los autos originales—.

ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL OBJETO (SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1984).

El actor reivindica como de su propiedad un local que había comprado en escritura pública a su anterior dueño frente a la comunidad de propie-

tarios del inmueble, a lo que se opone ésta, que formula además reconven-
ción.

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia desestimó la demanda, que en cambio fue estimada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete, revocando la del Juzgado.

El Tribunal Supremo, en sentencia de la que ha sido ponente el Magistrado don Jaime Santos Briz, estima parcialmente el recurso de casación por infracción de ley interpuesto por la parte demandada y apelada, pues la sentencia de la Audiencia al revocar la del Juzgado omitió resolver sobre la reconvencción.

Los fundamentos del fallo de la primera sentencia son los siguientes:

Que un orden lógico impone que antes de determinar si existen las infracciones de preceptos de carácter civil sustantivo acusadas en el recurso de casación por infracción de ley objeto de resolución se concrete si la cuestión de hecho sobre que se fundamenta ha de ser aquella que sirvió a la sentencia recurrida o puede ser alterada a virtud del motivo segundo, que ha de ser examinado en primer lugar por acusarse en él, al amparo del número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de documentos auténticos que demuestran la equivocación evidente del Juzgador»; a tal efecto, el recurso presenta como documentos auténticos que demuestran en su criterio ese error, «la escritura de adición de declaración de obra nueva de dieciséis de junio de mil novecientos setenta y siete» y «el acta de reconocimiento judicial»; parte el desarrollo del recurso de la premisa de que en las actuaciones «en modo alguno se refleja la identificación de la finca cuya reivindicación pretende el actor», disintiendo de la descripción contenida en la sentencia recurrida con lo que está haciendo manifestamente supuesto de la cuestión y llevando a cabo una interesada y lógicamente parcial interpretación de la referida escritura, y la que trata de corroborar con la diligencia de inspección ocular, olvidando que todo ello hace el motivo improsperable, toda vez que: a) la sentencia impugnada ha operado sobre «el conjunto ponderado del resultado de la prueba» (considerando cuarto), a través de lo que llega a una identificación del inmueble reivindicado, sin que esa conclusión pueda ser desvirtuada por medios particulares de prueba alegados por el recurrente; b) aparte de ello, la escritura pública que se sostiene como documento auténtico, que ya fue tenida en cuenta por la Sala de apelación, no pone de relieve error alguno de la misma Sala, sino que a ese supuesto error llega el recurso después de una interpretación de la citada escritura, puesta en relación con el acta de reconocimiento judicial, que tampoco pone de relieve el alegado error, y que además, según conocida doctrina de esta Sala, no puede tener la cualidad de documento auténtico a los efectos del recurso extraordinario de casación; c) en consecuencia, es ineficaz la impugnación de la cuestión *facti* que el recurso intenta; por lo que, con desestimación de este motivo segundo, en el examen de los restantes motivos del recurso ha de tener en cuenta los hechos que como probados sirvieron de base a la Sala de instancia.

Que esos hechos, en cuanto referidos al punto debatido, consistente en negar al recurso la identificación del inmueble objeto de la acción reivindicatoria, son esencialmente los siguientes: a) el edificio en que se ubica el

local reclamado por la parte actora, actual recurrido, «se asienta sobre un solar rectangular de veintidós metros sesenta y seis centímetros por nueve metros veintidós centímetros, con un área total de ciento noventa y nueve metros setenta centímetros cuadrados, y en el mismo existe un local de treinta metros cuarenta y dos decímetros cuadrados, que es el que el actor reivindica como de su propiedad; además hay unas rampas de acceso a los sótanos y garajes en total de cincuenta y seis metros noventa y ocho decímetros cuadrados, y zaguán y escalera del inmueble que ocupan veintiséis metros setenta y cuatro decímetros cuadrados, y por último una dependencia que ocupa el bajo del edificio (considerando segundo de la sentencia recurrida); b) de esos datos, de hecho comprobados por la Sala *a quo*, se deduce que aparte de zonas comunes hay ciento veinticinco metros veinte decímetros cuadrados ocupados por dos locales, uno de treinta metros cuarenta y dos decímetros cuadrados y otro de noventa y cuatro metros setenta y ocho decímetros cuadrados que «sustancialmente coinciden con los descritos en el título del actor»; c) se añade (considerando cuarto) que existe alguna deficiencia de descripción de los linderos, pero que tales anomalías son intrascendentes y no desvirtúan el conjunto ponderado del resultado de la prueba, del que deriva sin duda alguna que el local que se describe en la escritura de dieciséis de junio de mil novecientos setenta y siete estaba dividido en dos, ya que por vientos diametralmente opuestos tienen la misma colindancia, operándose después la segregación llevada a efecto en la escritura del actor, «que independiza a efectos legales la división material preexistente».

Que ante esa resultancia fáctica, el primero de los motivos, con amparo procesal en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acusa «interpretación errónea del artículo trescientos cuarenta y ocho del Código Civil», y en su desarrollo el recurrente insiste especialmente en que no se ha identificado el inmueble reivindicado, para lo cual realiza una parcial interpretación de la prueba, fijándose sobre todo en la escritura de dieciséis de junio de mil novecientos setenta y siete y acta de reconocimiento judicial, que como se ha visto considera documentos auténticos y que no han servido para desvirtuar la apreciación de la Sala de instancia, tratando de que esa interpretación de la prueba prevalezca sobre la hecha por la sentencia impugnada; lo que es impropio del cauce procesal elegido en este primer motivo, que ha de limitarse a concretar si sobre los hechos probados en la instancia hubo infracción al aplicar las normas legales procedentes, y sobre todo con olvido de que, según mi reiterada doctrina de esta Sala (Sentencias, entre otras, de diez de junio de mil novecientos sesenta y uno, treinta y uno de octubre y veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y tres), todo lo referente a la identificación de la cosa es cuestión de hecho que no puede contradecirse en casación por el cauce del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues los hechos que la Sala tuvo en cuenta para llegar a las conclusiones que sirvieron de base a su sentencia son base de un juicio valorativo reservado al Juzgador o Tribunal, que sólo puede atacarse en casación si se acredita que el mismo es arbitrario, lo que aquí no acontece al haber fracasado la impugnación de los hechos por el cauce del número séptimo del indicado precepto procesal; y por último corrobora asimismo la desestimación del motivo en estudio, que, como se ha declarado por esta Sala (Sentencia de dieciséis de

enero de mil novecientos cincuenta y siete), no basta para negar la reivindicación el supuesto error cometido, que intenta poner de relieve el recurso, señalando al inmueble un límite equivocado, si ello, como ocurre en el caso ahora contemplado, no enerva la plena identificación del inmueble y la demostración del dominio sobre el mismo por parte del reivindicante.

Que en el tercero y último de los motivos, con amparo procesal en el número tercero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acusa violación del artículo trescientos cincuenta y nueve de la citada Ley Procesal «por no contener la sentencia recurrida declaración sobre alguna de las pretensiones oportunamente deducidas por los litigantes»; refiriéndose a que en el suplico del escrito de contestación a la demanda, y como petición reconvenzional, a la que se le dio el trámite debido por el Juez de Primera Instancia, se pide «alternativamente, y para el supuesto de estimarse la demanda, que se condene al demandante a reintegrar a la comunidad demandada la cantidad de ciento nueve mil seiscientas cuarenta pesetas que ésta gastó de buena fe en acondicionar el local que reivindica la demanda y que venía ocupando la demandada»; al ser desestimada la demanda no tuvo necesidad el Juez de Primera Instancia de entrar a resolver sobre tal petición reconvenzional; mas en la segunda instancia, al acordar la Sala sentenciadora que había lugar a la demanda, omitió resolver sobre dicha petición, como era procedente según lo pedido, ya que se formuló para el caso de ser estimada la demanda; por ello es evidente que se ha infringido por la Sala *a quo* el artículo trescientos cincuenta y nueve de la Ley de Enjuiciamiento Civil al no resolver sobre una petición oportunamente deducida en el pleito, dejando de hacer las declaraciones que la misma exigía acerca del reintegro de la suma a que el suplico del escrito de contestación a la demanda se refería en el expresado caso de estimación de la demanda; por ello ha de darse lugar a la casación parcial de la sentencia recurrida en cuanto no resuelve la petición reconvenzional de reiterada referencia, la que ha de ser resuelta en la sentencia que sigue a esta de casación, dejando invariado el fallo recurrido en este trámite, sin más que adicionarle el pronunciamiento correspondiente a la reconversión omitido por aquel fallo; de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil setecientos cuarenta y cinco, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Y en su segunda sentencia falla que el local comercial cuestionado es propiedad del actor y que no ha lugar a la reconversión formulada por la demanda, la cual solicitaba indemnización por las obras que había realizado en el local.

III. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

COMPRAVENTA. INTERPRETACION (SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1984).

El Tribunal Supremo, en sentencia de la que ha sido ponente el Magistrado don José Luis Albacar López, declara no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto por la parte demandada y apelada contra la sentencia de la Audiencia Territorial de La Coruña, que había

revocado la dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Cambados conforme a la siguiente doctrina:

Que promovida por don J. B. B. y don M. B. U. ante el Juzgado de Primera Instancia de Cambados demanda de juicio ordinario de mayor cuantía contra la entidad Totem, S. L., sobre declaración de propiedad, con fecha diecisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y uno recayó sentencia de la Audiencia Territorial de La Coruña en la que, revocando la dictada por el referido Juzgado de Primera Instancia el veintiséis de abril de mil novecientos setenta y nueve, se estimaba en parte la demanda, sentencia contra la que se interpuso el presente recurso de casación por infracción de ley, y en la que se sientan, entre otros, los siguientes hechos, que por no haber sido impugnados en casación al amparo del ordinal séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben ser reputados inmuebles: A) Que en veintiséis de enero de mil novecientos setenta y cuatro, por los actores J. B. B. y M. B. U., de profesión camareros, y la demandada Totem, S. L., se firmó un contrato en virtud del cual la segunda vendía a los primeros la mitad del negocio «Cervecería Totem», de la que era propietaria, sita en Villagarcía de Arosa, por el precio de setecientas cincuenta mil pesetas, cuyo pago se haría con el beneficio que los compradores pudieran obtener «con la explotación del cincuenta por ciento o mitad de la 'Cervecería Totem', no adquiriendo la propiedad de la mitad comprada hasta el total pago de la cantidad citada». B) Que aun cuando en el contrato se dice que la parte del negocio que se adquiriría habría de satisfacerse con la mitad de los beneficios de la cervecería, es lo cierto que hubo también otras aportaciones de los compradores, pues de la retribución que por el trabajo antes mencionado que como camareros prestaban se les descontaron cinco mil pesetas mensuales a cada uno durante varios meses a partir de la firma del contrato, hasta alcanzar la cifra total de sesenta mil pesetas. C) Que otra aportación es la efectuada por M. B. U., que en once de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro ingresa en la cuenta corriente que «Totem», Sociedad Limitada, tenía abierta en la Caja Municipal de Ahorros de Vigo la cantidad de ciento cincuenta mil pesetas. D) Que, en consecuencia, en veintinueve de enero de mil novecientos setenta y cinco, fecha de la expedición de los talones por J. B. B., un año después de la firma del contrato, tenían los actores abonada, sin contar el cincuenta por ciento de los posibles beneficios de la cafetería, la cantidad de trescientas sesenta mil pesetas; y E) Que el cincuenta por ciento de los beneficios obtenidos con la cafetería citada asciende a la cantidad de cuatrocientas catorce mil ciento ocho con noventa y seis pesetas, por lo que la aportación total asciende a setecientas setenta y cuatro mil ciento ocho con noventa y seis pesetas, es decir, más de la cantidad fijada en el contrato, por lo que es aquel momento cuando se cumple lo pactado y se hacen propietarios de la mitad de la «Cervecería Totem».

Que el primero de los motivos del recurso se formula «al amparo del artículo mil seiscientos noventa y dos, primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo mil doscientos setenta y cinco, en relación con el mil doscientos setenta y cuatro, ambos del Código Civil, infringidos por el concepto de violación por inaplicación», alegándose por el recurrente que la sentencia recurrida, al aplicar como pago a cuenta del

precio establecido por la compra del cincuenta por ciento del negocio denominado «Cervecería Totem» la cantidad de cuatrocientas catorce mil ciento ocho con noventa y seis pesetas, correspondiente al cincuenta por ciento del total de los beneficios obtenidos por la explotación entre el veintiséis de enero de mil novecientos setenta y cuatro y el veintinueve de enero de mil novecientos setenta y cinco, está dando validez a la estipulación C) del contrato de veintiséis de enero de mil novecientos setenta y cuatro, que carece de causa, motivo este que deberá de decaer en atención a las siguientes razones: Primera.—Que como tiene declarado una reiterada doctrina de esta Sala, «las cuestiones sobre concurrencia de los requisitos esenciales del contrato son de la competencia de los Tribunales de Instancia» (Sentencia de once de marzo de mil novecientos sesenta y nueve, once de mayo de mil novecientos setenta y siete de noviembre de mil novecientos ochenta). Segunda.—Que si como proclama el artículo mil doscientos setenta y siete del Código Civil, aunque la causa no se exprese en el contrato se presume que existe y que es lícita mientras no se pruebe lo contrario, habida cuenta que el contrato que nos ocupa es de compraventa, habrá de entenderse que la causa del mismo, en lo que incumbe al vendedor, es la obtención de una contraprestación, que, como hemos visto, cristaliza tanto en la aportación dineraria hecha por los actores, hasta la cantidad de trescientas sesenta mil pesetas, como en la prestación económica que se atribuye a su participación laboral en el negocio de autos, a la que se imputa un porcentaje en los beneficios, causa esta lícita mientras no se pruebe —lo que no se ha hecho por los recurrentes— lo contrario. Tercera.—Que en nada afecta a la existencia y licitud de la causa de la compraventa aludida el hecho de que el vendedor, en uso de su libertad de contratación y valorando la aportación personal al negocio realizada por compradores, le impute una participación en los beneficios con los cuales se coadyuve al abono del precio; por todo lo cual procede la expresa desestimación de este primer motivo.

Que el motivo segundo se formula «por infracción del artículo trescientos cuarenta y ocho, en relación con el trescientos cincuenta y cuatro, segundo, ambos del Código Civil, infringidos por el concepto de violación por inaplicación», alegándose por la recurrente que la resolución recurrida, al atribuir el cincuenta por ciento de los beneficios obtenidos por la cafetería a sus compradores, está atribuyendo a los mismos los frutos industriales de un negocio que aún no es suyo, violando con ello tales preceptos, motivo que igualmente debe ser rechazado, pues, como anteriormente se razonó, nada obsta a que el vendedor propietario de la cafetería, en uso de su libre voluntad de contratación, valore la participación laboral de los compradores, sin perjuicio del abono de los correspondientes salarios, en un porcentaje de los beneficios a obtener en el negocio, sin que ello implique en modo alguno infracción del artículo trescientos cincuenta y cuatro en cuanto atribuye al propietario los frutos industriales, que, obviamente, pueden ser cedidos libremente por el propietario del negocio, sin que ello suponga un atentado a las normas que disciplinan el derecho de propiedad.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA. VICIOS DE LA CONSTRUCCION. RUINA (ART. 1.591 DEL CODIGO CIVIL) (SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1984).

El Presidente de la Comunidad de Propietarios de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal demanda a los constructores y al Arquitecto en razón a los graves defectos observados en el mismo. El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Palma de Mallorca, estimando la excepción de litis consorcio pasivo necesario, desestimó la demanda sin entrar en el fondo del asunto. Esta sentencia fue revocada por la de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, que declaró la responsabilidad de los demandados. El Tribunal Supremo, en sentencia de la que ha sido ponente el Magistrado don Carlos de la Vega Benayas, declara haber lugar a la casación parcial de la sentencia en cuanto los vicios, por no serlo de dirección, no pueden atribuirse al Arquitecto, absolviendo a éste en la segunda instancia y condenando a los constructores conforme a las siguientes consideraciones:

Que si bien cada uno de los partícipes, como contratantes, en la construcción del edificio objeto del contrato de obra —contratista y promotor, Arquitecto, Aparejador— tienen una específica misión y, por ende, una correlativa y diferenciada responsabilidad por la obra mal hecha (proyectada, dirigida, ejecutada) en el ámbito profesional respectivo, responsabilidad exigible de modo mancomunado simple o por separado, si así se interesa, también es cierto, según reiterada y de sobra conocida doctrina legal, que si la participación responsable no es posible discriminarla o separarla con nitidez para exigir a cada uno la que le es propia, esa responsabilidad puede ser reclamada de modo solidario por entenderse constituida, en aras de la seguridad jurídica y de la satisfacción de los derechos de los perjudicados, una situación de corresponsabilidad indiferenciada externamente y solidaria desde el lado acreedor —aunque entre los responsables pueda serlo, según sus acuerdos, distinguible (artículo mil ciento cuarenta y cinco del Código Civil)— que permite a aquél, por lo mismo, dirigirse contra cualquiera de ellos conforme al artículo mil ciento cuarenta y cuatro del Código Civil, o lo que es igual, que no le impone la necesidad de demandar o traer a juicio a todos los partícipes, porque, evidentemente, y por obra de ese vínculo, la situación procesal de litis consorcio ya no puede darse por carencia de sus presupuestos, en cuanto bastará la presencia procesal de cualquiera —no de todos— para que la decisión sobre el objeto de su responsabilidad (obra ruinosa o deficiente) pueda ser tomada con la suficiente y eficaz defensa del comparecido y sea vinculante para los demás —ausentes—, justamente por obra de la solidaridad (artículo mil doscientos cincuenta y dos, tercero, del Código Civil) determinante de la identidad personal y de los efectos de la cosa juzgada subsiguiente (artículo mil doscientos cincuenta y dos, primero, del Código Civil), a la que no pueden ser ajenos por imperativo legal ni por ello mismo quedar indefensos o no garantizados en su derecho.

Que por ello, de acuerdo con las Sentencias de diez de noviembre de mil novecientos setenta, catorce de noviembre de mil novecientos setenta y ocho, treinta y uno de octubre de mil novecientos setenta y nueve, cinco

de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro y ocho de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, hay que estimar correcta la solución de la sentencia de instancia al no existir litis consorcio pasivo necesario ni estar mal constituida la relación jurídico-procesal, y, consecuentemente, desestimar el motivo primero —que alega como infringida dicha doctrina— en cuanto ya en principio la propia parte recurrente alude a la solidaridad existente en el caso y la Sala de Instancia evidentemente la aplica, fundada en la indeterminación de las responsabilidades exigidas a los diversos demandados por los defectos de construcción acreditados, independientemente (conviene añadir) de la posición del Arquitecto —como se verá al estudiar su recurso— dada la permanencia frente a la acción ejercitada del constructor y el otro demandado maestro de obras (ausente en el pleito), amén del Aparejador, no traído a juicio.

Que el motivo tercero, que alega la violación del párrafo segundo del artículo treinta y ocho de la Ley Hipotecaria, al amparo del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede tampoco prosperar, porque el argumento de que, junto a la negatoria de servidumbre, no se ha solicitado la nulidad o la cancelación de la inscripción correspondiente, no es válido en el caso, dado que el fundamento del fallo para decretar la inexistencia de ese pretendido derecho real fue la no constancia ni en la realidad ni en el Registro —y esto último por no aportarse dato alguno— de ese supuesto gravamen, lo cual es evidentemente el presupuesto del párrafo segundo de dicho artículo treinta y ocho, es decir, el asiento tabular de ese gravamen o servidumbre, preciso para que el artículo treinta y ocho, segundo, de la Ley Hipotecaria tenga justificación en su exigencia y finalidad, no otra que la de mantener la correspondencia entre Registro y realidad jurídica extrarregistral, evitando la posible contradicción, evento aquí no posible.

Que la misma suerte ha de seguir el motivo cuarto, con el mismo amparo legal y denuncia de la inaplicación del artículo mil doscientos cincuenta y ocho del Código Civil, porque es claro que no se infringe tal precepto (el de *pacta sunt servanda*) en cuanto la cláusula aludida en el motivo como desconocida por la Sala de Instancia no se refiere ni se extiende, como facultad del vendedor constructor, a la configuración externa de la finca o a su unión o comunicación con la otra del mismo dueño, sino a la adición o supresión de plantas, a su distribución y a su configuración interna, y como lo que hizo el dueño recurrente fue derribar un muro de separación, conducta y hecho no amparada por la cláusula, es evidente que fue él quien no se ajustó al contrato y él el infractor, y correcta, pues, la conclusión que ahora se impugna indebidamente.

Que, por contra, sí es estimable el motivo segundo interpuesto al amparo del número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Procesal por error de hecho, ya que el que se acusa está manifiestamente acreditado con el documento auténtico que se cita, aportando en la segunda instancia, demostrativo de que por el vendedor constructor se otorgó la escritura de obra nueva y división horizontal, pues es esta misma escritura la que se cita y aporta, por lo que sin más razonamientos

debe acordarse según lo autorizado por el artículo mil setecientos cuarenta y cinco de la Ley de Enjuiciamiento Civil y casar la sentencia recurrida en ese extremo o punto de su fallo, referido a la obligación de realizar las operaciones jurídicas ya hechas y de la que debió absolverse a la parte.

Que son dos los puntos fundamentales contenidos en el segundo de los recursos, éste formalizado por el Arquitecto director de las obras en cuestión; uno relativo al concepto de ruina y sus consecuencias, a lo que se refieren los tres primeros motivos, y otro a la responsabilidad de dicho señor en relación con las circunstancias del caso y con lo dispuesto en el artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil y Decreto de diecinueve de febrero de mil novecientos setenta y uno sobre funciones del Aparejador o Arquitecto técnico, al que se dedican los restantes motivos, es decir, el cuatro y el quinto.

Que en la fijación de hechos (no impugnada) de la sentencia de instancia se especifican los defectos constructivos en los siguientes y extractados términos: *a)* impermeabilización muy simple de la cubierta del edificio, constaría a la Memoria y a las especificaciones técnicas, causa de humedades en los últimos pisos; *b)* rellanos de escalera con pendientes hacia el interior de las viviendas, causa de entrada de agua de lluvia en ellas; *c)* carencia de acceso al aljibe del edificio; *d)* deficiente instalación de recogida de aguas de los aleros e insuficiencia de desagües; *e)* impermeabilización inadecuada del cuarto de contadores; *f)* humedades por fugas de agua por deficiente sellado de juntas de los tubos de las bajantes de agua, y *g)* grietas en las barandillas de las escaleras y balcones por utilización de mortero inadecuado.

Que como ya se dijo con más detalle en la Sentencia de treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, el sentido del concepto de *ruina* contenido en el artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil (que es el que aplica al caso la Sala de Instancia y que ahora se controvierte), que tiene su origen e inspiración en el artículo mil setecientos noventa y dos del Código Civil francés, sigue asimismo la doctrina romana del *quod imperitia precavit, culpa esse*, así como el sentido de la jurisprudencia francesa, es decir, que tal concepto de ruina no sólo se refiere a las obras fundamentales («gros ouvrages»), sino también a las meramente defectuosas («mal façons») que atenten a aquéllas, interpretación que es válida en nuestro Derecho porque la *ruina* de la que habla la ley tiene que ponerse en relación con el término se «arruinase» que emplea el artículo mil quinientos noventa y uno, con referencia a los vicios graves que afecten a elementos esenciales de la construcción, aunque el inmueble no quede convertido materialmente en ruinas, y así en efecto lo tiene reiteradamente dicho esta Sala al hablar de defectos graves (Sentencias de veinte de mayo de mil novecientos cincuenta y nueve, veinte de noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve, veintinueve de noviembre de mil novecientos setenta, uno de abril de mil novecientos setenta y siete, tres de octubre de mil novecientos setenta y nueve, nueve de mayo de mil novecientos ochenta y tres, concordantes con las que después se citarán), es decir, de aquellos que por exceder de las imperfecciones corrientes configuran una violación del contrato de obra; hagan tener por su pérdida o la hagan inútil para la finalidad que le es propia (ruina

funcional), tal como indican las Sentencias de veintiuno de abril de mil novecientos ochenta y uno, ocho de febrero de mil novecientos ochenta y dos y diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, y en concreto esta última al calificar de ruina por defectos graves a los que como vicios de la construcción incidan en la misma habitabilidad del inmueble, lo cual no hace sino concordar con otros precedentes jurisprudenciales que calificaron de «ruina», a los efectos del artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil, los siguientes defectos: desprendimientos de ladrillos en fachada (Sentencias de tres de marzo de mil novecientos ochenta y tres, nueve de mayo de mil novecientos ochenta y tres y treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y tres), filtraciones de agua (Sentencia de veintinueve de marzo de mil novecientos ochenta y tres), inadecuada impermeabilización (Sentencias de veintinueve de marzo de mil novecientos ochenta y tres y diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro), grietas y humedades (Sentencia de tres de marzo de mil novecientos ochenta y tres), bajadas de agua, cornisas, inundaciones de cubiertas y tejados (Sentencias de nueve de mayo de mil novecientos ochenta y tres y veintinueve de marzo de mil novecientos ochenta y tres) o defectuosas instalación y colocación de colectores (Sentencia de diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro), etc., etc.

Que si bien en algunas otras sentencias de esta Sala se han estimado no constitutivas de vicios de la construcción otras deficiencias (tal, por ejemplo, en la de veintitrés de febrero de mil novecientos ochenta y tres), ciertamente lo ha sido así valorando esa repercusión de que antes se hablaba respecto de la habitabilidad, o bien por no ser suficientes para constituir esa previsión de inutilidad o peligro próximo de ella, cosa que, ciertamente, no puede predicarse de la situación creada en el edificio del caso presente, en el que son muchas las deficiencias observadas y de enjundia bastante para configurar el concepto de «ruina» resultante de tan reiteradísima doctrina legal como la citada, que como precedente hay que tener en cuenta para, en definitiva, desestimar los tres motivos que al tema se refieren, ya que, a su vista, en modo alguno puede afirmarse que se hayan infringido ni el artículo mil quinientos noventa y uno por interpretación errónea (motivo primero), ni la doctrina legal pertinente (motivo segundo), ni, en fin, tenga por qué aplicarse el artículo mil cuatrocientos sesenta y cuatro del Código Civil, como se pretende en el motivo tercero, previsto para otros supuestos de hecho.

Que en la casuística jurisprudencial, representada en parte por las sentencias citadas, hay ciertamente casos de inclusión o de exclusión de la responsabilidad del Arquitecto aun en el supuesto de apreciación de esos defectos constructivos, si bien hay que observar que en aquéllos en los que esa responsabilidad se proclamó y se exigió lo fue por declaración terminante (no al pasar, como en la sentencia recurrida se hace) de la participación del Arquitecto en la causación de esas deficiencias, y así en la de veintinueve de marzo de mil novecientos ochenta y tres, en la que se hablaba de «proyecto inadecuado»; en la de nueve de mayo de mil novecientos ochenta y tres de «defecto de dirección»; en la de treinta de octubre de mil novecientos ochenta y tres, en la que se aludía al «sistema inadecuado propuesto por el Arquitecto para reparar las fachadas», etc.,

etcétera, mientras que, por contra, la de quince de julio de mil novecientos ochenta y tres lo excluía de la condena porque los vicios fueron causados por defectos de construcción, no por mala dirección o proyecto, aunque en el recurso se pretendiera incluirlo por sostenerse que la mala construcción era debida a la mala dirección.

Que es esta casuística la que, en armonía con el recto sentido del artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil, eleva a diferenciar las distintas responsabilidades exigibles, sin ser lícito su trasvase de una a otra cuando la especificación sea posible, supuesto que es el del pleito origen del recurso y que la Sala de Instancia no tuvo en cuenta, ya que acreditada la cualidad y entidad de los defectos —que se describen en anterior «considerando»—, se ve bien claro que éstos no encajan en el ámbito de la responsabilidad del Arquitecto (vicios del suelo o de la dirección), por lo que al entender lo contrario dicha Sala, y condenar a dicho profesional, está dando una interpretación excesiva, un sentido impropio, a los términos del citado precepto en cuanto extiende al Arquitecto las previsiones de la norma referidas al constructor o, en su caso, al técnico Aparejador, ya que la dicción legal de «vicios de la construcción» tiene un sentido propio referido al que ejecuta, no al que dirige y proyecta, a menos que la «ejecución» defectuosa provenga de una directriz errada (caso de la Sentencia de treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y tres), no cuando sea independiente o no cumpla las indicaciones del Arquitecto.

Que en su virtud, dado que los vicios apreciados no son de dirección reprochables al Arquitecto, es clara la estimación de los motivos cuarto y quinto, que al amparo del ordinal primero del artículo mil seiscientos noventa y dos denuncian la interpretación errónea del artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil y la inaplicación del artículo primero, letra A), apartado primero, del Decreto de mil novecientos setenta y uno, y, en consecuencia, la del recurso en parte relativamente a la condena del Arquitecto, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo mil setecientos cuarenta y cinco de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en relación con el fallo que se ha de solicitar a continuación en la segunda sentencia, armonizado con la solución del recurso anterior.

COMENTARIO.—Esta sentencia sienta las siguientes trascendentales afirmaciones, reiterando doctrina jurisprudencial:

1.^a Que quienes intervienen en la construcción de un edificio —promotor, contratista, Aparejador, Arquitecto— responden solidariamente frente a los adquirentes del mismo por la obra mal hecha cuando no es posible discriminar o separar con nitidez tal participación responsable. Dicho de otro modo: la responsabilidad del artículo 1.591 del Código Civil es solidaria por parte de todos los que intervienen en la construcción de un edificio si no resulta claramente diferenciada por el supuesto o causa que la origina, lo que se justifica en aras de la seguridad jurídica.

2.^a El concepto de «ruina» del artículo 1.591 es un concepto amplio que comprende incluso las obras meramente defectuosas, no sólo las fundamentales, que excedan de las imperfecciones corrientes y toleradas por el uso. Como tales se citan: desprendimientos de ladrillos en las fachadas,

filtraciones de agua, inadecuada impermeabilización, grietas y humedades, defectuosa instalación y colocación de colectores, bajadas de agua, cornisas, inclinación de cubiertas y tejados; es decir, todos aquellos defectos que impiden o menoscaban la normal habitabilidad del inmueble o seguridad del mismo.

F. C. L.

MANDATO PARA ENAJENAR Y ACTIVIDADES RESERVADAS A LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (SENTENCIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1984).

Hecho.—Los actores (un matrimonio francés) solicitaban sentencia por la que se declarase que eran propietarios de una finca cuya enajenación habían ordenado al demandado (belga) y se condenase a éste a rendir cuentas de la enajenación de otras dos cuya venta también se le había encomendado mediante el correspondiente mandato con poder, amén de otros pedimentos.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda en cuanto a los pedimentos citados y la Audiencia confirmó la sentencia.

Entablado recurso de casación, el Supremo declaró no haber lugar al mismo.

Ponente: Don Jaime de Castro García.

Doctrina de la sentencia.—La única doctrina de cierta relevancia en esta sentencia deriva del motivo de casación, por el que el recurrente alegaba que el hipotético mandato tendría una causa ilícita al encomendársele «actividades que están reservadas a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y expresamente prohibidas para quienes no cuentan con el título oficial correspondiente».

La Sala, además de advertir que tal alegación introduce una cuestión nueva, añade que la ilicitud en la causa requiere la lesión de un interés general de orden jurídico o moral y que es manifiesto que el mandato para enajenar conferido para un caso concreto en atención a particulares relaciones de confianza ni contiene estipulación reprobada por la ley ni se opone a los dictados de la exigible moralidad.

CONTRATO DE MEDIACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE HOTEL. NO ES NULO A PESAR DE NO SER EL MEDIADOR AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (SENTENCIA DE 6 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—El actor demandó a una sociedad anónima la comisión correspondiente a la intervención de aquél como mediador en la celebración de un contrato de arrendamiento a un tercero de un hotel propiedad de la demandada.

El Juzgado de Primera Instancia estimó parcialmente la demanda, condenando a la demandada a satisfacer al demandante parte de la comisión por él solicitada (480.000 pesetas).

Apelada la sentencia por ambas partes, la Audiencia estimó parcialmente ambos recursos, condenando a la demandada a abonar al actor la suma de 2.200.000 pesetas.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Rafael Casares Córdoba.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo rechaza la alegación de no ostentar el actor la condición de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, pues las reglas del Decreto de 4 de diciembre de 1996, relativo a la materia, están destinadas a regular la realización de las actividades a que se refiere en régimen de situación profesional o de habitualidad, pero no a casos como el enjuiciado, en que se trataba de una operación ocasional en la que el mediador era un farmacéutico.

INOPONIBILIDAD DE LOS ACTOS PROPIOS (SENTENCIA DE 6 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores eran compradores de sendas viviendas que se habían subrogado en la posición de la inmobiliaria vendedora de las mismas en la deuda que ella tenía contraída con la demandada (una Caja de Ahorros). La demandada, apoyándose en la Orden de 23 de julio de 1977, había aumentado el interés del préstamo. Los actores solicitaban sentencia por la que se declarase que el interés había de ser el pactado y no otro superior y se condenase a la entidad demandada a devolver el exceso percibido, amén de otros extremos.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado, estimando íntegramente la demanda.

Interpuesto por la Caja de Ahorros recurso de casación, el Supremo declara no haber lugar al mismo.

Ponente: Don Rafael Pérez Gimeno.

Doctrina de la sentencia.—Sólo interesa destacar la siguiente: Procede rechazar el motivo sexto, que denuncia la violación del principio general de Derecho que prohíbe obrar en contradicción con los actos propios, porque no existe la más mínima constancia de que los actores, al pagar los intereses incrementados, tuvieran la libre y espontánea voluntad de modificar la relación jurídica preexistente; antes al contrario, la interposición de la demanda origen del pleito exterioriza una voluntad totalmente contraria a dicha elevación de interés.

INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL: MORA Y RETRASO. LA INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS DEL ARTICULO 1.101 DEL CODIGO CIVIL EXIGE LA DEMOSTRACION DE LA EXISTENCIA REAL DE LOS MISMOS. NO SE PUEDE DEFERIR A LA EJECUCION DE SENTENCIA LA DETERMINACION DE LA EXISTENCIA DE LOS DAÑOS (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—La sociedad actora demandó a la también sociedad demandada reclamándole una determinada cantidad en concepto de precio de los botellines suministrados por la primera a la segunda. Esta formuló reconvencción en solicitud de indemnización de daños y perjuicios por el retraso sufrido en la recepción de los botellines, debido —decía— a la entidad fabricante.

El Juzgado estimó la demanda y desestimó la reconvencción. La Audiencia confirmó la sentencia, excepto en el extremo relativo a costas.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Antonio Sánchez Jáuregui.

Doctrina de la sentencia.—La indemnización de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1.101 del Código Civil no va ineludiblemente ligada o es consecuencia necesaria del incumplimiento contractual, siendo preciso demostrar la existencia real de aquéllos para que dicha obligación nazca y sea exigible, correspondiendo la apreciación de su certeza al Juzgador de instancia, sin que pueda derivarse la misma de supuestos meramente posibles pero de resultados inseguros y desprovistos de certidumbre, no pudiendo, de otra parte, condenarse al pago de indemnización, dirigiendo para la ejecución de sentencia el hecho incierto de que los perjuicios lleguen a tener realidad, pues al condenar a eso hay que hacerlo sobre la base de su efectividad acreditada.

Hay que tener en cuenta, aunque no es un pronunciamiento de casación, que la Audiencia había sentado que el simple retraso producido en la entrega de los botellines (alguna partida de las que habían sido contratadas) había carecido de trascendencia al efecto de poder ser determinante de una tacha de incumplimiento que justificara la procedencia del resarcimiento de daños interesado.

PRESCRIPCION: EFECTO INTERRUPTIVO DE UNA DEMANDA A LA QUE NO SE ACOMPAÑA CERTIFICACION DEL ACTO DE CONCILIACION. LA OMISION DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN UNA OBRA POR PARTE DEL CONSTRUCTOR ASEGURADO NO ES CAUSA DE EXCLUSION DE LA COBERTURA DEL SEGURO (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Se trataba de un contrato de seguro concertado por la actora, una sociedad de construcción, con la demandada, en su modalidad de responsabilidad civil. La asegurada notificó a la aseguradora la producción de un siniestro en el día primero de vigencia de la póliza en el que

resultaron muertas dos niñas. La aseguradora rehusó el siniestro, por lo que la actora le demandó para que se declarase que la demandada venía obligada a asumir su defensa y la de sus empleados, a constituir las fianzas exigidas en la causa penal que se había abierto y a pagar las indemnizaciones derivadas del accidente, solicitando además que se condenase a la interpelada a satisfacer las correspondientes sumas por indemnizaciones ya pagadas a los herederos de las víctimas por fianzas y por defensa de la propia demandada y de sus empleados.

La demandada solicitó la íntegra desestimación de la demanda.

El Juzgado de Primera Instancia estimó casi en su integridad dicha demanda.

La Audiencia confirmó la sentencia apelada.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Antonio Fernández Rodríguez.

Doctrina de la sentencia.—En primer lugar la recurrente alegó violación del artículo 1.973 del Código Civil, pues a su entender no se había interrumpido la prescripción por la presentación de la demanda por la actora, ya que con ella no se había acompañado certificación del acto de conciliación, lo que determinó que el Juzgado dictara una providencia ordenando la subsanación de tal requisito. El Tribunal Supremo declara que el Juzgado no declaró inadmitida la demanda (en cuyo caso tendría razón la demandante), sino que la admitió a trámite, con la sola supeditación a seguir su curso cuando fuere presentada la certificación citada.

En segundo lugar la aseguradora citaba una cláusula de la póliza por la que se excluía de la cobertura «la responsabilidad civil derivada de actos u omisiones intencionales, fraudulentos o criminales imputables a la entidad asegurada», lo que se ponía en conexión con dos reglamentos en que se establece la necesidad de que realizar las obras que dieron lugar al accidente había que adoptar determinadas precauciones que se demostró no habían sido tomadas. La Sala dice que esta alegación en manera alguna puede servir de excusa del cumplimiento de las obligaciones de la aseguradora, porque siendo la asegurada un ente jurídico, y como de tal índole, de característica impersonal en relación con la obra (pues no consta que esa obra fuese dispuesta en la forma en que lo ha sido por representante legal de la asegurada), no puede entenderse como un acto intencional de ésta.

RESPONSABILIDAD CIVIL: LA JURISDICCION ORDINARIA NO VIENE VINCULADA A LA LABORAL. LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL ES PERFECTAMENTE COMPATIBLE CON LA LABORAL. LA ADOPCION DE MEDIDAS REGLAMENTARIAS NO EXIME DE RESPONSABILIDAD (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—La actora, en su propio nombre y en el de su única hija, formuló demanda contra el titular de la explotación de una mina, su director técnico y un empleado de la misma, así como contra los tres pro-

pietarios de la mina en cuestión. Se trataba de una acción de responsabilidad civil por la muerte del marido de la actora cuando efectuaba trabajos en la explotación minera. Se reclamaba 1.500.000 pesetas en concepto de indemnización.

El Juzgado desestimó íntegramente la demanda.

La Audiencia estimó en parte la demanda, condenando al titular de la explotación y a su director técnico a abonar a la actora la suma de 750.000 pesetas solidariamente. Absolvió al trabajador demandado (que participaba en los trabajos con el fallecido) y a los dueños de la mina.

Interpuesto recurso de casación por los demandados condenados, el Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena y López.

Doctrina de la sentencia.—Ante la alegación por parte de los recurrentes de que la Magistratura de Trabajo había declarado no haber existido en el caso de autos omisión de medidas de seguridad, el Supremo manifiesta que la jurisdicción ordinaria no viene vinculada a la laboral, siendo plenamente independiente para enjuiciar conductas cuando se accione al amparo de los artículos 1.902 y 1.903 del Código Civil, reguladores de la responsabilidad extracontractual, perfectamente compatible con la laboral, como la Sala tiene reiteradamente dicho.

El Supremo proclama una vez más la conocida doctrina de que cuando las garantías adoptadas conforme a las disposiciones legales para evitar y prevenir daños no han ofrecido resultado positivo, ello revela la insuficiencia de las mismas y que quedaba algo por prevenir, no hallándose completa la diligencia.

ARBITRAJE DE EQUIDAD: CARACTERES. FUNCION DEL RECURSO DE NULIDAD (SENTENCIA DE 9 DE OCTUBRE DE 1984).

Hecho.—Se trata en este caso de un recurso de nulidad contra laudo dictado en arbitraje de equidad en el que los compromitentes, dos hermanos, habían encomendado al árbitro una serie de decisiones sobre la liquidación de un proindiviso sobre determinados bienes existente entre aquéllos.

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José Luis Albacar López.

Doctrina de la sentencia.—Se reitera en esta sentencia una conocida doctrina del Tribunal Supremo sobre los rasgos del arbitraje de equidad, con interesantes afirmaciones dogmáticas al respecto y recopilación de abundantes sentencias de la misma Sala. Se insiste en que el recurso de nulidad tiene por objeto dejar sin efecto lo que constituye exceso en el laudo pero no corregir sus deficiencias u omisiones.

En cuanto a la extralimitación del laudo, dice la Sala que «al igual que el Juez no está obligado a amoldarse rígida y literalmente a lo pedido, basta con que los árbitros guarden acatamiento a la sustancia de lo solicitado y a los hechos probados que sirvan de apoyo a la petición... para

juzgar de la congruencia del laudo dictado por amigables componedores deban tenerse en cuenta las cláusulas compromisorias, no aisladamente, sino el conjunto de todas en relación con los antecedentes que explican la finalidad que se persiguió en el convenio; y si bien tales amigables componedores no pueden traspasar los límites objetivos del compromiso, tampoco están obligados a interpretarlos con demasiada restricción, apartándose de la misión amistosa y cordial confiada...».

Creemos que es interesante hacer constar que en este caso se había encomendado al árbitro, entre otras, la resolución de «si debe o no cesar la indivisión existente sobre la finca rústica...» y como modos de cesar en indivisión «determinar cuál debe ser la línea divisoria entre las dos parcelas en que se divida». Y resulta que el árbitro había optado por adjudicar toda la finca a un hermano (en base al razonamiento de que ella era colindante con otra que ya pertenecía a dicho hermano, mientras que la adjudicada estaba separada por un camino de otra que era propiedad del otro hermano) con una compensación en metálico.

CONTRATO CELEBRADO POR CONSEJERO DELEGADO DE SOCIEDAD ANONIMA SIN FACULTADES PARA HACERLO: RATIFICACION POR PARTE DE LA SOCIEDAD. CUESTION NUEVA EN CASACION: NO PUEDE ADMITIRSE (SENTENCIA DE 10 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—«Iberia, Líneas Aéreas de España», S. A., entabló demanda contra «U. C.», S. A., en reclamación de cantidad, importe de tarjetas de crédito para la obtención de pasajes. El Juzgado estimó la demanda. La Audiencia estimó el recurso de apelación interpuesto por la demandada y desestimó la demanda en todas sus partes.

Interpuesto por la actora recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso.

Ponente: Don José Luis Albacar López.

Doctrina de la sentencia.—La Sala estima el recurso de casación, por no aplicación del artículo 24 de la Constitución, basándose en la doctrina de que es cuestión nueva a los efectos del recurso la que no ha sido suscitada ni discutida en ninguno de los cuatro escritos fundamentales del juicio: demanda, contestación, réplica y súplica. «Siendo las partes las que determinan las cuestiones sometidas a discusión, no puede variarse su contenido cuando sería imposible ofrecer alegaciones y pruebas para desvirtuarlas, lo que en principio podría ocasionar indefensión en la parte contraria...». Hay que tener presente que la demandada había solicitado la desestimación de la demanda en base a que el firmante del contrato no ostentaba poderes para obligar a la sociedad y a que la acción estaba prescrita, mientras que la Audiencia fundamenta la estimación del recurso de apelación en que, según los artículos 6.º y 7.º de la Ley de Sociedades Anónimas, la demandada carecía de personalidad jurídica en el momento de la suscripción del contrato.

Es interesante la segunda sentencia, por la que el Supremo confirmó la sentencia del Juzgado y estimó la demanda.

Se había alegado por la demandada que el firmante del contrato, un

Consejero-delegado de la sociedad, carecía de facultades para obligar a la entidad, pues de su escritura de constitución resultaba que las facultades concedidas a dicho señor debían ser ejercitadas mancomunadamente con otra persona.

La Sala declara válido el contrato en virtud de la doctrina de la ratificación, pues da por acreditado el hecho sentado por el Juzgado de que «la entidad citada ratificó el contrato celebrado por el citado Consejero-delegado».

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: EL CAMBIO DE ACTIVIDAD POR EL ARRENDATARIO NO ALTERA LA CALIFICACION JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO (SENTENCIA DE 10 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores promovieron juicio especial de la Ley de Arrendamientos Urbanos solicitando se declarase extinguido por vencimiento del plazo de duración un arrendamiento de industria. El demandado sostuvo que se trataba de un arrendamiento de local de negocio.

El Juzgado desestimó la demanda. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado, estimando íntegramente la demanda.

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Antonio Sánchez Jáuregui.

Doctrina de la sentencia.—La sentencia reitera la doctrina de la propia Sala de que el cambio de actividad por parte del arrendatario de industria o negocio no altera la inicial naturaleza del pacto locativo.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES: LA RESOLUCION DEL ARTICULO 1.504 DEL CODIGO CIVIL. REQUERIMIENTO HECHO SOLO AL MARIDO. EL PRETENDIDO ACTO DE DISPOSICION QUE ENTRAÑA CONTESTAR NEGATIVAMENTE AL REQUERIMIENTO Y LA FALTA DE CONSENTIMIENTO DE LA ESPOSA (SENTENCIA DE 11 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores entablaron demanda contra don R. S. E. y su esposa solicitando se declarase resuelto, por falta de pago del precio, el contrato de venta de una vivienda, con pérdida por los demandados de las cantidades entregadas por ellos.

El Juzgado estimó casi en su integridad la demanda, resolviendo el contrato y condenando a la pérdida por los demandados de 60.000 pesetas. La Audiencia confirmó íntegramente la sentencia del Juzgado.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso interpuesto por los demandados.

Ponente: Don José Beltrán de Heredia y Castaño.

Doctrina de la sentencia.—Esta sentencia tiene cierto interés, más que por lo que dice, por lo que no dice, esto es, por las deducciones a que puede conducir el análisis de lo que la Sala declara en relación con el concreto supuesto planteado.

Hay que tener en cuenta que los recurrentes alegaron en primer lugar que el requerimiento a que se refiere el artículo 1.504 se había practicado al marido, no a la mujer.

La Sala, a mayor abundamiento (pues el argumento central era que el piso había sido comprado por el marido cuando todavía era soltero), declara que «conviene no olvidar que también en aquel entonces legislativo estaban en vigor los artículos 59 y 1.412 del Código, según los que el marido era el administrador de la sociedad conyugal y de la de gananciales, siendo por tanto a él al único a quien podía requerirse...».

Puede deducirse que con el actual régimen legal de la sociedad de gananciales el requerimiento tendría que formularse a marido y mujer, salvo —entendemos— que formulado a uno de ellos se pudiese acreditar que el otro lo conoció.

Por otro lado, los recurrentes alegaban que la negativa del marido requerido a pagar el precio (respuesta al requerimiento) entrañaba un acto de disposición sobre inmueble, para el que no se había contado con el consentimiento de la esposa. Y ello, al amparo del artículo 1.413, párrafo primero, en su redacción anterior.

La Sala declara que consta en autos no sólo el conocimiento, sino también la conformidad de la mujer. Lo que motiva la desestimación de la alegación. Podríamos plantearnos, a la vista de este razonamiento y por el camino de la argumentación *a sensu contrario*, la pregunta de si, en efecto, un hipotético desconocimiento por parte de la esposa de la contestación dada por el marido al requerimiento del 1.504 del Código Civil constituye causa de impugnación por la esposa del «acto de disposición», consistente en dicha forma de contestar al requerimiento. Queda formulada la pregunta.

INTERPRETACION DEL CONTRATO: ALCANCE DE LOS ARTICULOS 1.282 Y 1.289, PARRAFO PRIMERO, DEL CODIGO CIVIL (SENTENCIA DE 11 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—La sentencia recae en un recurso de casación por infracción de ley contra un laudo dictado en arbitraje de Derecho. La Sala declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Rafael Casares Córdoba.

Doctrina de la sentencia.—La sentencia proclama una doctrina conocida de la Sala en torno al artículo 1.282 diciendo que «en dicho precepto se contiene una norma de interpretación de los contratos que si bien no excluye tomar en consideración los actos anteriores de las partes, no impone su prevalencia sobre la conducta coetánea y posterior ni mucho menos sobre los textos convenidos...».

Sobre el párrafo primero del artículo 1.289, el Supremo declara que esta norma contempla situaciones contractuales particularmente dudosas, dictando una regla subsidiaria de interpretación, lo cual supone la previa existencia de aquellas dudas insuperables mediante los normales criterios legales establecidos, situación manifiestamente ajena al presente caso.

CONTRATO DE SEGURO INDIVIDUAL DE ACCIDENTES: DEBER DE NOTIFICACION DEL SINIESTRO DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO EN LA POLIZA. NO CABE LA INVOCACION DE LA BUENA FE (SENTENCIA DE 11 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—El demandante había concertado con la compañía aseguradora demandada un seguro de accidentes de toda clase. El asegurado, vigente la póliza, había sufrido un golpe, del que derivó un desprendimiento de retina, del que fue operado dos veces sin éxito, resultando pérdida permanente de la visión. La aseguradora rechazó el siniestro alegando que la declaración del mismo había sido extemporánea y no admitiendo que el desprendimiento de retina fuese consecuencia de un traumatismo.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda por el primero de los dos motivos citados. Apelada su sentencia, la Audiencia la confirmó, apoyándose en los dos motivos de oposición alegados por la compañía aseguradora.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José Beltrán de Heredia Castaño.

Doctrina de la sentencia.—La Sala admite el error de la Audiencia en cuanto a la etiología del desprendimiento de retina, pero en definitiva viene a desestimar el recurso de casación porque considera que cuando el accidentado conoció el siniestro en toda su magnitud fue cuando después de la segunda operación se le dictaminó la pérdida total de visión, cosa que ocurrió el 3 de diciembre de 1976, mientras que el golpe del que derivó la pérdida de visión ocurrió el 20 de julio del mismo año y la comunicación a la compañía fue el 23 de mayo de 1977, es decir, cerca de cinco meses después de que el asegurado conociera el dictamen de pérdida de visión.

Dado que la póliza establecía que el siniestro debía serle comunicado en el plazo de cuarenta y ocho horas desde la producción del accidente o desde que se tuviese conocimiento del mismo, la Sala concluye que había habido extemporaneidad en la notificación «que imposibilita el ejercicio de la acción entablada».

Se considera improcedente la cita de los artículos 1.258 y 7.º, 1, del Código Civil, pues «la buena fe a que tan reiteradamente se alude, cuyo alcance es lógicamente interpretativo, no autoriza a la rectificación de los términos concretos del contrato, justo en beneficio del contratante que lo había incumplido».

REPRESENTACION: FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LA DELEGACION DE FACULTADES POR LA QUE EL MANDATARIO DE LA SOCIEDAD ANONIMA OTORGO PODER EN FAVOR DE PROCURADORES (SENTENCIA DE 13 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Una sociedad anónima entabló demanda contra varias personas físicas en reclamación de cantidad. Los demandados opusieron excepción de insuficiencia de poderes por no constar inscrita en el Registro Mercantil la delegación de facultades por la que el mandatario de la sociedad

demandante había otorgado el poder en favor de Procuradores utilizado para interponer la demanda.

El Juzgado desestimó la demanda al acoger la excepción de insuficiencia e ilegalidad del poder. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado estimando la demanda.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso.

Ponente: Don Antonio Fernández Rodríguez.

Doctrina de la sentencia.—La Sala estima los cuatro motivos en que se fundamenta el recurso de casación en base a que la Audiencia no había reconocido la veracidad de la alegación formulada en réplica por la actora, que consistía en que en otro pleito entre las mismas partes se había alegado también la misma excepción y la sociedad había probado la existencia de inscripción en el Registro Mercantil. El Tribunal Supremo —como decimos— considera que al no haberse probado en este segundo pleito lo que se dice ocurrió en otro anterior, esto es, la demostración de que el poder se hallaba inscrito, debe estimarse la excepción propuesta, y ello por faltar el requisito o solemnidad establecida en el artículo 21, apartado 6.º, del Código de Comercio, en el artículo 72 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el 95 del Reglamento del Registro Mercantil.

En su segunda sentencia la Sala confirma la del Juzgado de Primera Instancia, con estimación de la excepción citada.

VENTA DE INMUEBLE POR EL MARIDO SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA ESPOSA. ACCION DE ANULABILIDAD POR PARTE DE ESTA ULTIMA. PRUEBA DE UN CONTRATO MEDIANTE UNA FOTOCOPIA (SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1984).

Hecho.—La esposa demandante entabló acción de anulabilidad de un contrato de venta de una finca efectuada por su marido en favor de una sociedad mercantil mediante documento privado y sin el consentimiento de la esposa actora. La acción se basaba en el artículo 1.413 del Código Civil, en su redacción anterior a 1981.

Se presentó como prueba de la existencia del contrato una fotocopia del mismo por hallarse su original en manos de tercera persona. Y durante el pleito, sin que se conozcan las circunstancias de lo ocurrido, desapareció dicho original. En segunda instancia se solicitó la prueba consistente en que el marido de la actora y quien firmó el contrato por parte de la sociedad compradora reconociesen la autenticidad del documento que en fotocopia se les presentaba, cosa que hicieron ambos.

El Juzgado y la Audiencia desestimaron la demanda.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso.

Ponente: Don Carlos de la Vega Benayas.

Doctrina de la sentencia.—El Supremo declara violado el artículo 1.225 del Código Civil, que concede valor y eficacia de escritura pública al documento privado al haber sido reconocido por las dos partes contratantes.

Respecto al hecho de que se tratase de fotocopia, la Sala atribuye a ésta el mismo valor que al original, una vez averada y reconocida, según dijo ya en la Sentencia de 30 de marzo de 1982.

En su segunda sentencia la Sala revoca la del Juzgado y estima la demanda al amparo del artículo 1.413 del Código Civil con los efectos del 1.303, esto es, el reintegro del bien indebidamente concedido al patrimonio ganancial.

INTERESES DEL ARTICULO 921 BIS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL: SOLO CABEN EN CASO DE CONDENAL PAGO DE CANTIDAD LIQUIDA. SU IMPOSICION INDEBIDA NO PUEDE FUNDAMENTAR RECURSO DE CASACION (SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—La sociedad actora formuló demanda por la que solicitaba la resolución del contrato de venta de cierta maquinaria que había vendido a la entidad mercantil demandada por falta de pago del precio.

El Juzgado y la Audiencia estimaron la demanda, con imposición de las costas a la demanda.

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Cecilio Serena Velloso.

Doctrina de la sentencia.—El recurso de casación, en lo que aquí interesa, se basaba en el hecho de que la Audiencia en su sentencia había condenado a la demandada al abono de intereses «a partir de esta sentencia», de acuerdo con el artículo 921 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La Sala declara la imposibilidad de dar aplicación a dicho precepto por falta del presupuesto de su aplicabilidad: una resolución que condene al pago de cantidad líquida. Pero es precisamente por esa vacuidad del pronunciamiento condenatorio, sin gravamen para la demanda recurrente, por lo que no cabe estimar el recurso de casación. Se compara este pronunciamiento con los de reservas de acciones y otros de igual naturaleza que no contienen interés alguno que justifique el que la parte no perjudicada ni gravada acuda a los medios de impugnación y menos al extraordinario recurso de casación.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: NO CABE LA PRORROGA A EXCLUSIVA VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO. TAMBIEN VULNERA EL ARTICULO 1.256 DEL CODIGO CIVIL (SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores habían arrendado una finca a la sociedad demandada. Se trataba de un arrendamiento sometido al Código Civil. En una de sus cláusulas el contrato decía que la duración del arrendamiento era por treinta años, prorrogables a instancia del arrendatario, con la única variante como compensación de devaluación de moneda del incremento de la renta en un 50 por 100. Se solicitaba en la demanda, subsidiariamente, la declaración de nulidad de esta cláusula.

El Juzgado estimó parcialmente la demanda declarando la nulidad de dicha cláusula. La Audiencia estimó el recurso de la demandada y desestimó el de los actores, desestimando la demanda en todas sus partes.

El Supremo declara haber lugar al recurso.

Ponente: Don Antonio. Fernández Rodríguez.

Doctrina de la sentencia.—La Sala declara que el arrendamiento es incompatible con la intemporalidad, por lo que es ineficaz la cláusula que al término de los treinta años fijado como de duración se confiere a la exclusiva voluntad del arrendatario la posibilidad de prórroga, pues ello significa una manifestación de duración indefinida inoperante en el arrendamiento.

A la misma doctrina se llega por aplicación del artículo 1.256 del Código Civil, que veda que el cumplimiento de los contratos quede al arbitrio de uno de los contratantes.

En su segunda instancia el Supremo declara parcialmente nula la cláusula cuestionada, pronunciamiento que se considera como no incongruente al concederse menos que lo pedido (se había solicitado la declaración de nulidad de toda la cláusula) según reiterada doctrina jurisprudencial.

RESOLUCION CONTRACTUAL DE LOS ARTICULOS 1.124 Y 1.504 DEL CODIGO CIVIL: CONDICIONES DE EJERCICIO (SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—La actora entabló acción contra el matrimonio demandado solicitando la declaración de resolución del contrato de compraventa de una vivienda otorgado por aquélla en favor de los últimos por falta de pago del precio.

El Juzgado estimó la demanda. La Audiencia revocó esta sentencia desestimando íntegramente la demanda.

El Supremo declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Carlos de la Vega Benayas.

Doctrina de la sentencia.—La Sala reitera conocida doctrina jurisprudencial sobre el carácter complementario de los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil en el sentido de que la regla general del primero para toda clase de obligaciones recíprocas no obsta al desarrollo específico y concreto del 1.504 para el caso de compraventa de inmuebles. Para la operatividad del 1.504 es preciso el cumplimiento de sus obligaciones por parte de quien lo insta, así como el incumplimiento de las suyas por parte del requerido, un incumplimiento que suponga un auténtico proceder contrario al fin normal del contrato.

La Sala considera que no cabe esta resolución en el caso de autos porque la vendedora no había puesto su voluntad al servicio del pacto al no haber otorgado —como se obligó— escritura de hipoteca sobre la vivienda, hipoteca que tenía como finalidad obtener una mayor cantidad para el pago del precio y en la que, según lo pactado, luego se subrogarían los compradores.

PRESCRIPCION: APLICACION DEL ARTICULO 1.966 DEL CODIGO CIVIL. INICIO DEL COMPUTO DEL PLAZO. APLICACION EN EL TIEMPO DEL ARTICULO 1.921 BIS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (SENTENCIA DE 16 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—No precisan detallarse. El Supremo declara no haber lugar al recurso de casación.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena y López.

Doctrina de la sentencia.—El artículo 1.966 del Código Civil no es de aplicación al caso en que no se trata de hacer efectivo el importe independiente de pagos realizables por anualidades o plazos más cortos, sino de la reclamación de su total importe, cuya prescripción regula el artículo 1.964.

La raíz del inicio del término prescriptivo ha de contarse desde el día en que la acción pudo ejercitarse, conforme establece el artículo 1.969 del Código Civil. Por ello, cuando se reclama el pago de una suma satisfecha por cuenta de otro, el inicio del plazo arranca cuando el pago se hizo efectivamente. En el caso de autos el plazo prescriptivo estaba vivo cuando se presentó la demanda.

Sobre el artículo 921 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil la Sala declara que la vigencia en el tiempo de dicho precepto comprende, de una parte, todas las resoluciones de fecha posterior al 30 de enero de 1981, con abstracción de la fecha de inicio de las actuaciones, y otra también las dictadas hasta el 31 de enero de 1981 inclusive, si bien no habrá, conforme al nuevo artículo, intereses anteriores al momento de la vigencia, siendo dicho precepto aplicable de oficio según doctrina de la Sala.

HONORARIOS DE LETRADO Y PROCURADOR DEVENGADOS EN UNA SUSPENSION DE PAGOS. NO SON «GASTO DE JUSTICIA» EN LA QUIEBRA POSTERIOR (SENTENCIA DE 17 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores, un Letrado y un Procurador de los Tribunales, que habían actuado profesionalmente en la suspensión de pagos de un matrimonio comerciante, suspensión sobreseída por imposibilidad de constitución de la junta de acreedores, entablaron demanda contra la sindicatura de la quiebra posterior de dicho matrimonio y contra un Ayuntamiento solicitando básicamente que se declarase que aquellos honorarios devengados en la suspensión son «gastos de justicia» en la quiebra y por tanto los actores tienen derecho al cobro de las cantidades correspondientes con anterioridad y preferencia a la distribución de cualquier dividendo entre los acreedores de los comerciantes quebrados, sin tener que someterse a la junta de graduación de créditos de la quiebra.

El Juzgado y la Audiencia desestimaron la demanda. El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José Beltrán de Heredia y Castaño.

Doctrina de la sentencia.—La Sala, basándose en que la suspensión de pagos y la quiebra son procedimientos autónomos e independientes, entiende que si la suspensión fue sobreseída y declarada conclusa, los gastos en ella ocasionados entran dentro de la conclusión legal consiguiente a la del expediente en que se originaron, sin posibilidad de ser planteados en el modo pretendido en el posterior procedimiento de quiebra, al que son ajenos por completo.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O EJECUCION DE OBRA. LA PRUEBA DE LOS DEFECTOS EN LA EJECUCION. AMPLIACION DEL PLAZO POR INTRODUCCION DE MODIFICACIONES EN EL ENCARGO (SENTENCIA DE 18 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Se trataba de una reclamación interpuesta por el comitente contra el contratista en un contrato de obra cuyo objeto era la fabricación de troqueles.

El Supremo declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Carlos de la Vega Benayas.

Doctrina de la sentencia.—La prueba de los vicios o defectos en la ejecución es carga procesal del comitente en el contrato de obra.

No puede estimarse retraso constitutivo de incumplimiento por parte del contratista si hubo un acuerdo de las partes para introducir modificaciones en el segundo pedido y para corregir deficiencias, causa de que el plazo de entrega pactado en principio se retrasara varios meses.

RENUNCIA DE DERECHOS: HA DE SER EXPLICITA, TERMINANTE Y CLARA (SENTENCIA DE 18 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Se trataba de un contrato de permuta, en el que una de las partes se había obligado a entregar a la otra un departamento de determinada medida. La Audiencia condenó al demandado a realizar a su costa en el departamento citado, y a expensas del local contiguo de la misma planta, las obras necesarias para dotar al primero de la superficie útil prometida.

El Supremo declara no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Antonio Fernández Rodríguez.

Doctrina de la sentencia.—La única de cierta relevancia es la que declara que «la renuncia de derechos ha de ser explícita, clara y terminante, sin que quepa deducirla de expresiones de dudosa significación» (Sentencias de 17 de noviembre de 1931, 30 de marzo de 1953, 7 de diciembre de 1963 y 30 de junio de 1965). La declaración viene a cuento porque el recurrente se apoyaba en el contenido de una escritura (de la misma fecha que la de permuta) en la que se decía que «las partes comparecientes se prometen mu-

tua y recíprocamente nada pedirse ni reclamarse, por ningún concepto que se base en escritura de permuta autorizada por el infrascrito Notario el día de hoy, por estar entre ambos saldadas y finiquitadas las cuentas y declarar recíprocamente suficientemente cumplidas las obligaciones adquiridas por cada una de las partes». La Sala entiende que esta manifestación no puede interpretarse como renuncia a la superficie menor del departamento por parte de quien había de adquirirlo a causa de la permuta.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES OTORGADO POR EL MARIDO SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA ESPOSA: ANULABILIDAD. CARACTER DE LAS ARRAS Y FUNCION PENITENCIAL DE LAS MISMAS (SENTENCIA DE 19 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—El actor formuló demanda por la que solicitaba se condenase al demandado a reembolsarle las 500.000 pesetas entregadas por el primero al segundo en concepto de señal por la compra de dos viviendas en virtud de promesa de venta habida entre las partes.

El Juzgado estimó la demanda. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado, absolviendo al demandado.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Jaime Santos Briz.

Doctrina de la sentencia.—La Audiencia había desestimado la demanda por considerar probado que el actor había desistido de la compraventa.

Entre los numerosos motivos de recurso el actor alegó que el vendedor, de estado casado, no había contado con el consentimiento de su esposa, de donde deducía la nulidad del contrato. La Sala declara en contra que, como es comúnmente admitido, la venta de bienes inmuebles realizada por el marido sin el consentimiento *uxoris* no es nula de pleno derecho, sino simplemente anulable a instancia sólo de la esposa o de sus herederos.

La apreciación de que existen en el contrato arras penitenciales corresponde a la Sala de Instancia.

La mediación de arras o señal en el contrato, en defecto de otra voluntad claramente manifestada, confiere, según el artículo 1.454, facultad a ambas partes para rescindir el contrato, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas.

Como declaró la sentencia de esta Sala de 20 de mayo de 1967, cuando la expresión de la voluntad no aparece clara, ya sea por parquedad o confusión, ha de ser objeto de interpretación conforme a las reglas generales, y cuando, en definitiva, de dicha interpretación se pueda deducir solamente la voluntad inequívoca de los contratantes de que medien arras en el contrato, sin especificar más consecuencias, procederá la aplicación en forma supletoria del único precepto legal que bajo ese nombre regula la institución (se refiere la Sala al art. 1.454 del Código Civil).

ARRENDAMIENTO DE «BUNGALOWS»: NO EXISTE INCONGRUENCIA. LEGITIMACION DE UN COMUNERO PARA COMPARECER EN JUICIO EN ASUNTOS QUE AFECTEN A LOS DERECHOS DE LA COMUNIDAD: CUESTION NUEVA (SENTENCIA DE 20 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—El Presidente de una comunidad de propietarios de una urbanización turística, actuando en tal concepto, entabló demanda contra la sociedad limitada T. A. en reclamación de una cantidad como indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento por parte de la demandada de un contrato de arrendamiento de «bungalows» (arrendamiento turístico dice la sentencia del Supremo) en el que la demandada era arrendataria.

En primera instancia la demandada permaneció en rebeldía y se dictó sentencia estimatoria de la demanda. Personada la demandada ante la Audiencia, ésta dictó sentencia por la que estimó el recurso, revocó la sentencia apelada y desestimó la demanda por considerar que existía falta de legitimación activa, pues de la valoración conjunta de la prueba dedujo que el arrendamiento había sido concertado, como parte arrendadora, no por la comunidad de propietarios de la urbanización, sino por una llamada «comunidad de explotación de 'bungalows' La Marina», integrada, no por todos, sino por un grupo de los comuneros de dicha urbanización.

Interpuesto recurso de casación, el Supremo declaró no haber lugar al mismo.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena y López.

Doctrina de la sentencia.—Los recurrentes alegaron incongruencia, pero la Sala rechaza el motivo no sólo por la doctrina de la Sala, que establece que no se da tal incongruencia, en términos generales, en las sentencias absolutorias (12 de julio y 29 de septiembre de 1983 y 1 de marzo de 1984), sino primordialmente porque la demandada, al evacuar el traslado de instrucción en la alzada, reiteradamente insiste en que la comunidad actora no está legitimada para el ejercicio de la acción pretendida, siendo así que la que lo podría estar sería la «comunidad de explotación» si estuviere constituida o bien todos y cada uno de los propietarios de los «bungalows» arrendados.

En otro motivo los recurrentes invocaron la doctrina jurisprudencial, que proclama que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad tanto para ejercitarlos como para defenderlos. La Sala rechaza el motivo, en primer lugar, porque su planteamiento entraña el de una cuestión nueva, no sometida a enjuiciamiento en la instancia, lo que le hace incidir en la causa de inadmisión quinta del artículo 1.729 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en este trámite deviene en causa de desestimación. Y en segundo término, porque considera que entre la comunidad de propietarios accionante y la «comunidad de explotación» existe independencia, habiendo entre ellas intereses contradictorios.

CONDICIONES PARA LA APLICACION DEL ARTICULO 1.502 DEL CODIGO CIVIL (SENTENCIA DE 22 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores habían vendido a los demandados una finca, percibiendo parte del precio. Formularon demanda en reclamación del precio restante, así como del pago de intereses y de impuestos satisfechos por cuenta de los compradores desde que se produjo la entrega. Los demandados alegaron que la finca vendida no se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad y que el retraso producido en su inmatriculación les había causado perjuicios (que no concretaron). Solicitaron la desestimación de la demanda únicamente.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda y la Audiencia confirmó el fallo del Juzgado.

Interpuesto recurso de casación, el Supremo declaró no haber lugar al mismo.

Ponente: Don Mariano Martín-Granizo Fernández.

Doctrina de la sentencia.—Ante la alegación por los recurrentes del artículo 1.502 del Código Civil, el Supremo declara: 1) Que para la interpretación de dicho precepto ha de tenerse en cuenta lo fundado del temor que la posibilidad del ejercicio de una acción reivindicatoria puede causar en el comprador, aspecto este que corresponde valorar con muy amplias facultades a los Tribunales de Instancia y únicamente cuando tal juicio resulte manifiestamente equivocado o fuera de los límites de la ponderación y buen hacer jurídicos dicha estimación podrá ser alterada en casación. 2) La doctrina de la Sala tiene declarado, con relación al artículo 1.502 del Código Civil, que es inaplicable su contenido cuando el comprador tuvo conocimiento de las causas al celebrar el contrato (15 de febrero de 1958 y 8 de mayo de 1965) y que tampoco se puede aplicar por el mero hecho de no estar la finca inscrita a nombre del vendedor en el Registro de la Propiedad (11 de octubre de 1974). Hay que tener en cuenta que la Sala estima probado que en el caso de autos los compradores conocían la no inscripción de la finca, como lo acredita la circunstancia de haberse iniciado a su nombre expediente de dominio para la inmatriculación.

LA SOCIEDAD ANONIMA NO QUEDA CONTRACTUALMENTE VINCULADA POR LA ENTREGA DE TALONES EN QUE SE HABIA FALSIFICADO LA FIRMA DE UN APODERADO. DIFERENCIA ENTRE INTERESES PACTADOS E INTERESES MORATORIOS (SENTENCIA DE 22 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los demandados entablaron demanda contra «E. E.», S. A., en reclamación de cantidad. El Juzgado de Primera Instancia estimó íntegramente la demanda. Apelada su sentencia, la Audiencia la revocó parcialmente en el sentido de establecer que los intereses a abonar por la demandada no habían de ser del 16 por 100, sino el legal del dinero.

Demandantes y demandada interpusieron recurso de casación, que el Supremo declara no haber lugar en ninguno de los dos casos.

Ponente: Don Cecilio Serena Velloso.

Doctrina de la sentencia.—La sociedad demandada no queda contractualmente vinculada con los actores si los talones entregados por el órgano gestor de la demandada estaban falsificados, sin perjuicio de la responsabilidad civil, directa o subsidiaria, que según el régimen de las de esa naturaleza nacidas *ex delicto* pueda alcanzarla dentro de la causa penal.

Este pronunciamiento, interesante, viene a cuento porque en el caso de autos se trataba de un préstamo de los demandantes a la sociedad demandada. Esta, por medio de dos Apoderados —que según el Registro Mercantil habían de operar mancomunadamente—, entregó a los demandantes varios talones, unos por importe del principal del préstamo y otros por otra cifra, que los demandantes interpretaban como importe de los intereses. Habiéndose descubierto que una de las firmas estaba falsificada por el otro Apoderado que también firmaba, el Tribunal Supremo declara que la sociedad no se halla vinculada por el pacto de intereses que los demandantes trataban de deducir de la expedición de dichos talones que excedían del principal del préstamo. El Tribunal Supremo se cuida de dejar a salvo la posible responsabilidad de la empresa, directa o subsidiaria, por causa de un daño *ex delicto*, es decir, sustanciado en la acción penal o —hay que ponerlo— en una eventual acción civil derivada de los artículos 1.902 y 1.903 del Código Civil.

La sentencia declara también la improcedencia de la alegación por los demandantes —en casación— del artículo 1.108 del Código Civil, manifestando que dicho precepto se refiere a los intereses moratorios y no a los convenidos para el tiempo de duración del mutuo y a los que se aplican los artículos 1.755 del Código Civil y 314 del de Comercio, debiendo distinguirse entre unos y otros intereses, aunque tanto los pactados como los moratorios se muevan sobre la línea económica de valorar o bien la disponibilidad de dinero obtenida por el prestatario durante el tiempo fijado (los contractuales) o la privación sufrida por el acreedor (los moratorios), por cuanto los cometidos son jurídicos diferenciables al ser los pactados la remuneración o precio del dinero, mientras que a los moratorios los singulariza su finalidad indemnizatoria por el incumplimiento de la obligación.

CESION DE CREDITO DERIVADO DE UN CONTRATO: NO ES CESION DE CONTRATO Y POR TANTO NO REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LA OTRA PARTE CONTRATANTE (SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—«R. N.», S. A., entabló demanda contra «O. C. P.», S. A., solicitando se declarase la resolución del contrato de compraventa de varias fincas vendidas por la actora a la demandada, con cancelación de las inscripciones registrales practicadas a favor de esta última.

El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia desestimaron la demanda. El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso, y en su segunda sentencia declaró resuelto el contrato en cuestión, con cancelación de las inscripciones registrales.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena y López.

Doctrina de la sentencia.—Para comprender la interesante doctrina del Tribunal Supremo en esta sentencia es menester tener en cuenta que las

fincas habían sido vendidas a la demandada por la entidad «P.», S. A., el 3 de agosto de 1967. Por escritura de 19 de noviembre de 1979 la vendedora cedió a la sociedad actora el crédito constituido por el precio más los intereses devengados, así como cuantos derechos y acciones se deriven a favor de la vendedora (cedente) por consecuencia de la venta de las citadas fincas. Así las cosas, la actora (cesionaria en la citada escritura de 19 de noviembre de 1979) formuló la demanda al amparo del artículo 1.504 del Código Civil al haber superado con exceso el plazo establecido para el pago del precio.

El Juzgado y la Audiencia fundamentaron la desestimación de la demanda en el razonamiento de que la cesión operada en la citada escritura de 1979 entrañaba un supuesto claro de cesión de contrato. Y dado que no había habido prestación del consentimiento para esta cesión de contrato por parte del contratante «cedido» (la sociedad demandada), que se estimaba necesaria para la validez de la cesión, no procedía estimar la demanda por falta de legitimación de la actora.

El Tribunal Supremo, tras exponer un resumen doctrinal sobre la figura de la cesión de contrato (no regulada por el Código Civil pero sí configurada por la jurisprudencia), declara que en el caso de autos la parte cedente había cumplido sus obligaciones contractuales (la entrega de las fincas), por lo que había desaparecido el carácter sinalagmático del contrato primitivo, lo que supone que sólo se había cedido por «P.», S. A., a la actora la posición acreedora del contratante vendedor, para lo que no se exige la prestación del consentimiento por parte del cedido (la sociedad demandada), que sólo permanece en el contrato como deudor. Por tanto, únicamente subsiste la obligación del deudor cedido (la del pago del precio), supuesto en que la cesión puede hacerse válidamente sin conocimiento del deudor y aun contra su voluntad. El Tribunal Supremo considera ilógica la conclusión de la sentencia impugnada en el sentido de que la cesión lo fue del contrato en su integridad, entendiendo que se trataba sólo de una cesión de crédito (en la que no se precisa el consentimiento del deudor).

DAÑOS CAUSADOS POR ACTUACIONES JUDICIALES. INCUMPLIMIENTO POR DOLO E INDEMNIZACION DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS A TENOR DEL ARTICULO 1.107 DEL CODIGO CIVIL (SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores habían arrendado a los demandados una industria hostelera llamada «Pensión M.». Próximo el vencimiento del contrato, los arrendadores requirieron notarialmente a los arrendatarios para que desalojasen la industria. Estos se negaron a hacerlo y por ello se dio lugar a una demanda de desahucio que tras las sucesivas instancias se resolvió a favor de los arrendadores. Resultó que los arrendatarios permanecieron con exceso en el negocio desde el 27 de agosto de 1977, fecha de terminación del contrato, hasta el 26 de febrero de 1980, en que entregaron la industria. Los actores reclamaban 2.500.000 pesetas o la suma que el Juzgado señalase como resultado de la prueba por razón de enriquecimiento torticero. Los demandados se opusieron negando su condición de poseedores de mala fe, pues al oponerse al desahucio se limitaron a ejercitar un derecho.

El Juzgado condenó a los demandados a satisfacer la suma de 456.000

pesetas, importe de las rentas devengadas desde la fecha de terminación del contrato hasta la del desalojo.

Apelada la sentencia por los actores, la Audiencia la revocó parcialmente, condenando a los demandados a abonar la cantidad de 1.368.000 pesetas en concepto de daños y perjuicios por el incumplimiento contractual de no entregar la industria arrendada a su terminación (la del arrendamiento).

Los demandados interpusieron recurso de casación, declarando el Tribunal Supremo no haber lugar al mismo.

Ponente: Don Jaime de Castro García.

Doctrina de la sentencia.—Aunque no de una manera directa, se plantea en este caso un ejemplo de daños causados por actuaciones judiciales, pues los actores reclamaban daños producidos por el retraso en la entrega del establecimiento hostelero arrendado, mientras que los demandados alegaban que el retraso había sido consecuencia de la duración del juicio de desahucio promovido por aquéllos y en el que los propios demandados (arrendatarios) se habían limitado a ejercitar el derecho de agotar las sucesivas instancias judiciales.

En el considerando de más interés el Tribunal Supremo dice que el haberse negado categóricamente los demandados a la devolución de la industria arrendada, una vez cumplido el término estipulado de diez años, infringiendo manifiestamente la obligación que les venía impuesta por los artículos 1.543 y 1.561 del Código Civil, constituye un claro incumplimiento de aquélla, sancionable con el resarcimiento de los daños y perjuicios, que no puede ser impedido por la circunstancia de haber utilizado medios procesales con sucesivas instancias, cuya falta de «razón derecha» ha sido acusada por el organismo jurisdiccional (el recurso de apelación contra la sentencia de desahucio fue calificado de «recurso tan infundado» por la sentencia de la Sala).

Es también digno de mención el hecho de que el Supremo estima que en este caso se trataba de un incumplimiento por dolo, «existente cuando la transgresión se produjo voluntariamente y por tanto con plena conciencia de la antijuridicidad del acto», por lo que el *quantum* del resarcimiento es pleno o integral, conforme a lo ordenado por el artículo 1.107 del Código Civil.

Hay que tener en cuenta que el precio del arrendamiento había sido de 500 pesetas diarias y que la sentencia de la Audiencia Territorial señaló como evaluación de los daños ocasionados por el retraso en la devolución de la industria arrendada la suma de 1.500 pesetas por día.

RECURSO DE REVISION: NO EXISTEN MAQUINACIONES FRAUDULENTAS PARA GANAR SENTENCIA. ACTOS REALIZADOS POR EL EMPLEADO DE UNA SOCIEDAD ANONIMA (SENTENCIA DE 24 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—Se trataba en este caso de un recurso de revisión contra la sentencia dictada en un juicio de cognición. En dicho juicio la actora, «C. V.», S. A., entabló demanda contra doña C. A. S. y contra «V. I.», S. A., en reclamación de cierta cantidad, resto pendiente de pago del precio de un «contrato de financiación de viajes». Doña C. A. S. era la deudora principal

y «V. I.», S. A., había sido avalista de letras de cambio aceptadas por aquélla (si bien el juicio no es ejecutivo en este caso, sino, como queda dicho, de cognición). El hecho es que la demanda se había entablado señalando como domicilio de la sociedad demandada el de una oficina en las islas Canarias, firmando la diligencia de notificación el empleado de la sociedad, que a la vez había sido quien suscribió el contrato, del que resultaba la obligación como avalista de «V. I.», S. A.

Celebrado el juicio en rebeldía de la empresa demandada, se dictó sentencia por la que se estimaba la demanda, condenándose a las dos demandadas al pago de lo reclamado.

La demandada «V. I.», S. A., entabló recurso de revisión al estimar que la sentencia se había ganado merced a las maquinaciones fraudulentas de la sociedad actora (art. 1.796, 4.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), al ocultar ésta la existencia del juicio por dar un domicilio que no era el legal (hay que precisar que, en efecto, el domicilio legal de la demandada promotora del recurso de revisión era Madrid).

Doctrina de la sentencia.—En cuanto a la razón alegada para fundamentar la revisión, la Sala manifiesta que no ha quedado acreditado que la actora realizara maniobra fraudulenta alguna y sí, por el contrario, que su quehacer procesal se acomodó tanto a los cánones de la práctica jurídica como de la normativa procesal. Y ello porque los avales de las letras aparecen firmados por un «empleado» de la entidad que interesa la revisión, quien trabaja en la oficina de Canarias antes mencionada. No entramos en el aspecto procesal de este problema, sin duda interesante, que acaso pueda resolverse mediante el argumento de que de hecho el citado empleado firmó la cédula de emplazamiento.

Más interesante para nosotros es el otro problema, el de fondo, consistente en determinar si obliga a una sociedad el «empleado» (esta es la palabra que emplea la sentencia) que firma un contrato por ella. Hay que recurrir a la doctrina de los auxiliares del comerciante, y en concreto, puesto que en este caso parece que no pueda hablarse propiamente de un «factor», a la figura del «factor notorio». Es lástima que la sentencia sea tan parca en este punto, limitándose a decir que «no puede exigirse a 'C. V.', Sociedad Anónima, investigue sobre si dicho empleado tenía o no poderes para ello, prueba que en todo caso correspondería a 'V. I.', S. A.» (sic). No cabe desconocer, desde luego, la protección que merecen la apariencia y la confianza en el tráfico mercantil, pero cuando menos nos parece dudoso que pueda generalizarse la doctrina de esta sentencia en tanto en cuanto se halla en juego otro interés importante, que es el de la sociedad en cuyo nombre se actúa, y, naturalmente, en conjunto de reglas jurídicas que determinan la capacidad para obligar a una persona jurídica, sea o no comerciante.

CONTRATO DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR CONDUCCION DE VEHICULO. NO RESPONDE LA COMPANIA ASEGURADORA CUANDO LA MOTOCICLETA ERA CONDUCCIDA POR PERSONA CARENTE DE PERMISO SI TAL SUPUESTO FUE EXCLUIDO EN LA POLIZA (SENTENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1984).

Hechos.—El demandante había sido atropellado por una motocicleta conducida por un súbdito portugués que carecía de permiso para conducir. El actor entabló demanda contra el citado conductor, contra el dueño de la motocicleta (también portugués) y contra la compañía aseguradora con la que este último había concertado contrato de seguro de responsabilidad civil, que cubría ilimitadamente las responsabilidades del asegurado.

Se reclamaba la suma de 1.108.984 pesetas más los intereses legales, solicitándose condena solidaria. El conductor y el dueño de la motocicleta permanecieron en rebeldía.

Habiéndose personado y opuesto a la demanda la compañía aseguradora, el Juzgado dictó sentencia por la que condenó a los demandados a que solidariamente pagasen al actor la suma de 1.108.984 pesetas más sus intereses legales.

Recurrida la sentencia por la sociedad demandada, el demandante se adhirió al recurso, dictándose por la Audiencia Territorial resolución que, desestimando la apelación de la aseguradora y estimando la adhesión al recurso del actor, revocó el fallo apelado en el sentido de condenar directamente a la aseguradora a que abonase al demandante la suma de 150.000 pesetas e igualmente a dicha aseguradora, solidariamente con los demandados rebeldes, a que le abonasen la cantidad de 958.984 pesetas.

La compañía aseguradora interpuso recurso de casación. El Tribunal Supremo declaró haber lugar al mismo.

Ponente: Don Rafael Casares Córdoba.

Doctrina de la sentencia.—La aseguradora demandada alegó que el artículo 13, e), del Condicionado General del contrato de seguro concertado con el dueño de la motocicleta excluía de la cobertura de la póliza los riesgos producidos con ocasión de ser conducido el vehículo asegurado por persona carente del correspondiente permiso.

El Tribunal Supremo declara que a ello no se puede oponer ni la autorización de uso por parte del asegurado ni el conocimiento que éste tuviese de la carencia de dicho permiso por la persona a la que autorizó para utilizar la motocicleta en cuestión, puesto que aunque el seguro de responsabilidad civil sea un contrato de naturaleza especial, en favor de tercero, que crea una situación de solidaridad pasiva —asegurado y asegurador— frente a la víctima, que aparece dotada de acción directa frente a la compañía aseguradora, es inocultable que toda la relación de que aquella situación y esta potestad emana tiene su fundamento y su límite en el contrato mismo, cuyo contenido, si de una parte es fuente del derecho del asegurado y del tercero frente al asegurador, de otra permite a éste hacer valer entre ambos aquel contenido limitador, del que en el presente caso resulta inequívocamente que la responsabilidad es que el asegurado incurrió autorizando a otro, aunque fuese con manifiesta imprudencia, el uso del vehículo causante de los daños no es trasladable a la entidad aseguradora.

En consecuencia, en su segunda sentencia el Tribunal Supremo revocó la del Juzgado de Primera Instancia y condenó a la aseguradora a que abonase al actor la suma de 150.000 pesetas y a los demandados rebeldes a que pagasen al demandante, solidariamente, la cantidad de 958.984 pesetas.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL: INCURRE EN INCUMPLIMIENTO EL PROMOTOR-VENDEDOR QUE SE NIEGA A LA ENTREGA DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS MIENTRAS NO SE LE PAGUE UN PRECIO QUE LUEGO RESULTA SER SUPERIOR AL LEGAL (SENTENCIA DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—Los actores establecieron demanda contra un promotor de viviendas de protección oficial solicitando que se declarase la validez de los contratos de compraventa de dichas viviendas, a cuyo efecto los demandantes señalaban sus correspondientes precios, por la que se condenase al demandado a otorgar escritura de dichas compraventas y, en fin, por la que se le condenase también a satisfacer a los actores una indemnización por los perjuicios sufridos a causa de la privación de las viviendas en cuestión. Se opuso el demandado, que formuló reconvencción, por la que solicitaba que se declarase la resolución de ambas ventas, con indemnización de daños.

El Juzgado desestimó la reconvencción y estimó parcialmente la demanda, estableciendo para las viviendas unos determinados precios.

La parte demandante interpuso recurso de apelación y la Audiencia revocó la sentencia del Juzgado, declarando, como éste, que procedía el otorgamiento de las escrituras de venta, pero estableciendo para las viviendas vendidas un precio inferior al señalado por el Juzgado.

El demandado interpuso recurso de casación y el Supremo declaró no haber lugar al mismo.

Ponente: Don Cecilio Serena Velloso.

Doctrina de la sentencia.—Incorre en incumplimiento el promotor-vendedor que se niega a la entrega de las viviendas vendidas mientras no se le abonase el precio fijado en la cédula de calificación definitiva, sin tener en cuenta que en la propia cédula se decía que los precios en ella consignados no eran de aplicación a las viviendas enajenadas antes de la publicación de la Orden de 6 de febrero de 1977.

VENTA CELEBRADA POR EL MARIDO SIN CONSENTIMIENTO UXORIO. NATURALEZA DE LA ACCION EJERCITADA POR LA ESPOSA. REQUISITOS DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA (SENTENCIA DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—Doña D. P. A. entabló demanda contra su esposo don A. S. G. y contra el matrimonio formado por don J. C. G. y doña E. C. S. solicitando se declarase nula la venta que el referido esposo había celebrado con el matrimonio demandado, venta que tenía por objeto una vivienda propiedad de la actora y de su marido. La demandante, que vivía con una hija en Francia, alegó que su esposo, simulando no conocer su paradero, había

promovido un expediente de jurisdicción voluntaria para que se le autorizase a celebrar la venta en cuestión.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda. Apelada la sentencia por la actora, la Audiencia dictó otra por la que revocando la recurrida estimó la demanda y declaró nula la venta por falta de consentimiento uxorio.

Interpuesto recurso de casación por el matrimonio comprador, el Tribunal Supremo declaró no haber lugar al mismo.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena López.

Doctrina de la sentencia.—La Sala parte de la aceptación del criterio de la Audiencia —no combatido eficazmente en casación— de que el marido conocía el domicilio de la esposa al solicitar la autorización judicial de la venta.

El Supremo se plantea colateralmente la cuestión relativa a la calificación del acto dispositivo del marido sin consentimiento uxorio, cuestión que se dice no encuentra solución unánime en la doctrina, dudas que subsistieron en el campo de la jurisprudencia, pues hubo sentencias que calificaron la acción a ejercitar como de ineficacia, otras de nulidad absoluta y por último las más recientes de anulabilidad.

Añade la Sala que la apreciación de la existencia de consentimiento uxorio y de su posible secuela fraudulenta es un elemento de hecho sometido a la exclusiva soberanía de los Tribunales de Instancia y no revisable en casación más que por la vía del error de hecho o de Derecho.

Desde el punto de vista procesal, dice el Supremo que la congruencia no exige una acomodación literal y rígida a lo suplicado por las partes, sino una adecuación racional, y por ello, siempre que se preste el debido respeto al componente fáctico de la acción ejercitada, es dable al Juzgador establecer su juicio valorativo y crítico de la forma que estime más conveniente, incluso extendiendo el tema planteado a sus lógicas y necesarias consideraciones, así como a las que lo complementen y precisen.

INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS: CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES DE INSTANCIA (SENTENCIA DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—El Cabildo Insular de Tenerife entabló demanda contra la Empresa Nacional de Turismo (ENTURSA) reclamando el pago de las rentas por el arrendamiento de un hotel, ascendentes a 51.359.597 pesetas. La demandada solicitó se desestimase la demanda alegando que de acuerdo con el contrato la arrendadora se obligaba a ejecutar en el hotel ciertas obras de reforma y mejoras. Y además reconvino solicitando se declarase que el Cabildo estaba obligado a ejecutar tales obras, y que de acuerdo con el contrato la renta se devengaría a partir del momento en que dichas obras se hubiesen realizado.

El Juzgado desestimó íntegramente la demanda y estimó, también íntegramente, la reconvención.

La Audiencia revocó parcialmente la sentencia del Juzgado estimando la demanda y también la reconvención.

ENTURSA interpuso recurso de casación, declarando el Tribunal Supremo no haber lugar al mismo.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena y López.

Doctrina de la sentencia.—La Sala reitera la doctrina de que la labor de interpretación de los contratos concierne y viene atribuida privativamente a los Tribunales de Instancia, de modo que la interpretación verificada por el Tribunal *a quo* habrá de ser mantenida mientras se acomode a los límites de lo racional y lo lógico, incluso en aquellos supuestos en que pueda caber alguna duda de su exactitud rigurosa.

Hay que tener presente que la Sala de la Audiencia había interpretado que la ejecución de las mentadas obras de reforma y mejoras eran requisito para la aplicación de ciertas cláusulas sobre mínimos en la participación (suponemos que de los ingresos) en que consiste la renta, pero no condición para el devengo de la misma.

La sentencia no contiene ninguna otra doctrina relevante.

RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL: NO ES APLICABLE EL ARTICULO 1.591 DEL CODIGO CIVIL. NO PROCEDE LA CASACION DE LA SENTENCIA CUANDO POR OTRA VIA HUBIERA DE LLEGARSE A RESULTADO DESESTIMATORIO. CUANDO EXISTE PLURALIDAD DE SUJETOS AGENTES DEL DAÑO, EL PERJUDICADO PUEDE DIRIGIR SU ACCION CONTRA CUALQUIERA DE ELLOS (SENTENCIA DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—Los dos actores, propietarios de una bodega, demandaron a una empresa de construcción, por vía de responsabilidad civil, en razón a la inundación que en dicha bodega se produjo cuando la entidad demandada realizaba trabajos de conducción de agua de Calatayud.

El Juzgado estimó la demanda y la Audiencia confirmó su sentencia. El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena López.

Doctrina de la sentencia.—La Audiencia había aceptado los razonamientos del Juzgado, basados en la doctrina de la responsabilidad extracontractual, y había añadido el argumento de que era también aplicable para llegar a la estimación de la demanda el artículo 1.591 del Código Civil.

El Tribunal Supremo, frente al motivo primero, reconoce que resulta fuera de lugar traer a colación el citado artículo por no tratarse de un caso de responsabilidad contractual, pero pone de relieve que el Tribunal *a quo* había hecho suyos los razonamientos del Juzgado, basados en los artículos 1.902 y siguientes del Código Civil. Y añade la doctrina, que ya había expresado la Sentencia de 19 de enero de 1984, de que no cabe acoger el motivo de casación porque en todo caso en la segunda sentencia habría de mantenerse el pronunciamiento estimatorio del fallo impugnado, sin que proceda la casación de la sentencia cuando por otras vías se llegue a la misma consecuencia desestimatoria.

Por otro lado, la Sala declara que la solidaridad surgida entre los sujetos a quienes pueda alcanzar la responsabilidad derivada del ilícito culposo no determina una situación litis-consorcial que obligue al perjudicado a de-

mandar a todos ellos, pudiendo dirigir su acción contra cualquiera de los copartícipes en la causación del daño.

ARBITRAJE DE EQUIDAD: CARACTERES. RECURSO CONTRA EL LAUDO (SENTENCIA DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—Se trata aquí de un *recurso de nulidad* contra el laudo dictado en arbitraje de equidad por un Abogado a quien siete hermanos habían conferido la resolución de las diferencias que pudieran resultar de la práctica de las operaciones de división de un patrimonio recibido de su padre por dichos hermanos en vida de aquél.

Doctrina de la sentencia.—Habiéndose concedido a los árbitros facultades absolutas para resolver todas las cuestiones y reclamaciones, no puede decirse que se extralimiten..., y si los árbitros no pueden traspasar los límites objetivos del compromiso, tampoco están obligados a interpretarlos con demasiada restricción, apartándose de la misión amistosa que se les confía... ni debe olvidarse que la misión de los Tribunales es la de dejar sin efecto lo que constituye exceso del laudo, pero no corregir sus deficiencias ni omisiones, ni complicar o crear dificultades al móvil de paz y equidad, desnaturalizándolo de sus características esenciales de sencillez y confianza.

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL FABRICANTE: ASPECTOS. DISCURRE NORMALMENTE POR CAUCE EXTRA CONTRACTUAL. RESPONSABILIDAD DEL DISTRIBUIDOR O COMERCIALIZADOR DEL PRODUCTO. ALCANCE DE LA CONCESION DE COMERCIALIZACION EN EXCLUSIVA: NO DIMANA RESPONSABILIDAD DEL FABRICANTE. CASOS EN QUE NO ES APLICABLE AL FABRICANTE LA RESPONSABILIDAD DEL ARTICULO 1.101 DEL CODIGO CIVIL (SENTENCIA DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—Un grupo de labradores entablaron demanda contra la sociedad fabricante de un determinado insecticida y contra la empresa vendedora del mismo reclamando la indemnización de daños que por labores, abonos, semillas y todo lo invertido en las fincas para la producción de remolacha se decía haber sufrido por el uso de dicho insecticida, tomando como base para el cálculo de los beneficios dejados de obtener los producidos en otras fincas de la misma clase y cultivo en que no se empleó el producto en cuestión.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. La Audiencia estimó el recurso de apelación y en parte la demanda, condenando solidariamente a las empresas demandadas a satisfacer a cada uno de los actores las cantidades que se determinasen en ejecución de sentencia, de acuerdo con las bases sentadas en los considerandos quinto y sexto de la sentencia.

La sociedad fabricante interpuso recurso de casación. El Tribunal Supremo declaró haber lugar al mismo y dictó segunda sentencia por la que revocando la sentencia del Juzgado condenó a la empresa comercializado-

ra del producto a satisfacer a los actores las cantidades que se determinarían en ejecución de sentencia, de acuerdo con las bases sentadas por la sentencia de la Audiencia. Desestimando la demanda en cuanto a la sociedad fabricante, a la que se absolvía.

Ponente: Don Jaime de Castro García.

Doctrina de la sentencia.—Para comprender el alcance de la sentencia del Supremo hay que tener en cuenta que la Audiencia había distribuido en un 50 por 100 la responsabilidad derivada de los daños entre los actores de un lado (por no haber usado el insecticida con la debida precaución) y las empresas demandadas por otro (la distribuidora por no haber sometido a su control el uso del producto y la fabricante por haber elegido a dicha comercializadora a pesar de la gran toxicidad del insecticida).

La Sala estima el recurso de casación interpuesto por el fabricante y dice, entre otras cosas: «La responsabilidad civil del fabricante por los daños causados a los usuarios o consumidores de los productos que aquél elaboró habrá de basarse, bien en la negligencia en la fabricación, con lanzamiento al tráfico comercial de una sustancia defectuosa, ora en faltas cometidas respecto de la necesaria instrucción o información, es decir, en el olvido de las indicaciones precisas para la utilización, absteniéndose de comunicar al público los peligros que el uso entraña, por lo que los daños pueden ser directamente causados por el propio producto o motivados por la carencia de instrucciones o inadecuación de las mismas en cuanto a sus cualidades, características y forma de empleo, prescindiendo de señalar las precauciones que han de adoptarse». Se dice que este doble aspecto aparece recogido en el Convenio de La Haya de 21 de octubre de 1972 sobre la ley aplicable a la responsabilidad por tales daños. Y se añade que esta doctrina tiene eco en la jurisprudencia de la misma Sala, que en unas hipótesis contempla el quebranto causado por incorrecta fabricación o defectuoso envasado del preparado (Sentencias de 26 de marzo de 1982 y 29 de marzo de 1983) y en otras el ocasionado por la falta de instrucciones para la utilización de sustancia de alto poder tóxico (Sentencia de 20 de octubre de 1983).

La responsabilidad del fabricante en ambos casos habrá de discurrir normalmente por cauce extracontractual, salvo cuando esté ligado por un contrato de compraventa con el usuario o consumidor, y descansa en la inexcusable presencia de un acto culposo o negligente.

No es responsable el fabricante si el insecticida no adolece de mácula alguna de producción y si en la etiqueta de los envases advierte con destacada rotulación y empleando los signos convencionales indicativos de peligro que se trata de «veneno», las instrucciones para la aplicación del producto son muy detalladas y concluyen con la indicación, calificada de «importante», de que «debe utilizarse bajo control directo del distribuidor».

No es significativo que la sociedad fabricante hubiera concedido la exclusiva comercialización a la demandada comercializadora, pues tal pacto no significa que la vinculación de las partes se traduzca en una dependencia o subordinación entre empresas, autónomas en su organización y medios y asunción que respectivamente desempeñan, por lo cual no es posible extender a las dos la obligación de indemnizar que alcanza a una sola de ellas por una concreta tarea que a la otra no es imputable como ajena a su desarrollo (Sentencias de 5 de julio de 1979, 4 de enero de 1980 y 2 y 28 de febrero de 1983).

La inexistencia de contrato de compraventa entre los consumidores y la entidad fabricante descartaría toda posibilidad de utilizar soluciones contractuales (art. 1.101 del Código Civil) para llegar a los efectos indemnizatorios que los actores postulan.

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA O NEGOCIO: CARACTERES (SENTENCIA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—La actora entabló demanda contra el demandado, por el cauce de proceso especial arrendaticio, solicitando el desahucio de este último por expiración del plazo de arrendamiento de un negocio de bar.

El Juzgado estimó la demanda, siendo confirmada su sentencia por la Audiencia.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso de casación.

Ponente: Don Carlos de la Vega Benayas.

Doctrina de la sentencia.—Se reitera la conocida de que para que haya arrendamiento de negocio o industria no se exige que esta última esté funcionando a la fecha del contrato, bastando con que los elementos que se entreguen al arrendatario sean suficientes para que la industria funcione o para conseguir la finalidad perseguida, aunque sean en escaso número, con la conclusión de que el objeto contractual sea una actividad creada por el arrendador y transmitida para funcionar o solamente pendiente de trámites administrativos.

En el caso de autos la actora había arrendado «con carácter totalmente accesorio y subsidiario del negocio que se arrienda» la parte posterior del piso primero de la finca en que está sito el negocio (cocina, servicio y tres habitaciones).

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O EJECUCION DE OBRA: NO INCURRE EN INCUMPLIMIENTO EL INSTALADOR ELECTRICISTA QUE EJECUTO SUS TRABAJOS CONFORME AL PROYECTO DE UN PERITO INDUSTRIAL (SENTENCIA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—El actor entabló demanda contra el demandado reclamándole el importe de unos trabajos de instalación de fluido eléctrico en una almazara del segundo. Este reconvino, solicitando se condenara al actor a terminar total y perfectamente la instalación que se le encomendó y al pago de indemnización de daños.

El Juzgado estimó parcialmente la demanda principal y la reconvencción, condenando al demandante a que terminara la instalación y declarando que en tanto no se cumpliera esta condena (extremo a acreditar en ejecución de sentencia) no está el demandado a efectuar el pago de la cantidad reclamada.

Apelada la sentencia por ambas partes, la Audiencia la revocó y estimó íntegramente la demanda, rechazando la reconvencción.

Interpuesto por el demandado recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró no haber lugar al mismo.

Ponente: Don Jaime Santos Briz.

Doctrina de la sentencia.—La sentencia, que no contiene doctrina de especial relevancia (sin duda porque no la precisaba), tiene acaso interés en cuanto declara no haber incurrido en incumplimiento del contrato de arrendamiento o ejecución de obra el instalador electricista que realizó su trabajo ajustándose totalmente a lo proyectado por un Perito industrial. Lo que sucede es que la Sala no se ve en la necesidad de plantearse el problema de si la instalación adolecía de defectos técnicos (como alegaba el demandado recurrente), pues de haberlos sufrido se habría planteado el interesante problema de si el contratista es en el contrato de obra (o hasta qué punto lo es en base a la *lex artis* que le es exigible) responsable de defectos de la obra derivados de un proyecto del que no es autor pero fielmente ejecutado.

CONTRATO DE COMPRAVENTA: LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO SE SOLICITA LA ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA DE LA VENTA DE UNA FINCA Y LA ENTREGA DE LA MISMA ES PRECISO DEMANDAR TAMBIEN AL TERCERO QUE COMPRO DESPUES UNA PARTE DE ELLA (SENTENCIA DE 19 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—El actor entabló demanda contra el demandado y su esposa solicitando básicamente que se les condenase a entregarle una nave industrial comprada por aquél en documento privado y al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Los demandados reconvinieron solicitando se declarase resuelta la venta y subsidiariamente se les indemnizasen los perjuicios causados.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda en cuanto a los citados pedimentos principales. La Audiencia confirmó íntegramente la sentencia.

Interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró haber lugar al mismo, dictando segunda sentencia por la que revocó la del Juzgado, y sin entrar a resolver sobre el fondo de las cuestiones planteadas por la demanda y por la reconvención, absolvió al demandado.

Doctrina de la sentencia.—Es menester tener presente que en el caso de autos se trataba, en cuanto al fondo, de un problema de interpretación, pues el actor entendía que la venta alcanzaba a toda la planta baja de un edificio, mientras que los demandados sostenían que sólo tenía por objeto una parte. El hecho es que los demandados habían segregado una parte de la total planta y la habían vendido a un tercero, circunstancia conocida por los actores y que hasta había dado lugar a una querella.

El Juzgado y la Audiencia aceptaron la interpretación del actor en cuanto al fondo, declarando que la compraventa había tenido por objeto la totalidad de la planta del edificio en cuestión.

En el motivo quinto del recurso se alegaba violación por no aplicación

de la doctrina del litis consorcio pasivo necesario, contenida en las sentencias que citaba al efecto.

El Supremo admite este motivo diciendo: «...el denotado pronunciamiento (el de la Audiencia en cuanto al fondo) afecta de manera indubitada a don A. A. S. (comprador de una parte de la planta en cuestión), persona a quien el propio actor señala como adquirente de un local radicado en la planta baja que se manda entregar, ya que en cumplimiento de lo ejecutoriado, el señor A. A. S. podría ser privado de su posesión sin haber sido oído y vencido en juicio, principio de audiencia bilateral e incluso hoy de rango constitucional, como puso de relieve la Sentencia de esta Sala de 14 de enero de 1984, que por ser de orden público ha de ser revelado de oficio y dar lugar, en unión de aquellos otros que sancionan la necesidad de evitar fallos contradictorios y proclaman el respeto a la veracidad de la cosa juzgada, a que por aplicación de la doctrina del litis consorcio pasivo necesario haya que poner de manifiesto la existencia de una defectuosa constitución de la relación jurídico-procesal, aunque la misma no haya sido alegada en la instancia..., y ello hasta el punto que el derecho del actor para acceder a la propiedad de la totalidad de la planta baja que la resolución impugnada proclama puede significar en ulterior proceso una decisión que, o bien haga inoperante el título del tercero, o presuponga su nulidad».

Ponemos de relieve el hecho de que la Sala diga que el tercero comprador de parte de la planta «podría ser privado de su posesión», extremo que resaltamos porque parece dar a entender que dicho tercero ya había adquirido la posesión de lo que compró, lo que significa que había adquirido la propiedad (título y modo) y que su derecho prevalecería sobre el del demandante, pues por hipótesis éste carecía de inscripción registral y de posesión (art. 1.473 del Código Civil).

No obstante, es de suponer que el pronunciamiento del Supremo habría sido el mismo aunque el tercero no hubiera entrado en posesión de lo que compró, en atención a la circunstancia de que el actor conocía la existencia de la venta en favor del mismo y de que, obviamente, el derecho cuya declaración pretendía en la demanda era incompatible con el del citado tercero.

COMPRAVENTA CIVIL Y COMPRAVENTA MERCANTIL: RASGOS DIFERENCIALES (SENTENCIA DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—La sociedad actora formuló demanda contra don L. T. N. en reclamación de cierta cantidad en concepto de precio debido por la venta de piensos. El Juzgado estimó la demanda y la Audiencia confirmó su sentencia.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José Luis Albacar López.

Doctrina de la sentencia.—La doctrina interesante de esta sentencia radica en su configuración del concepto de compraventa mercantil frente al de compraventa civil. Nos remitimos al considerando tercero, que no procede reproducir íntegro, y del que se desprende la doctrina jurisprudencial, según la cual el Código de Comercio califica la compraventa como mercan-

til, no por el sistema subjetivo, sino por el objetivo, de suerte que «para que la compraventa sea mercantil ha de hacerse para revender, o lo que es igual, no para que el comprador satisfaga sus propias necesidades de consumo, sino para ser sólo un mediador (comerciante) entre el productor —persona a quien compra— y el consumidor —persona a quien revende—, con intromisión especulativa referida a cosa mueble» (nuestro ejemplar, sin duda por error, dice «inmueble»).

ACCION RESOLUTORIA DE LOS ARTICULOS 1.504 Y 1.124 DEL CODIGO CIVIL: CONDICIONES DE EJERCICIO (SENTENCIA DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—El propietario de una quinta parte indivisa de dos parcelas entabló demanda contra el comprador de dichas fincas solicitando la declaración de resolución del contrato por falta de pago de parte del precio pendiente de abono.

El Juzgado y la Audiencia desestimaron la demanda.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don José María Gómez de la Bárcena López.

Doctrina de la sentencia.—Hay que partir de que el Tribunal Supremo consideró acreditado el hecho de que el comprador había satisfecho el precio correspondiente a los otros cuatro vendedores, y que en cuanto al vendedor-demandante sólo restaba una pequeña parte de insignificante valor en relación con el del inmueble comprado.

A partir de aquí el Supremo reproduce la conocida doctrina de que la acción resolutoria contemplada en el artículo 1.504 del Código Civil, así como la que con carácter genérico otorga el artículo 1.124, exige, no un simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones de una de las partes, sino una voluntad obstativa al cumplimiento de lo convenido que por su trascendental importancia pueda justificar tal medida.

TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: INTERVENCION DEL ARRENDADOR (SENTENCIA DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1984).

Hechos.—Existía un arrendamiento de local de negocio. El arrendador y el arrendatario concertaron un convenio por el que se acordaba la extinción del arrendamiento para que el local fuese ocupado por un nuevo arrendatario. El mismo día se suscribió otro convenio entre el arrendatario y aquel a quien se traspasaba. En el primer acuerdo se establecía como condición la ocupación del local por el nuevo arrendatario, que pocos días después desistió del traspaso.

El arrendador entabló demanda por la que sustancialmente se solicitaba la declaración de resolución del arrendamiento con el primer arrendatario. El Juzgado estimó la demanda en cuanto a este pedimento. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado y desestimó íntegramente la demanda.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Ponente: Don Carlos de la Vega Benayas.

Doctrina de la sentencia.—El traspaso no precisa del consentimiento del arrendador, pero tampoco excluye que éste intervenga en la operación o negocio jurídico y preste su consentimiento expreso y previo para el mismo, supuesto ya contemplado en la Sentencia de 1 de diciembre de 1983.

«Es evidente que los pactos simultáneos (renuncia al arriendo con la condición de la entrada del tercero designado por ambos y pacto de arrendatario y tercero de cesión de local) forman un complejo contractual no separable en unidades o pactos aislados en cuanto están indicando elocuentemente que la resolución pactada entre arrendador y arrendatario estaba subordinada explícita y tajantemente a la condición o presupuesto de la entrada de otro arrendatario...».

R. A.