

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

POR JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA,
JOSÉ QUESADA SEGURA Y
CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

II. DERECHOS REALES

ACCION REIVINDICATORIA: REQUISITOS. NO SE PRUEBA EL TITULO LEGITIMO DE DOMINIO. SUPUESTO DE REIVINDICACION DE PORCION DE TERRENO TRIANGULAR QUE SE ALEGA FUE INVADIDA POR EL COLINDANTE CONSTRUYENDO UN EDIFICIO SIN TENER EN CUENTA LA MODIFICACION DESCRIPTIVA DE LA FINCA DE ESTE, COMO CONSECUENCIA DE LOS CAMBIOS DE ALINEACIONES POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO (SENTENCIA DE 29 DE ABRIL DE 1977).

Hechos.—Don Vicente Liern Minget formula demanda contra don Vicente Alfonso Bonet, su esposa doña Carmen Montes Bordes y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia, sobre reivindicación de fincas, nulidad de escritura y otros extremos, estableciendo en síntesis: que de la primitiva finca matriz se efectuaron diversas segregaciones de solares, uno de los cuales fue adquirido por el actor y otros tres por el matrimonio demandado, que los agrupó formando una sola finca, colindante con la del actor; que las descripciones registrales de una y otra finca son conformes con las alineaciones vigentes en las fechas de las segregaciones y ventas, pero no con las posteriores alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento de Paterna, que modificó tales alineaciones afectando así a la descripción de la finca del demandado, que quedó disminuida, en cuanto a su línea de fachada a la calle, en 2,50 metros; que no obstante lo cual, la parte demandada ha construido un edificio a base de mantener la línea de fachada que consta en el título inscrito a su favor, invadiendo parte de la finca del actor en cuanto a un triángulo que tiene como base esos 2,50 metros, lo que supone disminuir la línea de fachada de la finca del mismo, pues pasaría a tener 9,50 metros, en lugar de los 12 metros que jurídicamente tiene; que

los demandados habían otorgado la correspondiente escritura pública de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal y obtenido un préstamo hipotecario de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia, produciéndose las correspondientes inscripciones, lo cual obliga al actor a demandar también a la citada Caja de Ahorros para que quede bien constituida la relación jurídica procesal. Suplica se dicte sentencia declarando el dominio del actor, la invasión de la citada porción triangular por parte del demandado, condenándose a éste a entregarla al actor demoliendo a sus costas lo edificado sobre ella, con la consiguiente nulidad de escritura y cancelación parcial de inscripciones en la medida afectada; y para el caso de estimarse que existen terceros hipotecarios, se condene al matrimonio demandado a la indemnización de daños y perjuicios. Por otro sí solicita la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad.

Una vez contestada la demanda, con oposición de los demandados, y seguidos los demás trámites, el Juzgado de Primera Instancia número uno de Valencia dictó sentencia estimando en parte la demanda, declarando la propiedad del terreno a favor del actor y que el demandado había incorporado la porción triangular a su solar contiguo construyendo en ella, por lo que le condena a la indemnización de daños y perjuicios ocasionados, indemnización que comprenderá el valor actualizado de la parcela litigiosa más los perjuicios por disminución de posibilidades de edificación en la finca del actor, desestimando las demás peticiones y absolviendo totalmente a la Caja de Ahorros demandada.

La Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia revoca la sentencia apelada, absolviendo a todos los demandados y desestimando íntegramente la demanda.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Manuel Prieto Delgado, declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el actor, por lo siguiente:

«Considerando que en el único motivo del recurso, amparado en el ordinal primero del artículo 1.692 de la ley procesal civil, se denuncia la interpretación errónea del artículo 348 del Código Civil, en relación con el 38 de la Ley Hipotecaria; la violación de los artículos 384, 385 y 386 de igual ley sustantiva civil, e infracción de la doctrina establecida en las dos sentencias que se citan (que son las de 27 de diciembre de 1927 y 17 de marzo de 1924), fundadas las infracciones en que la Sala de instancia no ha tenido en cuenta que ‘como consecuencia de la modificación de las alineaciones la finca del demandado, hoy recurrido, tiene en la realidad una superficie diferente a la inscrita, por venir afectada por aquélla, en tanto que la finca inscrita a favor del actor y recurrente, al no tener afectación por la modificación de alienaciones mantiene su superficie y lindes’, y que de aceptarse la tesis del Tribunal *a quo* de que el edificio construido por el recurrido, lo está sobre terreno de su propiedad, la del recurrente quedaría disminuida en su superficie y lindes, concretamente con la de veintiséis con sesenta metros, que se reivindica.»

«Considerando que es inviable el motivo, porque revela la argumentación de la parte recurrente, que no obstante no impugnar la fundamentación de hecho de la sentencia recurrida, que por ello ha de prevalecer, establece supuesto diferente, en la finalidad de que prosperen las infracciones mencionadas, lo que es inadmisibles en casación. El Tribunal de instancia llega a la conclusión, derivada de la apreciación conjunta de la prueba,

de que 'el edificio construido por el demandado lo ha sido íntegramente sobre la parcela de su propiedad, porque la colocación de los bordillos en las calles en que están situadas las fincas de los litigantes fue acordada por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos el 29 de marzo de 1961; que dichas obras fueron recibidas con carácter provisional el 11 de septiembre de 1963, y con carácter definitivo, el 13 de febrero de 1964, según consta en la certificación del Secretario del Ayuntamiento, obrante al folio 155 de los autos, que está de completo acuerdo con el proyecto y presupuesto de colocación de los bordillos—folios 156 al 179—, todo ello con bastante anterioridad a la adquisición por el demandado de su finca, el 10 de mayo de 1966, la que cercó, poco después de su adquisición, con un muro de ladrillo, que hay que situarlo antes del año 1969, en que fue aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de Paterna, el nuevo plan parcial, en relación con el general de Valencia, por lo que al subsistir parte de dicho muro con el límite de la finca del actor, se corrobora todavía más que no ha existido alteración alguna en la situación de colindancia de ambas fincas, el título documental del demandado coincide con el área de terreno realmente poseído por el mismo', todo lo cual evidencia la inexactitud de lo expresado por el recurrente—considerando cuarto de la sentencia impugnada—; así, pues, no habiéndose acreditado por el recurrente el dominio de la parcela triangular, de veintiséis con sesenta metros cuadrados de extensión, objeto de la acción ejercitada, ni que la misma haya sido ocupada por el demandado al construir el edificio referido, procedió acertadamente el Tribunal de instancia revocando la sentencia del Juzgado, que estimó la acción reivindicatoria, ya que, de conformidad con el artículo 348 del Código Civil y de la doctrina de esta Sala que lo interpreta, la viabilidad de dicha acción requiere título legítimo de dominio, inexistente en el caso de autos. Los supuestos de los artículos 384 al 386 del Código Civil no se han verificado.»

TERCERIA DE MEJOR DERECHO INTERPUESTA POR EL TITULAR DE HIPOTECA MOBILIARIA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ANTE EL EMBARGO TRABADO SOBRE UNAS MAQUINAS DE LA ENTIDAD HIPOTECANTE. NO SE PRUEBA LA IDENTIDAD ENTRE EL OBJETO EMBARGADO Y EL HIPOTECADO NI CONSTA LA EXISTENCIA DEL CREDITO EN EL MOMENTO DE EJERCITARSE LA TERCERIA (SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1977).

Hechos.—Don Pascual Gascón Martínez presentó demanda contra «Gráficas Gascón, S. A.», y otros, fundándola en los siguientes hechos: 1.º En el *Boletín Oficial de Navarra* del 19 de marzo de 1975 se anunció subasta de varios lotes de máquinas embargadas a «Gráficas Gascón, S. A.». 2.º Esta entidad constituyó hipoteca mobiliaria a favor del actor del establecimiento mercantil dedicado a industria tipográfica, litográfica y editorial, según escritura pública de 4 de julio de 1974, inscrita en el Registro de Hipoteca Mobiliaria. Dicho establecimiento se halla integrado por los bienes embargados que describe y que, consecuentemente, se hallan afectados a la garantía hipotecaria. 3.º La hipoteca mobiliaria está constituida para garantizar

el apoyo financiero que mediante avales prestó el actor a «Gráficas» por un importe de cuatro millones quinientas mil pesetas, más novecientas mil fijadas para costas, gastos e indemnizaciones de perjuicios, si los hubiere. En su consecuencia, del remate de los bienes se debe detraer la citada cantidad a favor del actor, sujeta a la liquidación que de los citados compromisos se efectúe, y que es imposible determinar actualmente por no estar **vencidos. Suplica se dicte sentencia** declarando el mejor derecho del actor para satisfacerse con prioridad y hasta la suma de cinco millones cuatrocientas mil pesetas, importe de la hipoteca mobiliaria, gastos, costas e indemnizaciones, conforme a la liquidación que se practique en ejecución de sentencia.

El Juzgado de Primera Instancia número dos de Pamplona dictó sentencia desestimando la demanda, sentencia que fue confirmada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Jacinto García Monge y Martín, declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el actor, destacando los considerandos primero y cuarto:

«Considerando que no habiendo sido combatidos los hechos afirmados por la sentencia recurrida mediante el medio adecuado del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y deber, consiguientemente, ser respetados, es oportuno destacar aquellos que se contienen en dicha resolución y son de trascendental importancia para sentar los fundamentos del fallo, y a tal efecto debe, de una parte, fijarse la declaración que afirma que lo único que se demuestra en el documento de crédito, acompañando a la demanda, son las garantías pactadas entre las partes que le suscribieron para el caso de que las obligaciones contraídas por el avalista fueran hechas efectivas, “pero no que el actor avalista sea acreedor de ‘Gráficas Gascón, S. A.’, por haber tenido que pagar aquél deudas no satisfechas a terceros por la sociedad”, y da por reproducida la primera parte de la sentencia apelada, que afirma igualmente que no se ha justificado que esos posibles riesgos y obligaciones se hubieran convertido en realidad, de forma que al interponer la demanda de tercería por haber hecho efectivos los aludidos avales ostentará un crédito real contra la referida sociedad, afirmación que está de acuerdo con lo manifestado por el demandante en el tercero de los hechos de la demanda, en que lo pedido a favor del actor ‘está sujeto a la liquidación que de los citados compromisos se efectúe, y que en este momento es imposible determinar por no estar tan siquiera vencidos’, y, por último, estima que no se ha acreditado que los muebles afectados por la hipoteca mobiliaria sean los bienes embargados, lo que, por otra parte, resulta patente con la simple comparación de la relación de bienes comprendidos en la escritura y los que la demanda dice se comprenden en el lote de bienes embargados.»

«Considerando que al ser respetados los hechos inicialmente destacados en esta sentencia, tanto la inexistencia del crédito en el momento de ejercitarse la acción, como la patente disconformidad entre los bienes embargados y los contenidos y descritos en la escritura de hipoteca mobiliaria, ello da lugar cada uno a un soporte imbatido de la sentencia recurrida, que habría en todo caso de prevalecer, por lo que aun en el hipotético supuesto de haber debido tener éxito alguno o todos los motivos del recurso,

sería de aplicar la doctrina de esta Sala contenida, entre otras, en sentencias de 21 de mayo de 1942, 29 de enero de 1945 y 8 de mayo de 1947, que declaran que no puede prevalecer el recurso cuando las infracciones alegadas y aun estimadas no contradicen un fundamento que sirve para mantener el fallo recurrido.»

TERCERIA DE DOMINIO ANTE EL EMBARGO DE MERCADERIAS EXISTENTES EN UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL. DOCUMENTO AUTENTICO EN CASACION. UN PRECEPTO NO VALORATIVO DE PRUEBA NO PUEDE SERVIR DE BASE PARA ALEGAR ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA. PRESUNCION IURIS TANTUM DEL ARTICULO 449 DEL CODIGO CIVIL (SENTENCIA DE 11 DE MAYO DE 1977).

Hechos.—Don Stéfano Marciano interpone demanda de tercería de dominio por haberse trabado embargo por deudas de su yerno, señor Romain, sobre mercaderías existentes en el establecimiento «Helena Thierry» de Benidorm, que no son propiedad del ejecutado, sino del actor. Suplica se dicte sentencia por la que se declare: 1.º Que los bienes muebles embargados no pertenecen a la sociedad de gananciales del matrimonio formado por don Roland Romain y doña Helena Romain, hija ésta del actor. 2.º Que tampoco pertenece a esta sociedad de gananciales el derecho de traspaso sobre el local situado en los bajos del Edificio Plaza, de Benidorm. 3.º Declarar que los bienes embargados pertenecen a la propiedad del actor, don Stéfano Marciano. 4.º Ordenar que se alce el embargo realizado sobre ellos en el procedimiento ejecutivo en que comparece. 5.º Condenar a la entidad ejecutante al pago de los daños y perjuicios. 6.º Condenar al pago de las costas a la parte que se opusiere.

Contesta a la demanda la entidad ejecutante, «Sanigrif, S. L.», oponiéndose, no habiendo comparecido los otros dos demandados, la hija y yerno del actor.

El Juez de Primera Instancia de Villajoyosa estimó en lo fundamental la demanda, salvo en lo relativo a la indemnización de daños y perjuicios y pago de costas.

La Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia revocó la sentencia del Juzgado, absolviendo a los demandados de la demanda.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Manuel Prieto Delgado, declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el actor, por lo siguiente:

1.º Los documentos invocados no tienen el carácter de auténticos, a efectos de casación, ya que por sí solos no acreditan, como pretende el recurrente, que le corresponde la titularidad dominical del establecimiento de artículos de piel ni las mercaderías existentes en el mismo que fueron embargadas. Entre esos documentos invocados por el actor en el recurso están la solicitud de licencia de apertura de establecimiento al Ayuntamiento de Benidorm, el Decreto de la Alcaldía, la certificación de la Delegación de Hacienda de Alicante, permiso de trabajo por cuenta propia como titular

del comercio, libro de actas de la Junta de Propietarios del edificio donde está el local.

2.º La alegación en casación de error de derecho en la apreciación de la prueba por infracción del artículo 1.249 del Código Civil, no puede prosperar porque dicho precepto no es valorativo de prueba, y el error denunciado ha de derivar de infracción de reglas de valoración de prueba legal o tasada.

3.º La prueba de presunciones es supletoria, no existiendo necesidad legal de emplearla cuando el Tribunal de instancia llega a la conclusión por medio de prueba cierta, por lo cual no puede prosperar tampoco la violación que se alega respecto al artículo 1.253 del Código Civil.

4.º Es indudable que la presunción establecida en el artículo 449 del Código Civil es ineficaz cuando se acredita que los muebles y objetos que se hallan dentro de la cosa raíz no pertenecen al dueño de la misma, lo que ha de determinar queden excluidos de los efectos de la presunción *iuris tantum*.

PROBLEMA DE ACCION REIVINDICATORIA SOBRE UNA CONSTRUCCION EXISTENTE EN TERRENO DEL QUE REIVINDICA RESPECTO A SI ES CAUCE PROCESAL ADECUADO PARA EJERCITAR LA OPCION DEL ARTICULO 361 DEL CODIGO CIVIL. COMO SE TRATA DE UNA CUESTION NUEVA, NO PLANTEADA A SU TIEMPO, NO SE ENTRA EN EL FONDO DE ELLA (SENTENCIA DE 14 DE MAYO DE 1977).

Hechos.—Don Fernando Quintín López presentó demanda contra don Ignacio Torras Aymerich, fundándola en que el actor había adquirido mediante la correspondiente escritura pública una finca compuesta de terrenos y edificaciones, libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, a pesar de lo cual el demandado la viene ocupando sin título alguno que legitime tal ocupación, sino por mera tolerancia de los anteriores dueños. El hecho de que dicho demandado haya construido en la finca, sin autorización alguna, un pequeño local o cubierto en el patio posterior de la finca, habrá de suponer la aplicación de las leyes vigentes con respecto a la edificación en predio ajeno. Suplica se dicte sentencia declarando que el demandado ocupa sin título alguno que legitime dicha ocupación la finca descrita, debiéndola dejar a la plena disposición del actor con todas sus edificaciones y pertenencias, y para el caso de que por dicho demandado se alegare haberse satisfecho por el mismo la edificación de ese cubierto existente en el patio posterior o determinadas mejoras o gastos útiles y necesarios, se declare que lo edificado y las mejoras o reparaciones que resulten probadas pertenecen al actor, bien mediante la previa indemnización si se probase que el demandado obró de buena fe, bien sin indemnización alguna si se probase que obró de mala fe.

El demandado se opone suplicando se le absuelva de la demanda o, en su caso, se declare que le asisten los derechos contemplados en los artículos 453 y 454 del Código Civil, y, en su virtud, el de ser reintegrado del importe o coste de las obras llevadas a efecto en la finca, a fijar en ejecución de sentencia.

El Juez de Primera Instancia de Manresa dictó sentencia estimando en lo fundamental la demanda, por lo que el demandado debe desocupar la finca perteneciente al actor con todas sus edificaciones y pertenencias, declarando que el demandado actuó de buena fe en la construcción de la nave industrial en la finca, por lo que deberá ser indemnizado por el actor en la cuantía que corresponda y que se fijará en ejecución de sentencia.

Interpuesto recurso de apelación por el demandado, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona confirma la sentencia apelada, si bien modifica el pronunciamiento relativo a la reintegración posesoria de la finca al actor, pues deberá ir precedida del pago por el mismo al demandado de la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del Código Civil, a determinar en ejecución de sentencia.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por el demandado, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Julio Calvillo Martínez, declara no haber lugar al recurso por lo siguiente:

«Considerando que los dos motivos en los que se denuncia la interpretación errónea de los artículos 348 y 361 del Código Civil, se hallan incursos en la causa de inadmisión quinta del artículo 1.729 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que la tesis que en ellos se defiende, a saber, que el demandante ejercita la acción reivindicatoria para realizar el derecho que al propietario del suelo concede el mencionado artículo 361, en cuanto concurre la buena fe en el que construyó la edificación y tal acción 'no es en absoluto procedente', dado que no puede ejercitarse sin que previamente el propietario del suelo haya hecho uso de la opción que le otorga aquel precepto y elegido el derecho de hacer suya la obra y sin que, también previamente al ejercicio de la reivindicación, haya satisfecho al edificante la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del mismo Código, que implica el planteamiento de una cuestión no debatida en el pleito, por no haber sido aducida por el hoy recurrente en sus escritos de contestación a la demanda y súplica.»

J. M. G. G.

RETRACTO DE COMUNEROS DE PARTICIPACION INDIVISA DE LOCAL DESTINADO A GARAJE: PROCEDE POR NO SER EL LOCAL ELEMENTO COMUN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SINO UNO DE LOS DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS. CADUCIDAD DE LA ACCION (SENTENCIA DE 20 DE MAYO DE 1977).

Hechos.—Don Pedro José Escalona Jurado presentó demanda contra don Alfonso Sabán Gutiérrez, sobre retracto de local comercial, fundándola en que el actor es propietario de una cuarta parte indivisa de local comercial en planta de semisótano destinado a garaje con su cuota de participación en el total del inmueble; que ha tenido conocimiento de que se ha presentado en la Abogacía del Estado para liquidación del Impuesto la escritura de compraventa efectuada al señor Sabán de la participación indivisa de otra cuarta parte del local descrito vendida por el comunero señor Bermejo, cuya venta se realizó en el precio de cuarenta mil pesetas; que a los

nueve días de la presentación en la Abogacía citada promovió acto conciliatorio contra el señor Sabán para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por retracto. Suplica se dicte sentencia en la que se declare que el actor tiene derecho a retraer la participación indivisa de local, condenando al demandado a otorgar la correspondiente escritura, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio.

El demandado contesta a la demanda alegando que se oculta que en la escritura pública de compra de la cuarta parte indivisa adquirió conjuntamente derecho al piso tercero izquierda del edificio, deduciéndose que el derecho a la utilización de dicha cuarta parte no se hubiese transmitido de no haberse adquirido conjuntamente el piso; que se oculta también que el señor Bermejo lo había adquirido en la misma forma; que cuando se presentó la papeleta de conciliación, no se había presentado en Hacienda la escritura, lo que demuestra que el actor tuvo conocimiento de la escritura cuando se otorgó, por lo que había transcurrido el plazo de retracto; que en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en el artículo 10 de sus Estatutos, dice: «En caso de enajenación de todo o parte de un piso, vivienda o local, los dueños de los demás, de conformidad con lo que dispone la Ley de Propiedad Horizontal, no tendrán derecho a tanteo ni retracto.

El Juez de Primera Instancia número uno de los de Madrid dictó sentencia desestimando la demanda, sentencia que fue confirmada por la Sala 1.ª de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha capital.

El actor interpone recurso de casación por infracción de ley, basándose fundamentalmente en aplicación indebida del artículo 396 del Código Civil en su párrafo tercero, pues en este caso el retracto no se ejercita por el dueño de otro piso o local, sino por uno de los propietarios proindiviso del propio local, y el citado precepto, así como la Ley de Propiedad Horizontal, sólo actúan en la zona de interrelación entre las diversas fincas susceptibles de aprovechamiento independiente, no en el interior de cada una de las propiedades privativas, cuya regulación corresponde, como la de cualquier otro bien patrimonial, a la legislación ordinaria, y en falta de aplicación del artículo 1.522 del Código Civil, en relación con su artículo 392 y concordantes.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Manuel Prieto Delgado, declara no haber lugar al recurso, pero rectifica la fundamentación de la sentencia recurrida, por lo siguiente:

«Considerando que, evidentemente, en la propiedad horizontal coexisten propiedades distintas y separadas, cuales son la exclusiva sobre cada piso y la constituida sobre los elementos propiamente comunes, para todos los propietarios de los pisos del edificio sujeto a la Ley de 21 de julio de 1960, comunidad con fin subordinado a las propiedades individuales. Es indudable también que la enumeración de los elementos comunes, que, a vía de ejemplo, se formula en el artículo 396 del Código Civil, revela que para calificar o no de común los elementos del edificio ha de tenerse en cuenta si dada la relación en que se halle con todos y cada uno de los pisos son o no necesarios para el adecuado uso y disfrute de los mismos, y si sirven o no a todos los propietarios de ellos. Que el objeto de la acción retractual es la cuarta parte indivisa del local, destinado a garaje, situado en planta de semisótano del edificio, vendida al recurrido, extraño a la comunidad, ejercitada por el que figura como propietario de uno de los pisos, el actor,

hoy recurrente, titular también de otra cuarta parte indivisa de dicho local; así, pues, éste integra objeto de una comunidad, con fin propio, de contenido limitado, claro está, no indispensable para el adecuado uso y disfrute de los pisos, y que es utilizado únicamente por los cuatro titulares del mismo, por lo cual tampoco ofrece duda que a la enajenación de una de ellas no le puede afectar la prohibición de retraer, establecida en la ley especial mencionada, limitada a la de un piso o local de propiedad exclusiva, con la finalidad de lograr la máxima individualización de la propiedad.»

«Considerando que no obstante lo anteriormente expresado, revelador de la aplicación indebida del artículo 396 del Código Civil y de la inaplicación del artículo 1.522, en relación con el 392 de igual Cuerpo legal, infracciones denunciadas en los motivos primero y segundo del recurso, no pueden ser acogidos, porque tiene constancia en las actuaciones que la demanda fue formulada fuera de plazo, según lo acredita la fecha de la misma y la de que el actor tuvo conocimiento de la venta, que fue la de la presentación de la escritura de 4 de diciembre de 1974 en la Oficina Liquidadora de Impuesto sobre Transmisión de Bienes, documento no inscrito—folios 38 al 42 de los autos—, efectuada el 31 de igual mes; así, pues, la inobservancia del requisito del plazo, que constituye uno de los que, como esenciales para la viabilidad de dicha clase de retracto, se establece en el número primero del artículo 1.618 de la ley procesal civil, modificado por el 1.524 de la ley sustantiva civil, ya citada, ha de causar la actuación desfavorable de la pretensión retractual, declarada en las sentencias de instancia, aunque por fundamentación distinta, y la desestimación del recurso, con los pronunciamientos establecidos en el artículo 1.748 de la ley procesal citada, ya que tal contenido de la motivación del mismo pone de manifiesto que lo que se impugna no es la parte dispositiva de la sentencia, sino su fundamentación, no decisiva del fallo, y tiene declarado esta Sala de manera tan reiterada como unánime, que hace innecesaria la cita de las sentencias que lo expresan, que el recurso de casación se concede contra el fallo y no contra los considerandos de la sentencia.»

COMENTARIO.—Hay que considerar acertada la doctrina de esta sentencia relativa a la procedencia del retracto de comuneros en caso de venta de participaciones indivisas de local destinado a garaje, cuando éste constituye una entidad o departamento privativo dentro de un edificio en propiedad horizontal. El Juzgado de Primera Instancia y la Sala de la Audiencia Territorial habían negado el retracto de comuneros, confundiendo, como dice el recurrente, la regulación de la propiedad horizontal, que sólo excluye el retracto entre titulares de pisos o locales distintos, y la regulación interna de cada piso o local cuando corresponde a varios propietarios en comunidad pro indiviso, caso este último en que, como aquí sucedía, se debía aplicar el artículo 1.522 del Código Civil y reconocer el retracto de comuneros siempre que se cumplan los demás requisitos, y concretamente el del plazo de ejercicio, que aquí había caducado, según reconoce el Tribunal Supremo en el segundo considerando.

Aunque la solución parece clara y está totalmente justificada, conviene subrayar algunos aspectos y hacer algunas aclaraciones y puntualizaciones, pensando en la situación cada vez más frecuente de locales destinados a garaje en comunidad ordinaria como departamentos integrantes de una propiedad horizontal.

Ante todo, a la vista de esta sentencia, debería prescindirse en la práctica de insistir en la *especialidad* que supone el destino de los locales que sirven para garaje, pues en ciertos sectores se pretende obtener una regulación específica de la comunidad establecida sobre el garaje, a base de aludir a la *especialidad del destino*. Lo que interesa es la figura jurídica elegida al construir la situación de comunidad. Si dicha figura es la comunidad pro indiviso, a su regulación hay que atenerse, sin que quepa la admisión de pactos contrarios a la legislación de dicha comunidad cuando se trata de normativa imperativa, y sin que sea pretexto para ello la referencia a una supuesta especialidad del destino de garaje, que desde el punto de vista jurídico carece de interés. La presente sentencia ayuda, pues, a destruir ese pretendido mito de la especialidad de esa comunidad.

La cuestión en realidad hay que plantearla más bien a la inversa: si lo que se pretende es obtener los efectos reguladores de una situación especial, debe prescindirse de la constitución del supuesto como de comunidad pro indiviso, que lleva, sin perjuicio de pactos admisibles, a la normativa de los artículos 392 y siguientes y 1.522 del Código Civil. Ejemplo: si quiere prescindirse de toda referencia a la acción de división de la comunidad, constitúyase el supuesto en el momento inicial a través de otras instituciones, singularmente la del departamento procomunal del artículo 4.º de la Ley de Propiedad Horizontal, o la configuración de las plazas concretas de garaje o cuotas indivisas del mismo como anejos respectivos de cada piso o local, o la independización de cada plaza de garaje como finca privativa dentro de la propiedad horizontal, dejando como elementos comunes los pasillos y zonas de acceso. Sabemos que todas estas soluciones pueden producir otros inconvenientes en cada caso concreto, pero lo que pretendemos decir aquí es que no cabe una regulación contradictoria del garaje, a pretexto de que es una comunidad especial.

Ahora bien, aunque la sentencia reconoce la procedencia del retracto de comuneros en la venta de participaciones indivisas de garaje, se le escapa un argumento que no podemos aceptar así, sin más o, por lo menos, sin hacer la aclaración que estimamos procedente. La sentencia, en lugar de centrarse en que, según el propio título constitutivo de la propiedad horizontal, el local de garaje era en este caso un elemento privativo y no común, dado que se le había dado esa naturaleza en el título, asignándosele la correspondiente cuota de participación en los elementos comunes, se introduce en el tema de la definición de los elementos comunes, y aunque llega a la acertada conclusión de que el garaje no es aquí elemento común, como no podía ser menos, utiliza un argumento que muestra sus fisuras. Así dice que «para calificar o no de común los elementos del edificio ha de tenerse en cuenta si dada la relación en que se halle con todos y cada uno de los pisos, son o no necesarios para el adecuado uso y disfrute de los mismos, y si sirven o no a todos los propietarios de ellos». Es decir, prefiere introducirse en el laberinto de la definición de tipo fáctico, podríamos llamarla, en lugar de atenerse a la configuración expresa resultante del propio título constitutivo, de tipo jurídico, que hace huelgue cualquier duda o profundización en este caso sobre el concepto de elemento común. Y claro, no paran ahí las cosas, pues enlazando con esas ideas, la sentencia advierte que el garaje «es utilizado únicamente por los cuatro titulares de las cuartas partes indivisas del mismo». Esta frase, unida a aquella otra en que alude a si el elemento sirve o no a *todos* los

propietarios, podría dar lugar en el futuro a la siguiente conclusión errónea: que no cabe el retracto de comuneros si el local pertenece por partes indivisas a todos y cada uno de los titulares de los pisos del edificio. Naturalmente, pensamos que esto es erróneo y que la sentencia no lo admite directamente ni sienta doctrina sobre ello, ni siquiera indirectamente. Pero la argumentación utilizada podría inducir al equívoco. Pues bien, nosotros entendemos que si el garaje pertenece a todos los propietarios de los pisos, pero se ha configurado como un departamento independiente de la propiedad horizontal, esa equivalencia de titularidades es «pura coincidencia», como cuando se habla en las películas de cualquier parecido con la realidad, ya que con esa construcción jurídica, sin configuración de las plazas o cuotas como anejos, ni conexión de titularidades *ob rem* entre piso y cuota (problema éste altamente discutible, en el que ahora no entramos), en seguida podría desaparecer la equivalencia con motivo de cualquier transmisión de las cuotas indivisas. En pocas palabras, que el argumento central es la configuración jurídica del local dada en el título constitutivo de la propiedad horizontal, siempre que no se trate de elementos comunes esenciales o por naturaleza que no admita configuración distinta, lo que aquí no ocurre. Para lo único que valdría la argumentación del Supremo es precisamente para esto, para demostrar que no se trata de elemento común esencial y que no impide que el título pueda configurar el local como elemento privativo. Pero en todo caso, sobre la alusión a los cuatro copropietarios, en contraste con la referencia que acaba de hacer al «servicio de todos los propietarios». Por tanto, sea cual fuere el propósito de la sentencia, nosotros entendemos que debe prescindirse de llevar a tales consecuencias el razonamiento utilizado, y entendemos que si el local de garaje aparece en el título constitutivo como elemento independiente y privativo con cuota de participación, poco importa que pertenezca a cuatro de los propietarios de los pisos, a todos o a ninguno de ellos, pues en todo caso, si hay varios titulares, se trata de una comunidad ordinaria, de los artículos 392 y siguientes del Código Civil, en que cabe el retracto de comuneros del artículo 1.522.

Otra cuestión que puede suscitarse en relación con el supuesto de esta sentencia es si cabe el retracto de comuneros de local garaje cuando, a pesar de estar constituido en comunidad indivisa o por cuotas, se asigna, además, a cada comunero *en uso* exclusivo una porción concreta o plaza de garaje. Nosotros entendemos que no queda excluido el retracto, aunque se haga esa asignación de uso de plaza concreta, y ello porque la comunidad sigue siendo indivisa, al no ser en propiedad la atribución exclusiva de plaza, sino en uso, todo lo cual concuerda precisamente con el artículo 394, en relación con el párrafo segundo del artículo 392 del Código Civil, pues se trata de un pacto sobre el uso o servicio de la cosa común «conforme a su destino» y no «impide a los demás copartícipes utilizarla según su derecho». Por cierto, que no vemos ningún inconveniente en que ese pacto relativo al uso exclusivo de plaza concreta tenga acceso al Registro de la Propiedad, pues en nada contradice, según acabamos de ver, el carácter indiviso de la comunidad de garaje. Pero en fin, se trata de una cuestión tangencial al supuesto planteado.

También queremos plantear una última cuestión sobre el tema, y es si cabe el retracto cuando se ha pactado la renuncia del titular o adquirente de la cuota al derecho de retracto de modo anticipado y en relación con

Privado, en vigor, si el compromiso no estuviere voluntariamente formalizado o no se hubiere hecho uso del derecho que reconocen los artículos 9 y 10 de la misma, el contrato preliminar de arbitraje quedará sin efecto, orientación que, suponiendo un avance con respecto a nuestro Derecho anterior, que desconocía la figura de dicho contrato preliminar, sigue postergándolo si la iniciativa de cualquiera de los contendientes no se anticipa a la acción judicial, poniendo en marcha el mecanismo del arbitraje.

Según previene reiterada doctrina jurisprudencial, no se producen los efectos del pacto comisorio tácito acogido en el artículo 1.124 del Código Civil, en cuanto el mismo viene esencialmente inspirado en el principio del Derecho intermedio, recogido del Canónico, por el cual *fragenti fidem, fides non est servanda*, lo que conduce a que no basta comprobar la existencia de cualquier incumplimiento, sino que es necesario examinar si éste tiene tal importancia en la economía del contrato que justifique, en la común intención de los contratantes, la resolución.

DAÑOS Y PERJUICIOS: NECESIDAD DE JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS (SENTENCIA DE 14 DE JUNIO DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—La indemnización de daños y perjuicios, que el artículo 1.101 establece como sanción para quienes en el cumplimiento de sus obligaciones incurran en dolo, negligencia o morosidad, requiere para su aplicación la base fáctica de la realidad de los daños y perjuicios cuya indemnización se pretenda, pues este resarcimiento pecuniario no surge necesariamente de un incumplimiento contractual, cumplimiento inadecuado o la morosidad con que el obligado se haya producido, sino que es de todo punto indispensable para que tal obligación de indemnizar exista, y que sea exigible, que esté acreditada la real existencia de aquellos y que los mismos fueron originados por el acto ejecutado u omitido, aunque la determinación de su cuantía quede diferida al trámite de ejecución de sentencia, siendo de la exclusiva competencia de la Sala sentenciadora de instancia la apreciación y declaración de existencia de los daños y perjuicios que se aleguen.

La demora en otorgar la escritura pública de compraventa de los terrenos vendidos por la entidad demandada a los actores, no puede ser motivo para la indemnización solicitada en la demanda, al no haberse justificado la realidad de los mismos ni determinado o alegado siquiera en qué haya podido consistir, por lo que al condenar al pago de su importe, que cuantitativamente habría de fijarse en período de ejecución de sentencia, a la demandada recurrente, no obstante declarar improbadamente la realidad de los mismos, ha infringido, por su violación, el artículo 1.106 del Código Civil, pues del contenido de dicho precepto legal claramente se infiere la obligada justificación por parte de los demandantes de cuáles hubieren sido los daños integrantes de la pérdida sufrida que alegan, y cuáles los perjuicios ocasionados por la ganancia dejada de obtener.

LA FIANZA PRESTADA POR EL MARIDO CON CARACTER GRATUITO, NO PUEDE AFECTAR LOS BIENES GANANCIALES (SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1978).

Hechos.—La Caja de Ahorros de Asturias trabó embargo sobre dos fincas gananciales del avalista de un préstamo que había sido impagado. La esposa del fiador demanda a su marido y a la Caja de Ahorros, solicitando se declare la nulidad de tal fianza, porque el marido la prestó con carácter gratuito y sin su consentimiento. Se estimó la demanda.

Doctrina de la sentencia.—La cuestión debatida que llega a este recurso es la de resolver si el patrimonio ganancial responde por causa de una fianza solidaria, prestada por el marido en beneficio del deudor, o si la esposa que no ha prestado para ello su consentimiento puede impugnar tal acto obligacional, caso de que el acreedor trate de hacer efectivo el crédito sobre los bienes de la sociedad de gananciales, sin perjuicio de la validez de aquella fianza *inter partes*, pero con proyección exclusiva sobre los bienes del esposo fiador.

No obstante la generalidad del precepto del número primero del artículo 1.408 del Código Civil, que dispone que serán de cargo de la sociedad de gananciales todas las deudas y obligaciones contraídas durante el matrimonio por el marido, entiende la doctrina y la jurisprudencia que debe restringirse a las obligaciones contraídas *en interés de la familia*, sin que el marido pueda realizar actos a título gratuito con trascendencia sobre los bienes gananciales, salvo en los casos en que está expresamente autorizado por el apartado primero del artículo 1.415, en relación con el artículo 1.409 y apartado segundo del propio artículo 1.415, y en todo caso el apartado tercero del artículo 1.413 deja a salvo el patrimonio de la mujer de los efectos de los actos de disposición a título oneroso o lucrativo realizados por el marido contraviniendo la ley o en fraude de la esposa, cuya apreciación está sometida a la soberanía de los Tribunales de instancia, según reiterada jurisprudencia, cuyo criterio debe prevalecer a menos que se pruebe que éstos incurrieron en error, con tanta mayor razón cuanto que esa declaración es la única arma que pueden esgrimir las mujeres perjudicadas en defensa de su derecho y para evitar la ruina a que inevitablemente serían llevadas en otro caso por los maridos poco celosos de su porvenir, sin que pueda ofrecer duda alguna desde cuándo tiene acción para ejercitar su derecho, pues es notorio que desde que se realiza el acto dispositivo sin su consentimiento puede decirse que nace para la mujer el derecho a demostrar el perjuicio que se le infiere.

ERROR INVALIDANTE DEL CONSENTIMIENTO: ES IRRELEVANTE AQUEL ERROR QUE NO HUBIERA INFLUIDO EN LA DETERMINACION DE VOLUNTAD DEL HOMBRE MEDIO (SENTENCIA DE 21 DE JUNIO DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—El error en cuanto a la esencia o cualidades primordiales de la cosa, o error *in substantia*, invalidante del consentimiento, a tenor de lo preceptuado en el artículo 1.265 del Código Civil y conforme a los aforismos *quoties in substantia erratur nullus est consen-*

e interferidas en sus efectos; de otra parte, a causa de que si cada uno es libre de aceptar o renunciar un mandato representativo, una vez aceptado el representante queda ligado con su aceptación y está obligado a ejecutar los actos que entran en la misión a él confiada, bajo la pena de indemnización de daños y perjuicios al poderdante, si el incumplimiento es imputable al apoderado.

En cuanto proviene de un acto de mandato representativo es un aspecto de índole interna entre mandante y mandatario, al ser integrante de su contenido y, por tanto, sin trascendencia al tercero que es ajeno a tal aspecto interno, afectándole solamente el ámbito externo del mandato representativo conferido a aquel con el que se entendió, puesto que precisamente la consecuencia más importante, derivada del principio acogido por el artículo 1.727 del Código Civil, de que el mandatario *procuratorio nomine* representa al mandante es la de que éste debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato, ya que aunque aquel precepto sólo tiene presente el efecto jurídico que consiste en contraer una obligación, esa imperfección, de técnica poco previsora, no impide asegurar que tal consecuencia puede ser referida a cualquier otro efecto, favorable o adverso al representado, con lo que cabe concluir que realizada una actividad por un representante con poder y en nombre del representado, el efecto jurídico en su totalidad afecta directa y exclusivamente a este último, de tal manera que el mandante es el responsable con relación a los terceros, que, por tanto, pueden actuar contra él.

En la compraventa de bienes inmuebles con precio aplazado, al dejar de pagar el precio o parte de él, se produce la sanción resolutoria que pretende el vendedor cuando se manifieste requerimiento judicial o notarial, habida cuenta que si bien en tal supuesto no se origina de modo automático la resolución contractual, al quedar como en suspenso tal derecho del vendedor, a causa de que en el orden legal la mora queda limitada por no haber expirado el término aún (*si dies venit, non coedit adhuc*), sí se revela desde el momento en que el expresado formal requerimiento se lleva a cabo, porque entonces, en aplicación de la normativa del artículo 1.504, desaparece la última posibilidad de enervar su incumplimiento mediante el pago, y queda, en consecuencia, expedito al vendedor el camino para exigir la resolución del contrato, puesto que aquel requerimiento, atendido su fin, obsta formalmente al pago que pretenda hacerse con posterioridad al término convenido.

LA OBLIGACION DE REPARAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CONSTITUYE UNA DEUDA DE VALOR (SENTENCIA DE 29 DE JUNIO DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—Se denuncia interpretación errónea de los artículos 1.902 y 1.903 del Código Civil, arguyendo que al elevar el Tribunal de instancia la cantidad concedida de ciento cincuenta mil pesetas a doscientas cincuenta mil y basar dicha evaluación en la devaluación monetaria, interpreta erróneamente dichos artículos, puesto que concede aumento de valor a la cantidad ilíquida, que no cabe en la acción que de dichos artículos nace, pues en cuanto a cantidad ilíquida no cabe la mora; mas al hacerlo así no tiene en cuenta que es doctrina de esta Sala, manifestada

últimamente en la sentencia de 20 de mayo de 1977, que la obligación de reparar los daños y perjuicios no constituye una deuda dineraria simple, sino una deuda de valor, cuya cuantía ha de determinarse en los casos de alteración de ésta, atendiendo no a la fecha de causación de aquéllos ni a la del ejercicio de la acción, sino al día en que recaiga la condena definitiva a la reparación o, en su caso, a la posterior en que se liquide su importe en el período de ejecución de sentencia.

LA SITUACION DE QUIEBRA NO CONSTITUYE UNA VERDADERA INCAPACIDAD (SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—La situación apreciada en nuestro antiguo Derecho para el comerciante declarado en quiebra, parecida a la del condenado a interdicción civil, pues se detenía al quebrado en todo caso y se ocupaban todos sus bienes, ha ido siendo superada haciéndose desaparecer este carácter de índole esencialmente penal, a causa de acentuar la finalidad de garantía en favor de los acreedores; si ciertamente la quiebra afecta amplísimamente a la capacidad de obrar de la persona, creando un aspecto de la restricción para el actuar de la misma en el quebrado, que no se perfila en nuestro ordenamiento jurídico con la deseable claridad, no obstante la naturaleza jurídica de la restricción de aquella capacidad que significa, puede decirse que no alcanza a ser un caso de verdadera incapacidad, sino meramente de un estado personal, puesto que tal situación no se relaciona entre las restricciones generales de la personalidad, reflejadas en el artículo 32 del Código Civil, ni se incluye en el artículo 1.263 del mismo Cuerpo legal, entre las que producen incapacidad para contratar con plena eficacia, como tampoco entre las causas modificativas del estado civil, en razón a reconocer que la situación de quebrado no rehabilitado es una especial condición jurídica que se explica por la *ratio iuris* de esta particular incapacitación, en cuanto que nacida la quiebra para proteger a los acreedores de un deudor insolvente, funciona despojando al quebrado de la administración de su patrimonio, convirtiendo a éste en un patrimonio en liquidación, que aunque pueda afectar a todas las relaciones de tipo patrimonial del afectado por la mencionada situación de quiebra, porque se ha manifestado con ella la insuficiencia y anormalidad de la garantía que supone el patrimonio, esa repercusión, aun siendo muy importante en orden a la situación del patrimonio sobre la condición de la persona, no tiene el alcance de producir un cambio en el estado civil del quebrado, ni para generar una verdadera o completa incapacitación patrimonial, dado que no pierde su independencia personal, y ni siquiera en la esfera patrimonial, no creándose una situación firme, con la premisa propia del estado civil, ya que su subsistencia depende de la voluntad de los interesados, que pueden terminarla por convenio, y carece de la nota de orden público, estando entregada a la disposición de los acreedores reconocidos, en cuyo beneficio se crea, lo que determina que pueda, si se quiere, hablarse de cuasi-incapacitación, pero no hay cambio de estado civil ni verdadera incapacitación, asignándose la retirada del poder de administrar aquella parte del patrimonio que constituye la masa de la quiebra, motivador de la restricción de capacidad creada en beneficio de los acreedores, que hace

presamente al regular la materia y, además, porque rechazada por los recurrentes la aplicación analógica y situados en el terreno de la interpretación, no es posible llegar a la conclusión aludida dado que del texto y contexto de la ley aparece nítidamente que el supuesto enjuiciado no es el descrito en el artículo 16, párrafo 11, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

DESAHUCIO: EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO FINALIZA EN LA FECHA PREVISTA, AUNQUE LA RECOGIDA DE LA COSECHA NO HUBIESE TERMINADO AUN EN ESE MOMENTO (SENTENCIA DE 27 DE JUNIO DE 1977).

Para fijar el plazo exacto del arrendamiento se siguió procedimiento declarativo de la Ley de Arrendamientos Rústicos, en el que se declaró que concluía al término de la recogida de la aceituna de 1974/75; pero como el demandado no hizo entrega de la finca, se le hizo un requerimiento notarial, al que no contestó, por lo que se le demanda ante el Juzgado número 2 de Córdoba. Tanto éste como la Audiencia estimaron la demanda.

No prospera el recurso de revisión. Al no expresarse el concepto en que se estima cometida la infracción de la norma aplicable, se incurre en un vicio formal que es causa de inadmisión en este trámite; además, el recurrente se basa en que el 30 de enero de 1975, fecha de presentación de la demanda, aún no había vencido el arrendamiento por no haber acabado la recolección de la aceituna, con cuya alegación está haciendo supuesto de la cuestión, toda vez que la sentencia recurrida afirma que el plazo del arriendo vence a fines de enero, declaración de hecho de la sentencia impugnada, que ha quedado firme al no haber sido atacada por el cauce procesal adecuado, esto es, por la causa 4.ª del artículo 52 del Reglamento.

RETRACTO: ES INEXCUSABLE EL CONSENTIMIENTO DE LA MAYORIA DE LOS PROPIETARIOS PARA LOS ACTOS DE ADMINISTRACION SIN QUE SE PRUEBE LA EXISTENCIA DE MANDATO TACITO (SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1977).

Los dueños de la finca dada en aparcería al actor, la vendieron, sin que el aparcerero tenga conocimiento de la transmisión hasta el acto de conciliación entablado por aquéllos. El Juzgado número 1 de Burgos desestimó la demanda del colono solicitando el retracto, pero la Audiencia Territorial revocó esta sentencia.

Triunfa el recurso de revisión, siendo evidentes los errores de hecho en la apreciación de la prueba, según resulta de los motivos invocados por el recurrente, como también las infracciones de los artículos 398, 1.710, 1.712 y 1.214 del Código Civil, puesto que la finca fue dada en aparcería por uno de los dueños sin consentimiento de los otros, y es inexcusable el acuerdo de la mayoría para los actos de administración de la cosa común, sin que se demuestre la existencia de un mandato tácito, ya que no bastan los sim-

ples indicios del mismo, incumpliendo también el demandado la carga de la prueba de su condición de aparcerero en el momento de la transmisión de las fincas, lo que no se deduce de la prueba documental ni de la pericial y testifical aportadas, por lo que procede la admisión del recurso.

DESAHUCIO: PROCEDE EL MISMO PORQUE, TERMINADO EL ARRENDAMIENTO, EL ARRENDATARIO NO HABIA NOTIFICADO SU DESEO DE PRORROGARLO CON UN AÑO DE ANTELACION (SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1977).

Fue arrendada la finca por cinco años, y antes de concluir ese plazo, el arrendatario alegó su derecho a quince años de prórroga en el arrendamiento, según el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos, así como que el contrato debía durar seis años y no cinco. Reconocido en acto de conciliación que la duración era de seis años, se formula al terminar éste la demanda de desahucio por no haber abandonado la finca el arrendatario. El Juzgado número 1 de Vitoria declaró resuelto el contrato, lo que confirmó la Audiencia Territorial en apelación.

No prospera el recurso de revisión. No puede admitirse la injusticia notoria por una interpretación contractual, sino por una infracción legal, ya que aquélla es facultad exclusiva del Tribunal sentenciador, debiendo prevalecer su criterio sobre el del recurrente. Se plantea, por otra parte, una cuestión nueva, ya que el demandado opuso no la prorrogabilidad del arrendamiento por tácita reconducción, sino que el actor había aceptado tácitamente la prórroga de seis años que al arrendatario concede el número 1 del artículo 10 del Reglamento de Arrendamientos por el hecho de haber admitido la renta del primer año de la misma, lo que tampoco es cierto, ya que terminado el arrendamiento el 31 de agosto de 1973 sin que el demandado, con la antelación de un año hubiese notificado su propósito de prorrogarlo, las partes convinieron prolongar la relación arrendaticia por un año más, convenio llevado a efecto, sin que se oponga a disposición legal alguna ni a derecho alguno del arrendatario. Tampoco se demuestra el error en la apreciación de la prueba documental, sin que la confesión judicial sea medio apto para demostrar el error en la estimación de los demás medios de prueba.

RETRACTO: NO PROCEDE POR HABER CADUCADO LA ACCION CORRISPONDIENTE (SENTENCIA DE 4 DE JULIO DE 1977).

Según el arrendatario, se realizó la venta de la finca arrendada sin que el comprador notifique ésta, enterándose de la misma por una denuncia de pastoreo abusivo en el Juzgado Comarcal. Interpuesta la demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Cáceres, se opone el comprador alegando la caducidad de la acción, ya que el arrendatario había tenido conocimiento mucho antes por conversaciones y cartas del propio arrendatario con el comprador. El Juez de Cáceres estimó la excepción de caducidad, manteniendo la misma doctrina la Audiencia Territorial.

No tiene éxito el recurso de revisión. La carta del padre del recurrente de 21 de julio de 1974 no tiene fuerza para demostrar el error de hecho en la apreciación de la prueba, ya que no se le puede atribuir la eficacia que pretende para que prevalezca su criterio de no caducidad de la acción, porque su contenido no tiene relación con dicha cuestión, que deriva de la apreciación conjunta de la prueba, según la cual tiene conocimiento el retrayente de la venta el 28 de mayo de 1974, y la demanda se presenta el 6 de diciembre, premisa fáctica que ha de ser aceptada por no haber sido combatida eficazmente. No puede admitirse la infracción del artículo 411 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por referirse a la caducidad de la instancia, lo que es distinto por su alcance y efectos de la acción, por lo cual no fue aplicado por la Audiencia.

DESAHUCIO: NO PROCEDE LA APLICACION DE LAS PRORROGAS DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS A UN CONTRATO LIMITADO A LA RECOLECCION DE UNA COSECHA DE ALGODON (SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1977).

Se arrendaron unas tierras para la siembra de barbechos de algodón, especificándose que una vez recolectado el algodón debía abandonar el arrendatario las mismas, es decir, con una duración limitada. No habiendo abandonado las fincas el colono al acabar el contrato, se le demanda de desahucio, y el Juzgado número 3 de Sevilla estima que ha lugar, lo mismo que la Audiencia.

Se rechaza el recurso de revisión. Fundado en el error de derecho en la apreciación de la prueba, porque, de una parte, el demandante, al rendir confesión judicial, respondiendo a la posición de si era cierto que desde últimos de 1971 el demandado viene explotando un terreno de propiedad del confesante, manifestó que es cierto, aunque no puede precisar la fecha, sin que de ello pueda deducirse que tal explotación emane de vínculo arrendaticio de distinta naturaleza del de la circunstancia contemplada en el contrato de que se trata y, por tanto, no es claro que se esté en presencia de un contrato sometido a la normativa del Reglamento de Arrendamientos y con la mínima duración prevista en el mismo. El recurrente ha tratado de alterar la técnica rigurosa y formal del recurso de revisión, imperativa de que se pueda convertir este trámite en una nueva instancia, donde se proponga otra vez el examen y decisión de todos los puntos litigiosos planteados, debatidos y resueltos oportunamente.

DESAHUCIO: LOS PLAZOS MINIMOS ESTABLECIDOS EN LA LEY SON RENUNCIABLES UNA VEZ QUE EL ARRENDATARIO HA ADQUIRIDO YA SU DERECHO A ELLOS, RECHAZANDOSE UNICAMENTE LA RENUNCIA PREVIA (SENTENCIA DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1977).

Concertado un contrato arrendaticio por diez años, al terminar este plazo, el propietario quiso cultivar el predio directamente, por lo que solicitó el desahucio del arrendatario. El Juez de Miranda de Ebro admitió la demanda, lo que confirmó la Audiencia.

No triunfa el recurso de revisión. El contrato primitivo quedó extinguido por novación, en virtud de lo convenido en el segundo contrato, por lo que la denegación de la prueba es impertinente a los efectos del pleito y no puede producir indefensión al demandado. La alegación de que el plazo de seis años no es renunciable hay que desestimarla, por cuanto los derechos son renunciables una vez que han entrado a formar parte del patrimonio de la persona, y en este caso concreto se hizo un contrato independiente, que supone novación, y si es cierto que el primer contrato, pactado por cinco años, debía tener una duración de seis, ello no puede ser obstáculo para celebrar otro contrato nuevo por diez años, cuando este contrato ha de ser más beneficioso para el arrendatario. No puede tenerse en cuenta la cuestión marginal relativa a la valoración de los árboles plantados por el colono, ya que supone la resolución del contrato como cuestión previa, lo que lleva al desahucio que ahora se decreta, como está previsto en el artículo 1.600 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para evitar que estas alegaciones de los arrendatarios puedan ser esgrimidas para estorbar el desahucio.

REVISION DE RENTAS: LA SENTENCIA IMPUGNADA TUVO EN CUENTA TODOS LOS FACTORES DEL ARTICULO 7 DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS PARA FIJAR LA NUEVA RENTA (SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1977).

Los propietarios intentan una revisión de la renta, conforme al alza de los precios, según el índice del coste de la vida, demandando en tal sentido al arrendatario ante el Juzgado de Lucena, que desestimó la demanda, pero la Audiencia de Sevilla revocó esta sentencia.

No se admite el recurso de revisión de los colonos. La renta se fijó en el contrato en el importe metálico equivalente a 648,148 quintales métricos de trigo, computados a razón del precio de tasa vigente para el trigo, sin ninguna clase de bonificación ni de premios el día en que la renta deba manifestarse y los artículos 6 y 7 del Reglamento previenen que, cualquiera de las partes, transcurrido un año desde el contrato podrá acudir al Juez para que se revise la renta pactada, teniendo en cuenta diversos factores, como el precio de los productos, los gastos de cultivo, etc. Según reiterada jurisprudencia, la esencia de esta revisión viene dada por la tendencia a que no se produzca desequilibrio en las prestaciones de ambas partes, a fin de que no se altere en beneficio de una de las partes el contenido de un negocio jurídico. No es evidente error de hecho en la apreciación de las pruebas documental y pericial, ya que la sentencia dice simplemente que el fruto de la viña ha experimentado un incremento de valor paralelo al del olivo y el concepto «paralelo» no es sinónimo de igual, sino meramente de aspecto comparativo. El beneficio de una actividad se contrae no a un elemento de juicio para fijar la renta que procede asignar en proceso de revisión a un arrendamiento rústico si que simplemente a un resultado de productividad, comparados ingresos y gastos y, entre éstos, la renta abonable por el trabajador arrendatario al propietario arrendador, por lo que el artículo 7 del Reglamento no habla del beneficio entre los factores susceptibles de ser considerados para la revisión de rentas. Igual se puede decir

respecto a los usos y costumbres locales en cuanto al aumento y disminución de la renta en la proporción en que lo hace el valor del aceite, ya que éste es sólo uno de los elementos que dicho precepto tiene en cuenta para revisar la renta, transcurrido un año agrícola desde el contrato. También es inoperante para la revisión el que las labores del arrendatario sean superiores a las medidas, ya que esa circunstancia sólo puede afectar al beneficio que pueden obtener aquéllos por el cultivo y no al derecho de percepción de renta por el arrendador, ya que la fijación de ésta tiene su razón de ser en el concepto objetivo de contraprestación de la entrega de la cosa cedida en arrendamiento y no en la mayor o menor dedicación a ella del arrendatario, ya que en la producción normal de los predios se comprende el que el arrendatario realice las labores agrícolas en las mejores condiciones que el arrendatario estime, pues con ello dará origen a una mayor productividad en beneficio de sus intereses, sin repercusión en la renta.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

RETRACTO DE VIVIENDA: NO PROCEDE EL RECURSO DE CASACION POR INFRACCION DE LEY EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA, SEGUN LA LEY DE 27 DE JUNIO DE 1974 (SENTENCIA DE 17 DE MAYO DE 1977).

Vendido el piso, ocupado por el inquilino desde hacía más de sesenta años, y notificada la venta, aquél ejerce la acción de retracto. El Juez de primera instancia número 3 de Madrid admite la demanda y lo confirma la Audiencia Territorial.

No triunfa el recurso de casación por infracción de ley. El recurso procedente era el de injusticia notoria hasta la Ley de 27 de junio de 1974, que suprimió este recurso contra la sentencia de la Audiencia, y, por excepción, admite el recurso de casación por infracción de ley en los arrendamientos de local de negocio, cuya renta exceda de 300.000 pesetas anuales, por las causas y trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil, derogando los artículos 136 a 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Como el retracto objeto de la litis es de vivienda, su admisibilidad es improcedente, y esta causa de inadmisión ha de producir necesariamente la desestimación del recurso, sin necesidad de entrar a examinar los motivos que lo integran.

NULIDAD DE CLAUSULA CONTACTUAL: ES NULA LA CLAUSULA POR LA QUE SE FIJA A REVISION DE RENTA, CONFORME A LAS VARIACIONES DEL SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL (SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1977).

En un contrato de arrendamiento de local se establecieron dos cláusulas especiales: una, por la que se fijaba un aumento de renta cada veinticuatro meses, en atención a las obras a realizar en el local, y otra, en la que se

establecía la revisión de la renta conforme a la variación del salario mínimo interprofesional, cláusulas que el arrendatario solicitó sean declaradas nulas en su demanda ante el Juzgado número 1 de Pontevedra, por suponer, a su juicio, aumentos abusivos de renta. El Juez estimó la demanda, declarando nulas las dos cláusulas. La Audiencia de La Coruña confirma en parte esta sentencia, considerando nula la relativa a la elevación según el salario mínimo interprofesional y válida la otra.

No tiene éxito el recurso de casación por infracción de ley. La libertad de contratación no es absoluta, teniendo como límite el que no resulte ilusorio el derecho de prórroga forzosa del artículo 57 de la ley especial, que es lo que ocurriría con un pacto de estabilización sólo al alza. La referencia a los incrementos del salario mínimo interprofesional, como módulo de estabilización, es una cláusula sólo de aumento, pues por la constante elevación del nivel de vida en una sociedad civilizada, ni siquiera teóricamente es previsible una regresión de precios salariales, en general, aunque en determinadas profesiones pueda bajar, convirtiendo, por tanto, la cláusula aludida no de estabilización, sino de incremento, que de no anularse conculcaría el criterio de esta Sala en las sentencias citadas por el recurrente.

C. R. R.