

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

Por JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA,
ENRIQUE CALATAYUD LLOVET y
JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ

II. DERECHOS REALES

LUCES Y VISTAS: PROBLEMA PROCESAL DE PRUEBA (SENTENCIA DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1970).

En una cuestión de luces y vistas, las pruebas testifical y pericial no llegaron a practicarse en primera instancia por no comparecer los testigos y peritos, y se solicitó ante la Audiencia el recibimiento a prueba por no haberse practicado, acordándose por la Audiencia no haber lugar a ello. Se interpone, entonces, recurso de casación por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio, y el Tribunal Supremo, en esta Sentencia, declara que «el presente recurso no puede prosperar con sólo tener en cuenta que, denegado por la Audiencia el recibimiento a prueba en la segunda instancia del proceso, no se entabló el oportuno recurso de súplica, en contra de lo expresamente previsto en el párrafo segundo del artículo 866 de la Ley de Enjuiciamiento Civil», por lo que debe rechazarse el presente recurso «conforme a la constante y reiterada doctrina jurisprudencial».

MEDIANERÍA: PROBLEMA PROCESAL DE CARGA DE LA PRUEBA Y DE MOTIVACION DEL RECURSO DE CASACION (SENTENCIA DE 25 DE ABRIL DE 1970).

En un litigio sobre servidumbre voluntaria de medianería, el demandado interpone recurso de casación al amparo del número 7.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (error de derecho en la apreciación de la prueba), pues estima infringido por la Sala de la Audiencia el artículo 1.214 del Código civil referente a la carga de la prueba, ya que al actor correspondía la prueba de los hechos constitutivos de su pretensión, y como la pretensión tomaba como base el artículo 597 del Código

civil, es decir, la introducción por el demandado de vigas en la pared medianera más allá de la mitad de su espesor, éste era el hecho constitutivo que debía probar el demandante para que prosperase su acción, y, aunque inicialmente en la demanda propuso la prueba sobre tal hecho, posteriormente el actor renunció a tal prueba, y, sin embargo, el proceso siguió sobre la base de pruebas periciales que dieron base a la Sala para dictar sentencia estimatoria de la pretensión del actor. Por ello el recurrente estima infringido por la Audiencia el *onus probandi* regulado por el artículo 1.214 del Código civil.

Pero el Tribunal Supremo desestima el recurso, pues éste debería haberse interpuesto tomando como motivo la infracción de ley, es decir, al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que se trata de denunciar la infracción de un artículo del Código civil como es el artículo 1.214, en lugar de haber interpuesto el recurso tomando como motivo el error de derecho en la apreciación de la prueba, inexistente en este caso.

LUCES Y VISTAS: CUESTION DE LA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES POR CONTRATO VERBAL GRATUITO. INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS (SENTENCIA DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1970).

a) *Supuesto de hecho*.—Se realizó verbalmente la segregación y cesión gratuita de un solar, sobre el que el adquirente construyó un edificio con ventanas y puertas que miraban hacia la finca matriz del actor. Este, al cabo de dieciocho años, interpone acción negatoria de servidumbre de luces y vistas y de paso y desagüe, siendo estimada la demanda en primera instancia, pero la sentencia fue revocada por la Sala de apelación, que consideró existentes las servidumbres en beneficio del adquirente del solar.

b) *Motivos del recurso*.—El actor cedente del terreno interpone recurso de casación, argumentando a través de unos sustanciosos motivos, que sintéticamente cabe exponer así, sobre la base de infracción por parte de la Audiencia de los siguientes artículos del Código civil:

1.º Infracción del artículo 1.282, ya que la mera pasividad del actor posterior a un contrato verbal de cesión de terreno no puede considerarse, a efectos de dicho artículo, como acto coetáneo o posterior al contrato sintomático de la constitución de servidumbres, pues aquella actitud pasiva no equivale jurídicamente al asentimiento, ya que admite varios sentidos, entre ellos el de mera tolerancia. Por lo cual, al admitir el silencio del actor varias interpretaciones, no puede aplicarse, como hizo la Audiencia, la teoría de interpretación de los contratos contenida en el artículo 1.282, artículo éste que, además, debe relacionarse con el artículo 1.253 del mismo Código civil, que exige un enlace lógico, preciso y directo entre el hecho que se da como probado y el que se pretende deducir, enlace que falla en este caso, pues la pasividad demostrada por el actor ante la existencia de ventanas en el edificio colindante tiene diversos sentidos y no sólo el sentido de actitud confirmadora de la existencia de unas servidumbres.

2.º Infracción del artículo 1.288, ya que en el presente caso no se otorgó escritura pública de cesión del terreno, sino que se hizo verbalmente, y aunque la no documentación haya producido las discusiones de este pleito, ello no puede equipararse a la existencia de cláusulas oscuras en un contrato, por lo que no puede aplicarse el artículo 1.288 citado, como hace, con error, la Audiencia para declarar la existencia de servidumbres

no pactadas, y menos aún puede aplicarse tal artículo si ni siquiera se ha probado quién es la parte que ha tenido la culpa en la oscuridad producida por el no otorgamiento de contrato escrito.

3.º Inaplicación del artículo 1.289, que dice que si el contrato «fuera gratuito» las dudas «se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses». En este caso, el contrato de cesión del terreno no llevaba consigo contraprestación alguna por parte del adquirente, por lo que era cesión gratuita, y en la duda, la Audiencia debería haber aplicado tal artículo declarando no existentes las servidumbres, en lugar de haber estimado la existencia de éstas.

c) *Sentencia del Tribunal Supremo*.—Ante esta convincente argumentación del recurrente, el Tribunal Supremo casa la sentencia apelada, estableciendo la siguiente tesis:

«Considerando: Que conformes ambas partes en la existencia de un contrato verbal de cesión de un trozo de solar sin que resulte alegada la existencia de precio, ha de estimarse que dicho negocio jurídico consistió en un contrato gratuito, y por ello no habiendo pacto alguno escrito ni prueba sobre la intención de los contratantes, el Tribunal *a quo* debió aplicar lo dispuesto en el artículo 1.289 del Código civil, sobre todo, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 348 del Código civil, y reiterada doctrina de esta Sala, según la que 'en los contratos en que se establezcan servidumbres u otros gravámenes que limiten el derecho de propiedad, ha de estar bien expresa la voluntad de las partes, favoreciendo en caso de duda la interpretación del propietario, y al no hacerlo, incidió en la violación del artículo 1.289 antes citado, denunciado en el motivo undécimo, que debe por ello ser admitido, procediendo en su consecuencia, con estimación del recurso, casar la sentencia recurrida.»

d) *Comentario*.—Partiendo de la existencia de un contrato verbal de cesión de solar, se trata de resolver la cuestión de si dicha cesión llevaba también consigo la concesión de una serie de servidumbres de luces y vistas y otras sobre el predio del cedente.

Para negar la constitución de servidumbres en tal caso (que es lo más adecuado a falta de pruebas), puede argumentarse desde dos puntos de vista: 1) Desde el punto de vista de la teoría de la interpretación de los contratos, sin plantear el problema de la validez del supuesto negocio verbal de constitución de servidumbres; y 2) Desde el punto de vista de la nulidad de un negocio verbal gratuito de constitución de servidumbres.

El recurrente plantea la cuestión desde el primer punto de vista exclusivamente, y los motivos del recurso constituyen una verdadera lección del tema de interpretación de los contratos, destacando su exposición de la teoría del silencio o pasividad, la relación del artículo 1.282 con el 1.253 del Código civil y el ámbito de los artículos 1.288 y 1.289 del mismo Código, según se ha expuesto más arriba.

Al Tribunal Supremo le impresiona la alegación del artículo 1.289 del Código, y el principio que resulta del artículo 348 del citado cuerpo legal, consistente en presumir la no limitación del derecho de propiedad. Todo ello llevó a la conclusión de no considerar constituidas las servidumbres en el presente caso.

Se está de acuerdo con el Tribunal Supremo en este asunto, pero el comentarista estima que también podía haberse planteado la cuestión desde el segundo punto de vista antes dicho, es decir, desde el punto de vista de la nulidad de un negocio verbal gratuito de constitución de servidumbres, y entonces hubiera impresionado la alegación de los artículos 334, número 11, 594 y 633 del Código civil. Si se relacionan ordenadamente estos tres preceptos, resulta con toda claridad que la supuesta constitución de servidumbres hubiera sido nula, en todo caso, por falta de

forma. Efectivamente: según el número 11 del artículo 334, las servidumbres son bienes inmuebles; según el artículo 594, la forma de constituir la servidumbre no ha de ser contraria a la Ley, y según el artículo 633, para la validez de la donación (contrato gratuito) de bienes inmuebles, se exige la escritura pública. Conclusión: la constitución de servidumbres por contrato verbal gratuito es nula.

J. M. G. G.

III. CONTRATOS

DAÑOS. RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. LA RESPONSABILIDAD IMPUESTA POR EL ARTICULO 1.903 A LAS PERSONAS QUE DEBAN RESPONDER POR OTRAS NO ES SUBSIDIARIA, SINO DIRECTA. EL FUNDAMENTO DE LA MISMA ES LA CULPA IN ELIGENDO O IN VIGILANDO (SENTENCIA DE 16 DE MARZO DE 1971).

El actor don A. P. S., en nombre propio y como representante de Industrias G. S. A., presentó demanda alegando sustancialmente:

Que era dueño de un edificio destinado a la fabricación de juguetes en el que se encontraba establecida la industria G. S. A. El demandado don J. B. D. era propietario de un solar contiguo al del demandante, en el que proyectó la construcción de un edificio, llevando a cabo las obras de excavación de tal forma, que causó daños considerables en el edificio del actor, lo que obligó a éste a solicitar el asesoramiento de un arquitecto, teniendo que apuntalar el edificio y paralizar las máquinas que trabajan en la industria. Como consecuencia de ello se inició un sumario contra don J. B. D. y el arquitecto director que terminó siendo sobreesido.

Terminaba suplicando la condena del demandado al pago de determinadas cantidades, líquidas unas e ilíquidas otras, en concepto de daños y el lucro cesante como consecuencia de la paralización de la industria.

El demandado don J. B. D. se opuso a los hechos expuestos, adicionando por su parte:

Que la obra se había realizado bajo la dirección técnica, por lo que, de existir culpa, a ésta le debía ser exigida la responsabilidad, que no podía, en consecuencia, discutirse la posible culpabilidad y responsabilidad civil sin estar presente en autos el director técnico, dada la conexión entre la dirección y la ejecución material. Añadía que el edificio del actor se encontraba ya en malas condiciones con anterioridad, según dictamen del arquitecto, y que la excavación realizada por el demandado lo había sido con la debida precaución. Igualmente alegaba el sobreesimiento del sumario requerido contra el demandado y el arquitecto director de la obra.

El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, desestimando la excepción, estimó la demanda.

Interpuesto recurso de apelación, la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Valencia confirmó la sentencia del Juzgado.

El demandado interpuso Recurso de Casación por infracción de ley, basándose en los siguientes motivos.

1.º Violación del artículo 1.902 y del 1.903 del Código civil, e inaplicación del artículo 1.137 del mismo Código legal.

En este motivo, redactado con mucha extensión, expone sustancialmente lo siguiente:

La sentencia recurrida incidía, a juicio del recurrente, en el vicio denunciado al exonerar de responsabilidad al arquitecto director de la obra sin estar aquél presente en autos. El problema se reduce a determinar si

en un procedimiento solicitando daños y perjuicios como consecuencia de obras realizadas en un solar colindante, con la existencia de un arquitecto director del proyecto y de un contratista, deben ser demandados junto al propietario dichas personas. Que la construcción de un edificio produce complejas relaciones entre propietario, contratista y arquitecto, y entre cada uno de ellos o todos en común con terceros, por lo que para exonerar de responsabilidad a cualquiera de ellos es necesario que se les demande en litis consorcio pasivo necesario, puesto que sobre ellos recaerán los efectos de la sentencia, aunque ésta sea absolutoria, como sucede en este caso.

2.º Error de derecho en la apreciación de la prueba pericial, por violación del artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el 1.243 del Código civil.

El único peritaje imparcial de los practicados en el sumario, y que después fue aportado al procedimiento civil en período de prueba, es el del arquitecto municipal don J. V., del que resulta que los desperfectos en la edificación del actor no son debidos a la excavación realizada, sino que son imputables a defectos antiguos de la construcción, por lo que falta la necesaria relación de causalidad.

3.º Error de hecho en la apreciación de la prueba documental, con idéntico fundamento que el anterior para el caso de que aquel dictamen no sea considerado como prueba pericial.

4.º Error de derecho en la apreciación de la prueba de confesión con infracción por violación del artículo 1.232 del Código civil, al no aceptar que las manifestaciones realizadas por el actor en cuanto a los daños sufridos, al absolver las posiciones que se le formularon, deben hacer prueba contra él.

5.º Infracción por interpretación errónea del artículo 1.903 en relación con el 1.902 del Código civil, y por violación de la doctrina contenida en las sentencias que cita.

Por el cauce de este motivo, extensamente redactado, se combate la apreciación de la prueba realizada por el juzgador de instancia.

El Tribunal Supremo, siendo Ponente don Francisco Bonet Ramón, declara no haber lugar al recurso, basándose en los siguientes Considerandos:

Primero al Cuarto.—La responsabilidad impuesta por el artículo 1.903 a los que deben responder por otras personas, no es, según la doctrina científica, subsidiaria, sino directa. En el mismo sentido se ha manifestado la jurisprudencia, declarando que dicha responsabilidad se impone cuando entre el actor material del hecho y el que queda responsable hay un vínculo tal, que la ley presume que si hubo daño éste debe ser atribuido no a su autor material, sino a la otra persona por su descuido o defecto de vigilancia, distinta de la culpa *in operando* en la que incurre el actor material, por lo que el precepto establece una responsabilidad directa del dueño o director del establecimiento o empresa y el perjudicado, sin perjuicio de que aquél pueda repetir contra el autor material.

Por tanto, la pretensión de resarcimiento puede ejercitarse directamente sin tener que demandar al causante material.

Quinto.—Que no puede ser estimada la alegación de inexistencia de relación de causalidad que se formula en los motivos 2.º y 3.º, porque no es documento auténtico a efectos de casación el dictamen del arquitecto municipal, y aunque se considera como prueba pericial, queda sometida a la libre apreciación del juzgador de instancia.

Sexto.—Que tampoco, por último, pueden estimarse los motivos 4.º y 5.º porque el artículo 1.232 ha de aplicarse en relación con el 1.233, que prohí-

be aceptar determinadas manifestaciones sin recoger aquellas otras que sirven para enervarlas y la apreciación de la prueba, que se impugna en el último motivo, no es lícita en casación.

PROPIEDAD HORIZONTAL. LEGITIMACION ACTIVA DEL PROMOTOR-ADMINISTRADOR DE LA AGRUPACION DE PROPIETARIOS, DEBIDAMENTE AUTORIZADO, PARA RECLAMAR CANTIDAD A LOS COMUNEROS. LA CONSTITUCION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO EXTINGUE POR SI SOLA LA PRIMITIVA AGRUPACION (SENTENCIA DE 2 DE ABRIL DE 1971).

El actor alegaba sintéticamente: Que con anterioridad al mes de junio de 1965 había proyectado la construcción en régimen de comunidad de un complejo urbanístico, constituyendo una comunidad a este efecto y convirtiéndose en administrador de la misma, con poderes de la totalidad de los comuneros. Realizada la construcción y adjudicados los pisos, ante la falta de pago de las diferencias, las reclamaba judicialmente. Los demandados opusieron la excepción de falta de legitimación activa en el promotor, y en cuanto al fondo alegaban que no habían adquirido una cuota de comunidad, sino un piso futuro por precio cierto, por lo que entendían no adeudar diferencia alguna, reconviniendo, además, en solitud de devolución de parte de las cantidades entregadas.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la excepción, estimando la demanda, si bien reduciendo en parte las cantidades reclamadas, y desestimó totalmente la reconvención.

La Audiencia revocó la sentencia anterior, acogiendo la excepción, y no entró a conocer el fondo del asunto.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso, con base en la doctrina siguiente, que resumimos, y siendo Ponente don Juan Antonio Linares Fernández.

Que la agrupación creada para llevar a cabo la edificación es una comunidad romana regulada en el artículo 392 y siguientes del Código civil, por reunir los requisitos exigidos para su existencia, mientras que la propiedad horizontal constituye una institución de carácter complejo, cuyo género es la propiedad, una forma de goce de la propiedad establecida por el uso y traída hace poco tiempo como institución jurídica singular e independiente, por lo que, aunque puedan acoplarse sus normas acudiendo a reglas de otras instituciones, especialmente de la comunidad, sólo será cuando no pugnen con su especial naturaleza y finalidad, pues por importante que sea el aspecto de comunidad, son los derechos privativos sobre los pisos la razón de ser de la institución.

Que siendo dos instituciones distintas, no es posible estimar que la declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal anule y deje sin efecto la primitiva comunidad, constituida a efectos distintos y no liquidada al amparo de la cual y para su liquidación actúa el actor como copropietario de la misma y administrador, por lo que está legitimado para actuar en beneficio de la comunidad.

Que los apartamentos que fueron comprados por precio cierto, sino que cada partícipe se obligó a contribuir a los gastos con arreglo a su cuota..., sin que pueda considerarse extinguida la primitiva comunidad hasta tanto la liquidación de la misma y el completo cumplimiento de las obligaciones pactadas y de las legales que de la misma se derivan.

FACULTADES DEL JUZGADOR PARA LA APRECIACION DE LA PRUEBA. INTERPRETACION DEL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 1.247. EL INTERES DIRECTO INCLUYE TAMBIEN EL INTERES MORAL. NO PUEDE EXISTIR INTERPRETACION ERRONEA DE UN PRECEPTO CUANDO LA DECISION JUDICIAL NO SE PRONUNCIA SOBRE SU CONTENIDO, NI INCONGRUENCIA CUANDO SE RESUELVEN TODAS LAS CUESTIONES PROPUESTAS Y DEBATIDAS (SENTENCIA DE 2 DE ABRIL DE 1971).

El actor, don A. T. L., presentó demanda alegando en síntesis: Que había sido titular, junto con la demandada doña B. A. P., de determinada granja en comunidad. Dicha comunidad fue extinguida por los condueños, procediéndose a su liquidación, a cuyo fin suscribieron el documento correspondiente, por duplicado, aceptando la demandada ocho letras de cambio para el pago de las cantidades adeudadas como consecuencia de la disolución, letras que quedaron en poder de don A. T. C., siéndole sustraídas junto con la copia del documento, sin que hubiera podido ser habido, hasta la fecha, el autor de la sustracción. Terminaba suplicando el pago de las cantidades que decía se le adeudaban.

La demanda contestó alegando que era dueña exclusiva de las citadas granjas, negando los demás hechos de la demanda " la autenticidad de los documentos.

Practicada la prueba, el Juzgado de Primera Instancia estimó en parte la demanda, condenando a la demandada al pago de las cantidades reclamadas.

La Audiencia Territorial de La Coruña estimó la apelación revocando la sentencia y absolviendo a la demandada.

El actor interpuso recurso de casación, alegando, en síntesis, los siguientes motivos:

1.º Infracción por aplicación indebida del artículo 1.247, párrafo primero, del Código civil, al considerar inhábil para intervenir como testigos del demandante a su letrado y al pasante de éste.

2.º Aplicación indebida del artículo 1.247, párrafo quinto, en relación a las declaraciones testificales de aquéllos.

3.º Interpretación errónea del artículo 1.253 del Código civil.

4.º Violación del artículo 1.214, al desconocer la prueba de los hechos básicos por el demandante en contra de la negativa y no probanza por la demandada de los que debieron destruirlos o modificarlos 4.º y 5.º.

El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso, basándose en los siguientes Considerandos, que resumimos:

Primero.—Que la no apreciación de las declaraciones del letrado y su pasante entran en los facultados de apreciación discrecional de la prueba y, además, dichos testimonios están incursos en la inhabilitación del número primero del artículo 1.247 del Código civil y del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, toda vez que dicho interés no es sólo la utilidad económica, sino también el beneficio moral que había de obtener como consecuencia del éxito del litigio.

Segundo.—Que no puede existir interpretación errónea de un precepto si la resolución judicial no ha tratado de explicar su contenido, obteniendo del mismo consecuencias contrarias a la intención del legislador.

Tercero.—Que el artículo 1.214 sólo puede apoyar estos recursos cuando la sentencia se base en la carga de la prueba, pero no cuando por

medio de él se imponga la apreciación de los elementos probatorios aportados al juicio.

Cuarto.—Que no puede ser incongruente la sentencia que resuelva todas las cuestiones propuestas y debatidas.

E. C. LL.

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

DESAHUCIO: PRECISION DE LA APLICACION DE LOS ARTICULOS 24, 1.º, Y 28, 1.º, DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE 29 DE ABRIL DE 1959, EN RELACION CON UN SUPUESTO DE NOVACION CONTRACTUAL (SENTENCIA DE 16 DE MARZO DE 1971).

Supuestos de hecho.—En el año 1926, doña M. L. y su hija doña María concertaron con don F. R. L. un contrato de arrendamiento de fincas rústicas constituidas por tres parcelas. El plazo fue de cuatro años y la renta era de 216 pesetas anuales. En el año 1933 fallece el arrendatario, y en su lugar se subroga su hijo don M. R. L. (aunque la inicial del segundo apellido es igual, el apellido es distinto y materno). En el año 1946, y como consecuencia de la Ley de 23 de julio de 1942, la propiedad obligó al colono a suscribir un nuevo contrato el 28 de septiembre de 1946, en el que se estipuló la renta de 31 quintales métricos y 25 kilos de trigo anuales y una duración de cuatro años. En el año 1956 se formaliza, el primero de octubre, un nuevo contrato, con una renta de 11.782 kilos al año. En el año 1965 fallece la arrendadora doña M. L. y le suceden sus hijos don C., don L, doña C., doña C., don M., don J. M.ª, don F. y doña P. de B. L., quienes, a su vez, en el año 1969, suceden también a su hermana doña María en las partes restantes de las fincas arrendadas.

Los herederos de las arrendadoras demandan el 8 de octubre de 1968 al arrendatario para que entregue las tierras, considerando que el contrato finalizó, al amparo del artículo 28, 1.º, del Reglamento de 29 de abril de 1959, no sólo en su mínimo legal, sino en sus posibles prórrogas, conforme a los artículos 9.º, 10 y 11 de la citada norma. El demandado se niega a ello, y aduce que falta en los arrendadores legislación para el ejercicio de la acción de desahucio, ya que las tierras recibidas por sucesión las cedieron a don M. F. G., según es notorio en la ciudad de Ecija, que el arrendatario viene labrando las tierras personalmente, que el arrendamiento es de los protegidos y otra serie de razones más.

El día 1 de septiembre de 1969, el Juzgado de Primera Instancia de Ecija dicta sentencia estimando la demanda y desestimando la excepción de falta de legitimación, declarando haber lugar al desahucio. Contra la citada sentencia se interpuso el 6 de septiembre de 1969 recurso de apelación ante la Audiencia de Sevilla, que confirma el fallo del Juzgado. Contra la sentencia de la Audiencia se interpone por el apelante recurso de revisión sobre la conocida base del artículo 52.4 del Reglamento de 29 de abril de 1959 y su injusticia notoria.

Razones jurídicas.—La sentencia judicial, después de declarar probados ciertos hechos, rechaza el argumento de la falta de legitimación *ad causam* que se alega por el arrendatario, ya que ello supondría la falta

de una condición precisa para actuar la pretensión de la demanda conforme al artículo 28-1 del Reglamento de Arrendamientos, pero no simplemente de una condición previa para el examen de aquella pretensión en cuanto al fondo que es la excepción viable conforme al artículo 533-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Probada la existencia del contrato primitivo y la sucesión hereditaria de los actuales demandantes, queda bien claro la existencia de una subrogación conforme a los artículos 661 y 1.257 del Código civil. Que siendo la renta superior a 5.000 pesetas anuales, es evidente que se le aplica la vigencia de seis años prorrogables por otros seis. No queda probado que el actual propietario de la finca lo fuera el señor F. G. Las mismas razones jurídicas sirven a la Audiencia de Sevilla para confirmar la sentencia judicial procedente de Ecija.

El Tribunal Supremo niega o rechaza los dos motivos aducidos en el recurso de revisión por injusticia notoria basada en un error de hecho. El primero sobre la base de que, si bien en el año 1916 se celebró un contrato y se modificó en el año 1946, debe tenerse en cuenta que también en el año 1956 se produjo otra alteración que representa una verdadera novación extintiva por aplicación de la doctrina del artículo 1.203 del Código civil, convirtiendo el arrendamiento de protegido en no protegido. Sobre la base de esta doctrina van rechazándose los motivos segundo y tercero. El segundo, ya que no se considera infringido ni el artículo 1-1 y 83-1 del Reglamento de Arrendamientos, ya que existe un contrato válido entre las partes y no un contrato prorrogado, conforme al artículo 92 del mismo Reglamento, ya que medió una novación extintiva. No tratándose de arrendamiento protegido, no cabe la aplicación indebida del artículo 28-1.º y 24-1.º del Reglamento, con lo que se deniega el tercer motivo.

Doctrina legal.—Se manejan, en la situación de hecho base de la sentencia, las ideas de subrogación contractual por herencia, sobre la razón de la relatividad del contrato que precisa el artículo 1.257 del Código civil, conforme al cual los contratos surten efecto entre las partes contratantes y sus herederos.

De otra parte, y esto es lo importante, se hace aplicación de la doctrina de la novación extintiva, ya que, al alterarse el precio del arriendo, se altera una de las condiciones principales del mismo, conforme al artículo 1.203 del Código civil, lo cual lleva a transformar un contrato protegido en un contrato no protegido, con todas las inevitables consecuencias, entre las cuales está la del plazo de su vigencia a los efectos de poder ejercitar la acción de desahucio. No es lo mismo, por tanto, la posible elevación de renta provocada por una disposición legal, que la establecida por mutuo acuerdo entre las partes al amparo del artículo 1-1.º del Reglamento de Arrendamientos.

J. M.ª CH.