

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

I.—*Familia.*

SENTENCIA DE 10 DE DICIEMBRE DE 1959.—*El marido no debe alimentos a la mujer condenada por adulterio.*

El derecho de alimentos entre parientes no autoriza a entender que produce el efecto de que en todo caso está obligado el marido a prestarlos a la mujer divorciada, por cuanto esta obligación, lo mismo que aquel derecho no son absolutos, sino que están subordinados al cumplimiento por la mujer de los fundamentales deberes que el matrimonio le impone, siendo uno de ellos el de guardar fidelidad a su consorte. El incumplimiento en el caso actual, le priva de toda acción para pedirlos, por cuanto su estado de necesidad proviene de actos suyos contrarios a los principios éticos que rigen la organización moral y legal de la familia. Cesa tal obligación cuando, como en este caso acontece, se comete alguna falta de las que dan lugar a la desheredación, una de las cuales es el adulterio de la mujer (arts. 855 y 105 del Código Civil).

III.—*Obligaciones y contratos.*

SENTENCIA DE 27 DE OCTUBRE DE 1959.—*El trasladar la vivienda al local explotado y alquilado para negocio no es causa de resolución del contrato de arrendamiento.*

El local se arrendó para mercería y se pactó que quedaba prohibido el dedicarlo a uso distinto. El arrendatario trasladó su vivienda al local de negocio, sin dejar de dedicarlo también a mercería. Se le demandó de resolución del arrendamiento por transformación del local de negocio en vivienda, parcialmente, al menos.

El Juzgado estimó la demanda. La Audiencia revocó la sentencia de Primera Instancia y absolvió al demandado con imposición de las costas de Primera Instancia al actor y sin hacer expresa condena de ellas en cuanto a la apelación. El Tribunal Supremo confirmó la sentencia de la Audiencia, es decir, confirmó la absolución del demandado:

Las estipulaciones referentes a no dedicar el local a uso distinto del comercio o de mercería—dice el Tribunal Supremo—, que dentro del Derecho Civil tradicional serían bastantes para denegar lo dispuesto en la Ley, ya que la norma expresa que rige la materia contractual es la voluntad de las partes, no pueden dejar sin efecto las disposiciones de la Ley arrendaticia urbana, que son en principio normas de derecho necesario, a las cuales hay que atenerse para la regulación de las relaciones jurídicas en ellas comprendidas, y como el artículo 9.º de dicha Ley previene que el contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia o persona que trabaje a su servicio tenga en él su vivienda, es visto, dado lo absoluto de los términos del precepto, que el arrendatario de un local de negocio puede durante la vigencia del contrato, y en cualquiera de sus momentos, instalar su vivienda en el local de negocio arrendado como un uso accesorio de lo que constituye el principal, toda vez que el local de negocio continúa subsistiendo. Por eso, no puede darse la transformación en vivienda, sin que pueda admitirse que el ejercicio de tal facultad sólo puede reconocerse al arrendatario en el momento de iniciarse el contrato, pero no después.

Si bien es cierto que el artículo 11 de la Ley citada reconoce a los arrendatarios de locales de negocio el derecho a renunciar los beneficios que la misma les otorga, salvo el de prórroga, y que tal renuncia pueden ejercitarla no solamente en forma expresa, sino en forma tácita, cuando ésta se funda en hechos concluyentes que revelan de una manera clara e indudable la existencia del consentimiento, es lo cierto que en el caso debatido no ha existido renuncia expresa por parte del arrendatario a instalar su vivienda en el local de negocio arrendado, ni puede derivarse de las cláusulas del contrato antes mencionado la existencia de una renuncia tácita a tal derecho, tanto como cuanto que interpretando tales cláusulas en relación con la 10 del mismo contrato resulta claramente que lo que quisieron las partes establecer fué que no se podría ejercer en el local un comercio al por mayor o menor de ninguno de los artículos que trabajara la casa A., y de aquí que se precisara que el local arrendado había de dedicarse exclusivamente a mercería sin otro alcance, aparte de que llevando el contrato fecha de 1 de agosto de 1941, nunca podría entenderse que en tal fecha pudiera renunciarse a un derecho que por primera vez se declaraba en la Ley de Arrendamientos Urbanos referida, posterior a la fecha del contrato.

SENTENCIA DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1959.—*La venta por expropiación forzosa quedó consumada con la ocupación. Desde este momento debe pagar la contribución el adquirente.*

Se expropió la finca por el Instituto de Colonización. Se ocupó por este organismo el 30 de mayo de 1945. Hubo desacuerdo sobre el precio que fué fijado en sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1950. El 7 de mayo de 1951 se otorgó escritura y del importe del precio se dedujeron más de 130.000

pesetas, importe de las contribuciones satisfechas por el Instituto de Colonización desde el día de la ocupación hasta el día de la escritura. Entendía dicho organismo que hasta el momento de la fecha del documento público, la tradición del inmueble no tuvo lugar, y el titular anterior, hasta este momento de la escritura, gozó de la consideración jurídica de dueño.

Instado el correspondiente juicio declarativo por el expropiado, el Juzgado de Primera Instancia, la Audiencia y el Tribunal Supremo resolvieron que no debió hacerse tal deducción, que las contribuciones correspondían al expropiante, al Instituto, desde que ocupó:

Que debido a las disposiciones especiales que regulan la expropiación, leyes de 10 de enero de 1879 y 7 de octubre de 1939, dictada ésta como en su preámbulo, se indica para imprimir velocidad que el Gobierno necesita a fin de ocupar las fincas que requiere para la reconstrucción nacional, es evidente que al producirse la intervención de la que es objeto de discusión en cuanto al pago de las contribuciones que le afectan, dejó, al transferirse su posesión al Instituto de Colonización, y privarse de su potestad dominical al propietario, de obtener éste los beneficios de su cultivo y explotación que pasó a poder de dicho organismo, siendo consecuencia directa de esa traslación de su posesión, que vayan anejas a su disfrute las cargas que le están impuestas. El hecho de no estar determinado el precio, por estar pendiente de que lo fijen los Tribunales, no le pueda perjudicar. La certeza de su existencia, como requisito esencial, impuesto por el artículo 1.445 del Código Civil, no consiste como se dice en la sentencia de esta Sala de 29 de octubre de 1910 y 23 de junio de 1915 de su señalamiento en una cantidad ya determinada, sino que puede y debe estimarse igualmente como cierto, cuando se conviene sea fijado en forma, previamente conocida, acudiendo a los Tribunales de Justicia para su resolución sin aceptar el establecido por los peritos de las partes de cuyo avalúo podía discrepar. Al quedar desde el momento que la ocupación se produjo, perfecto y consumado el contrato de compraventa, solemnizado después en la escritura pública, no hay duda de que existió acuerdo sobre el precio y que al Estado y por sus derechos subrogado al Instituto de Colonización, corresponde el pago de las contribuciones. Al así entenderlo la Sala sentenciadora no ha infringido por aplicación indebida el artículo 1.449 y por inaplicación los 1.445, 1.258 y 1.261 del Código Civil, como sostiene el recurrente en su primer motivo que debe ser desestimado, al haber hecho uso de la doctrina que aquel precepto contiene en forma atinada y correcta; sin que por otra parte, como se arguye, tuviera compensación el dueño de la finca con la indemnización recibida de 25.000 pesetas por la urgente ocupación del inmueble y el pago de los intereses de su precio, en razón, a que a quélla es la suma de los perjuicios irrogados, al ser desposeído de la finca y derivados de la rapidez con que actuó, del daño de la mudanza y del valor de las labores pendientes, y éstos son consecuencia indeclinable de no haber sido entregado en el tiempo oportuno el importe de su valor.

SENTENCIA DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1959.—*Existe subarriendo cuando en la vivienda alquilada a un médico, ejerce su actividad profesional otro médico.*

SENTENCIA DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1959.—*Retracto de arrendatario urbano. No procede cuando el arrendatario es único de derecho, pero de hecho hay varios ocupantes en la casa, subarrendatarios o meros ocupantes.*

El derecho de tanteo o de retracto que concede la Ley de Arrendamientos Urbanos en sus artículos 63 y 64 al arrendatario, precisa para su ejercicio que éste sea único, es decir, que en la vivienda sólo haya un arrendatario o inquilino y que en la finca sólo exista una vivienda, pues si son varias o distintas viviendas, no podrá concederse al inquilino o arrendatario tal derecho, que requiere la unidad dicha. Siendo así que la finca urbana sita en la Corredera de C., de Andújar, objeto del recurso, se halla ocupada por diversos inquilinos, según se demostró en la diligencia de reconocimiento judicial, en el concepto de subarrendatarios del único titular arrendaticio o el de meros ocupantes, demostrando con ello que el arrendatario no necesita ocupar toda la finca, no es lógico, ni legal, que se conceda el retracto de ella cuando demuestra con esa cesión parcial, que no le es necesario el disfrute de la totalidad, pues entonces carece el retracto de la razón de orden social en que descansa, de ser un medio para facilitar el acceso de los arrendatarios a la propiedad, interpretación racional que ha venido haciéndose por la Jurisprudencia al conocer el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 y que ha sido recogida en la Ley actual en su artículo 47, que ya exige claramente que el inquilino ocupe el piso que trate de retraer, sin cuya circunstancia no puede otorgarse el retracto.

SENTENCIA DE 1 DE DICIEMBRE DE 1959.—*Retracto de colindantes. Los documentos públicos por su índole privilegiada deben prevalecer sobre los privados, y su testimonio se sobrepone a todo procedimiento inductivo. La voluntad real debe prevalecer sobre la declarada, pero con la excepción derivada de la protección al tercero.*

Hechos: Vidal vendió a su pariente Román, por precio de 6.000 pesetas, una finca en escritura pública, el 20 de julio de 1956, y en el mismo día y con el número correlativo siguiente de protocolo, Román vendió al mismo Vidal la misma finca por 6.200 pesetas. Tales documentos produjeron en el Registro de la Propiedad las inscripciones 1.ª y 2.ª de la finca en cuestión.

El colindante demandó de retracto a los dos referidos, basándose en la primera transmisión, demanda que prosperó en Primera Instancia. La Audiencia revocó la sentencia y absolvió a los demandados. Entendió que las dos escrituras de compraventa no originaron una verdadera transmisión de la propiedad, que nunca se realizó ni fué su efectiva finalidad, sino que se otorgaron tan sólo en plan de una simple actividad documental encaminada al logro de la inmatriculación a nombre de Vidal de la finca objeto del pleito, pero sin la tradición que indispensablemente requiere toda compraventa.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar a la casación; dejó sin efecto la

sentencia de la Audiencia y confirmó la del Juez de Primera Instancia; es decir, triunfó el retrato.

De todo lo expuesto parece deducirse que la venta real, efectiva, no existió. Los documentos públicos fueron sendas simulaciones, caretas de transmisiones, sin más fin que conseguir la inmatriculación en el Registro. Si el asunto no hubiera salido de entre los dos parientes supuestos contratantes, entendemos que no hubiera triunfado la existencia de la venta, en caso de que hubiera surgido cuestión entre ellos. Pero apareció el tercero, el colindante, que acciona y se pone en marcha en virtud de un documento público y de una inscripción registral y el pleito plantea sencillamente el problema de la eficacia para el tercero de tales documentos y asiento. El Tribunal Supremo reconoce su plena eficacia y razona así:

Que conforme al artículo 1.218 del Código Civil, es de reputar exacto y cierto, respecto a terceros, en cuanto a su fecha y hecho que motiva su otorgamiento, el contenido de una escritura pública, y ello, en términos que, para ellos, tal presunción de certeza de la escritura alcanza plena validez. Es doctrina unánimemente recibida la de que mientras no se le impugne de falsedad, el documento notarial subsiste en la esfera de la verdad y legítima para el tráfico lo convenido dentro de la legalidad, bajo la garantía de la fe pública, doctrina respaldada por la Jurisprudencia, que establece—sentencia de 8 de noviembre de 1919—que mientras que evidentemente no se demuestre su falsedad, los documentos públicos, por su índole privilegiada, deben prevalecer sobre los privados y su testimonio se sobrepone a todo procedimiento inductivo. La sentencia de 23 de mayo de 1935 puntualiza que prevaleciendo en general la voluntad real sobre la declarada, esta preferencia tiene como excepción la que se deriva de la protección al tercero, al tráfico jurídico, por lo que, en evento de manifiesta discordancia, no es posible hacer prevalecer sobre los términos claros y categóricos del documento notarial una posible convención particular anterior—sentencia de 28 de octubre de 1944—, cuyos convenios privados entre las partes no pueden operar frente a terceros, de quienes son desconocidos, en cuanto contradigan lo consignado en un documento auténtico. La aludida presunción de certeza del documento público se impone más todavía y afirma cuando el contenido de la escritura está corroborado por un asiento registral producido en méritos de aquélla.

El recurrente había invocado en casación la no aplicación de los artículos 1.218, 1.219 y 1.462 del Código Civil y 38 de la Ley Hipotecaria.

No podía ser otra la solución del Tribunal Supremo si se ha de mantener el valor de los documentos públicos y de la inscripción frente al tercero. Este no puede quedar a merced de simulaciones o intenciones secretas si se quiere que haya una seguridad en el comercio jurídico. Tal vez en este caso concreto pueda parecer la solución un poco dura, friamente técnica. A nuestro modo de ver no hay otra. La simulación no puede ser invocada por el propio simulante, y en colisión con el tercero no debe ser aquél favorecido con ella. En los comentarios de Pérez y Alguer puede leerse: La misma razón que inspira el artículo 1.230 de nuestro Código Civil (los documentos privados hechos para alterar lo pactado en escritura pública no producen efecto contra tercero) puede ser utilizada como fundamento de la ineficacia de la simulación contra terceros. Pero esta ineficacia se halla establecida en favor de tales terceros y no en contra de ellos. Y así, aunque frente a tercero no puede alegarse la simulación del acto, el tercero si puede aducirla y, en cuanto tenga un interés, solicitar la declara-

ción de la inexistencia del negocio simulado (sentencias de 23 de septiembre de 1895, 8 de julio y 12 de octubre de 1916, 12 de noviembre de 1920, 20 de noviembre de 1926, 11 de enero de 1928, etc.). Aparte de ello, los terceros quedarán también indemnes frente a los negocios simulados, por virtud de la aplicación de las distintas normas que protegen las adquisiciones de buena fe.

SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1959.—*Resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio por traspaso ilegal. Existe éste porque en abril de 1953 una sociedad de responsabilidad limitada se transformó en anónima, que no se inscribió en el Registro Mercantil y ocupó el local del anterior. Valor de la inscripción en el Registro Mercantil.*

El Tribunal Supremo confirma las sentencias de Primera Instancia y de la Audiencia, que declararon resuelto el contrato por traspaso ilegal, con los siguientes principales fundamentos:

La ocupante no es una sociedad anónima con capacidad para ser sujetos de derechos, ni la de responsabilidad limitada que originariamente concertó el arrendamiento y dejó de existir el 17 de abril de 1953, sino una entidad colectiva sin personalidad propia, y, por tanto, privada de ésta, no puede ser soporte por subrogación en la ajena, inexistente además por extinción, pues la falta de inscripción de la anónima en el Registro Mercantil, determina la inexistencia de su personalidad que sólo puede nacer de su inscripción, requisito al que la Ley atribuye carácter constitutivo no meramente publicitario de la existencia previa del ente jurídico, que con personalidad propia no existe hasta la inscripción.

La afirmación de la sociedad arrendataria de haber transformado o mudado su forma voluntariamente por otra de las que el Derecho Mercantil regula, no merma la facultad jurisdiccional de rechazarla que permite, y aun impone, el deber de no aceptarla cuando la realidad debidamente comprobada persuada de que el acto excede los límites de un mero cambio de forma jurídica, cual en el caso de que su capital social de 100.000 pesetas se aumente simultáneamente hasta un millón. Además, la mera transformación en cuanto acto de voluntad unilateral del deudor, aunque para otros efectos sea eficaz, carece del de modificar las relaciones arrendaticias mantenidas con un tercero a cuyo derecho de dominio y concretamente a la facultad de disposición en él integrada, tan gravemente afecta; dado que amplía las limitaciones, por su naturaleza de interpretación estricta, establecidas por la Ley que gobierna el uso temporal y oneroso de cosa ajena, agravando la clave de toda esta legislación especial, la duración ilimitada de la relación jurídica, que se extendería no a la vida del arrendatario de suyo limitada por la naturaleza, sino definitivamente, habida cuenta que las personas jurídicas, libres de caducidad física, pueden supervivir a través de ininterrumpidas transformaciones o mutaciones, sin que el arrendador, extraño a ellas, pueda redimir a perpetuidad, ni aun onerosamente mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, su dominio, cuyo uso desmembrado resultaría adscrito a una nueva clase de mano muerta en cuanto la compañía mercantil ni físicamente fallece, ni jurídicamente deja de existir mientras sus miembros no quieran.

SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1959.—*Retracto de colindantes. El retrayente no debe pagar el edificio construido durante el juicio de retracto.*

El retraído fué citado personalmente a conciliación para que se aviniera al retracto el día 16 de mayo de 1956. La licencia para construir la pidió el 2 de junio del mismo año, y durante el trámite del pleito construyó sobre la parcela un chalet.

El juicio de retracto terminó con sentencia, firme, de la Audiencia, favorable al retrayente-colindante. En ejecución de esta sentencia, el Juzgado ordenó, por providencia, otorgar la escritura de retracto mediante el pago del precio y gastos. El vencido, en reposición, pidió se le pagara también el edificio construido. El Juzgado dictó auto, declarando no haber lugar al pago de lo edificado, y condenó al retrayente a que derribase tal edificio en el plazo de un mes. La Audiencia revocó el auto. Apreció la buena fe al construir, y, por ello, estimó que el retraído debe ser reintegrado de su valor, conforme al artículo 453 del Código Civil. El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso de casación y confirmó el auto del Juzgado de Primera Instancia, basándose en que se había puesto de manifiesto el propósito deliberado del demandado de hacer el chalet para cambiar la naturaleza del terreno y obstaculizar con ello la acción ejercitada. De no ser así, y aun en el supuesto de que lo comenzara sin estar para ello autorizado, la buena fe que debe inspirar los actos de todo litigante, le debió llevar a decidir la paralización de la obra, cuando su dominio cerca del terreno era inseguro, como dependiente del resultado del litigio, que no podía ni aun siquiera conjeturar que se decidiera a su favor. Si así no lo hizo, por su torticero propósito de alterar la característica del predio rústico adquirido, por la de otra de condición urbana que, en caso de perder el pleito, le impidiera entregar al retrayente el terreno en el ser y estado que tenía al tiempo de presentarse la demanda y lo habilitara, construido el chalet, para tratar de exigir su importe al retrayente, no puede por menos de ser calificada tal conducta, como de manifiesta mala fe.

El retrayente no viene obligado a satisfacer otros gastos que los propios y necesarios para la venta, y como gastos necesarios y útiles los exigidos para la conservación o que redunden en provecho o interés de la cosa vendida, entre los que no se encuentra el chalet construido con mala fe.

IV.—Sucesión «mortis causa».

SENTENCIA DE 12 DE DICIEMBRE DE 1959.—*Condición testamentaria contraria a Derecho.*

La testadora hizo en el testamento la partición de sus bienes y además la de los gananciales habidos con su difunto esposo, sin especificar procedencias, ni diferenciar lotes, como si todos tuviesen la misma condición y origen, y estableció en una de las cláusulas del testamento: «Prohibo la intervención judicial en mi testamentaria, y si alguno de mis herederos la promoviese o no se conforma con la partición que dejo hecha de mis bienes y los de mi esposo, por ese mero hecho, quedará privado de toda participación en los tercios de libre disposición y mejora que acrecerá a los sumisos y conformes.»

El Tribunal Supremo sienta la doctrina de que tal condición ha sido, acertadamente, calificada como contraria a las leyes.

Si toda condición es, en definitiva, sólo medio para la consecución de un fin, necesariamente ha de verse influenciada por una doble circunstancia: la de la licitud sustancial del acto u omisión de aquella que en sí consistía, y por el designio o propósito que con su cumplimiento pretenda conseguir quien la impone. Tanto si lo primero es contrario a Derecho, como si la finalidad perseguida es hacer posible lo que la Ley no permite realizar, es evidente que la condición que se dirija a tan arbitrario fin habrá de reputarse contraria a Derecho, y por ello, como no puesta ni de posible perjuicio para aquellos que han utilizado el único medio que tenían a su alcance—acudir a los Tribunales—para lograr la justa pretensión de que quede sin efecto lo dispuesto sobre bienes de su exclusiva pertenencia como procedentes de la herencia de su padre.

SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1959.—*Testamento en peligro de muerte. Reitera la doctrina de que la imposibilidad de que el Notario concorra para que ante él se otorgue el testamento, ha de ser apreciada con criterio amplio.*

BARTOLOMÉ MENCHÉN.
Registrador de la Propiedad