

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

III. Obligaciones y contratos

SENTENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 1954.—*Retracto arrendaticio en venta de casa, que formaba parte de otra finca registralmente, con ésta y por un solo precio.*

Antecedentes: El propietario de la finca urbana denominada «Villa A», con amplio solar y terreno destinado a jardín, levantó en una superficie de 66 metros cuadrados, de los 172 de terreno libre de la finca indicada, un edificio de una sola planta destinado primero a bar y en la actualidad a almacén de plátanos, cuyo deslinde se estableció en el Registro de la Propiedad al hacer la correspondiente declaración de nueva edificación y que lleva el número 12 de la calle de... en San Sebastián, al paso que la que figura en el Registro como única finca propiamente dicha lleva el número 13 de la misma calle, siendo de notar que ambas porciones satisfacen un líquido imponible diferente. La citada edificación fué arrendada en 16 de marzo de 1946, a don... haciéndose constar en dicho contrato que se daba en arriendo el cuarto bajo de la casa número 12 de la calle de ..., pudiendo dedicarlo el arrendatario a las necesidades propias de su oficio, con prohibición de instalar en el mismo despacho de carnes ni bar. Vigente tal contrato, ambos trozos de terreno «Villa A» y la edificación a que se ha aludido, que en el Registro aparecen como una sola finca, y como tal fué hipotecada anteriormente, aunque con las diferencias también indicadas, fueron vendidos bajo un solo precio por su dueño con fecha 6 de noviembre de 1952, escritura que fué debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y por entender el Notario que se trataba de venta de una sola finca registral que sólo en una parte estaba arrendada, no se hizo saber al arrendatario dicha venta a efectos de ejercitar los posibles derechos de tanteo y retracto, el cual dedujo la correspondiente demanda para retraer únicamente la edificación que tiene arrendada al amparo de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El Tribunal Supremo estima que procede el retracto por las siguientes razones: Que la Ley de Arrendamientos Urbanos, al establecer el derecho de retracto en caso de venta a favor del inquilino, es lo cierto que se refiere literalmente a dos casos concretos: a la venta por pisos y al de que en la finca existiera solamente una vivienda o local de negocios.

Que la jurisprudencia, al aplicar esta disposición en los casos en que ha tenido conocimiento y que ofrecen cierta analogía con el presente, atendiendo a la finalidad social que inspiran las citadas disposiciones, facilitar el acceso a inquilino a la propiedad de la vivienda o local de negocio que ocupa, ha venido dando una interpretación extensiva a los mismos, y así, en el caso de la Sentencia de 27 de noviembre de 1947, en que se trataba de la venta de una casa integrante de una sola vivienda, de la que se enajenaron tres cuartas partes de la casa arrendada, dió lugar al retracto intentado por el inquilino, teniendo además en cuenta el antecedente de la Ley de Arrendamientos Rústicos al permitir al arrendatario, en caso de venta de porciones de la finca arrendada, ejercitar el retracto, y en la Sentencia de 8 de julio de 1952 dió asimismo lugar al retracto entablado por el inquilino de una casa cuando cierto propietario la agregó a otra inmediata, previamente a su enajenación, entendiéndose además salir al paso de ciertas posibles maniobras del propietario para burlar el derecho al retracto del inquilino.

Que aunque es verdad que en principio incumbe al propietario la iniciativa en la configuración de su propia finca con arreglo al artículo 348 del Código civil y, especialmente, si la edificación realizada por él en el solar integrante de una finca propia ha de ser considerada o no como una sola finca a efectos registrales siguiendo el oportuno expediente, es lo cierto que tal determinación debe ajustarse a las condiciones físicas del inmueble, y en el presente caso la edificación que viene siendo ocupada por el demandante a virtud del contrato de arrendamiento de que se ha hecho mérito y en el que se hace constar que se arrienda la planta baja única de la casa número 13, de determinada calle, numeración que sólo a dicha parte de la finca registral se refiere y que, además, satisface contribución territorial con independencia de la denominada «Villa A», ha de considerarse para los efectos del contrato de arrendamiento como una sola finca y sin subordinación con respecto a ella, por lo que es de estimar hay idéntico fundamento al de los casos taxativamente determinados en la Ley para reconocer al inquilino el derecho al retracto, por lo que es procedente estimar el recurso en su segundo motivo, entendiéndose que la Audiencia al no estimarlo así incurrió en la infracción de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Como expresa la Sentencia de 8 de julio de 1952, si tratándose de pisos colocados en los planos que constituyen las diferentes plantas de una casa, la venta de los mismos realizada por agrupaciones de dos o más no impide a los inquilinos o arrendatarios de los mismos ejercitar los derechos de tanteo o retracto, cada uno por lo que a su piso respecta cuando los locales arrendados destinados a viviendas o locales de negocio y ocupados por distintos inquilinos o arrendatarios se hallen separados no por proyecciones:

horizontales, que es la hipótesis de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino por secciones verticales, hay que reconocer los mismos derechos a los ocupantes de tales locales, porque para ello existen las mismas razones jurídicas y porque el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos proclama el principio de la analogía para resolver aquellos casos en que la cuestión deba referirse a materias propias de la misma no está expresamente regulada en ellas.

No debe estimarse sea obstáculo para resolverlo así, el hecho de que en el Registro aparezca la finca en cuestión integrando con otra una sola finca, no sólo por las razones de hecho que demuestran se trata en rigor de fincas distintas, sino porque en el contrato de arrendamiento que es Ley para las partes contratantes, tiene el tratamiento de una finca independiente y a este concepto deben atenderse las partes en todo el ulterior desenvolvimiento de la relación contractual.

En cuanto al motivo primero del recurso donde se alega la infracción del artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, que precisa el concepto registral de finca, no es de estimar su infracción, por cuanto tales artículos no regulan relaciones nacidas del contrato de arrendamiento, sino que se reducen a determinar en qué casos pueden ser considerados diversidad de porciones como una sola finca, y en ellos no aparece el de autos, cuya situación se estima conocía el comprador.

SENTENCIA DE 14 DE ENERO DE 1955.—*El derecho de retracto del artículo 63 de la L. A. U. sólo corresponde en caso de arrendatario único.*

El derecho de retracto del artículo 63 de la L. A. U., sólo corresponde al arrendatario de la finca vendida, en el supuesto de existir en ella una sola vivienda o local de negocio, pero no, cuando como acontece en este caso, existen en ella dos locales de negocio y dos arrendatarios que pretenden retraer por acción conjunta y consiguientemente sin título legal.

SENTENCIA DE 19 DE ENERO DE 1955.—*El subarriendo no tiene vida propia e independiente del arrendamiento.*

Es doctrina del Tribunal Supremo tan reiterada que es innecesaria su cita, la de que el subarriendo es por su naturaleza un contrato que se halla subordinado en su duración al de arrendamiento sin que pueda tener, dados sus elementos personales, vida propia e independiente de éste, pues, en otro caso se originaría la cesión distinta del subarriendo que requiere la coexistencia de ambos contratos, lo que hace rechazable el primer motivo del recurso en que al amparo del número 1 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil se dice han sido infringidos por falta de aplicación los artículos 4.º y 5.º y 19 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, en su relación con el artículo 1.257, párrafo último, del Código civil, preceptos que no son aplicables, toda vez que se refieren a las relaciones creadas entre acreedor y arrendatario, y si bien el citado artículo 19 atribuye al subarrendatario la condición de inquilino a los efectos del Decreto, en ciertos casos, se refiere a los vínculos que le ligan con el subarrendador, pero no respecto al pro-

pietario, que aun autorizando que se subarriende parcialmente la cosa arrendada no es contratante, ni viene obligado a respetar el subarriendo indefinidamente no obstante haber expirado el contrato de arrendamiento en que se origina y con mayor razón cuando tal subarriendo es parcial, lo que llevaría al absurdo de admitir una novación forzosa del contrato o la realización de obras para dividir el local, si ello era posible, variando su configuración.

Tampoco puede ser estimado el motivo segundo que, fundado en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se formula alegando como infringido el artículo 4.º del Código civil, por entender es nula de pleno derecho la resolución del contrato de arrendamiento voluntariamente producida por la Sociedad de Seguros .. que le tenía subarrendadas unas habitaciones en el local que ocupaba propiedad de los demandantes, cuando construido un nuevo edificio para instalar sus oficinas se trasladó a él, lo que le ocasiona un perjuicio y se opone a la prórroga forzosa que establece la disposición transitoria 7.ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; pero al argumentar así se olvida que el artículo 4.º del Código civil no se refiere a la utilidad o conveniencia del particular que pueda resultar perjudicado por un acto lícito que otro realiza, y así, en este caso la resolución del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, no es un acto ilícito ni se opone a la Ley y menos cuando está tan justificado como por obedecer a ocupar un edificio de su propiedad, sin que la citada disposición transitoria le obligue a mantener el contrato de arrendamiento para que subsista el de subarriendo, vinculándose al interés del subarrendatario que no está amparado en el artículo 4.º del Código civil que tiene un fin más elevado.

SENTENCIAS DE 12 Y 20 DE ENERO DE 1955.—*Reitera la conocida doctrina de que el artículo 480 del Código civil no ha sido derogado por la L. A. U.*

La doctrina establecida por el Tribunal Supremo es que el artículo 480 del Código civil, en cuanto dispone la resolución al fin del usufructo de todos los contratos que celebre el usufructuario como tal, no ha sido derogada por el artículo 70 de la L. A. U., que establece la prórroga de los contratos de arrendamiento con el carácter de obligatorio para el arrendador y potestativa para el inquilino o arrendatario y por tanto, la sentencia recurrida al aplicar al caso discutido el primero de dichos artículos y no aplicar el segundo, se acomoda a dicha doctrina y no comete la infracción del expresado artículo 70.

SENTENCIA DE 25 DE ENERO DE 1955.—*Arrendamiento Urbano.—Nulidad de la cláusula que relacionaba el precio del arrendamiento con el del pan.*

La cuestión fundamental que los motivos 2.º y 3.º del recurso plantean, es la validez de la cláusula relativa al precio del arrendamiento que en ambos contratos se hizo constar en esta forma: «establecido el arrendamiento siendo hoy de una peseta con cuarenta céntimos kilo el precio oficial del pan, si éste excediese de 1,90 pesetas kilo, será aumentado el precio del arrendamiento proporcionalmente al aumento total que haya sufrido el precio del

pan desde la 1,40 pesetas que hoy rige». Se aclara expresamente que caso de disminuir el precio del pan no existirá repercusión en baja del arrendamiento, ya que éste se establece muy por debajo del actual del mismo.

La cláusula en cuestión, en cuanto consiente una elevación de la renta basada en las oscilaciones que pueda sufrir el precio del pan, es contraria a los principios de que son expresión los preceptos invocados y concretamente se infringe por dicha cláusula lo dispuesto en los artículos 6.º y 11 del Decreto de 21 de enero de 1936, que era la disposición aplicable en razón a la fecha en que el contrato se celebró, siendo de pleno derecho nula la cláusula expresada como contraria a lo dispuesto en la Ley por virtud de dichos preceptos y de lo prevenido en los artículos 4.º y 1.255 del Código civil, sin que a ello pueda oponerse el carácter retroactivo que a la Ley de Arrendamientos Urbanos asigna la primera de las disposiciones transitorias, y como consecuencia del mismo su aplicabilidad a los contratos que en el día a que empezó a regir se hallasen en vigor, porque tal retroactividad no puede llegar a dar validez jurídica a las cláusulas de los contratos que como la que se discute no la tuvieron en ningún momento por haber sido inicial y radicalmente nulas por su oposición a la Ley y que, en su consecuencia, carece de aplicación el caso del artículo 11 de dicha Ley en cuanto dispone que los derechos concedidos a los arrendatarios de los locales de negocio son renunciabiles por éstos, salvo el de prórroga de arrendamiento.

SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 1955.—*Construcciones que modifican la configuración del local y causan resolución del contrato de arrendamiento.*

La construcción de varios tabiques para formar habitaciones independientes en el local en el que antes sólo había los que separaban un retrete del resto de dicho local, modifica su configuración como se ha declarado en repetidas resoluciones del Tribunal Supremo, sin que la realidad y efectos de la construcción dependa de que la haya o no visto la dueña, ni de que a ésta informase o no de ellas la portera de la casa.

SENTENCIA DE 14 DE MARZO DE 1955.—*Transacción.—Concepto.*

Que si bien el concepto jurídico del contrato de transacción requiere según lo define el artículo 1.809 del Código civil, dada su interpretación literal, el que por las partes que en él intervienen prometan o retengan alguna cosa con la finalidad de evitar un pleito o poner término al que ya tuviere iniciado, su concepto gramatical envuelve horizontes más amplios y esta interpretación es aceptada por las modernas teorías del derecho al estimar que no constituye requisito esencial la entrega recíproca de prestaciones, ya que en ocasiones, el designio de poner término a un litigio, soslayar discusiones y no extraer del olvido hechos y actos ya ocurridos, mueven a los contratantes a la aceptación de acuerdos sin iguales alcances, incluso con sacrificios, bien de orden moral o ya de tipo económico, todo con el exclusivo objeto de evitar los inconvenientes que los pleitos llevan consigo.

SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1955.—*Arrendamiento Urbano : Incremento legal de renta. No aplicable a las rentas percibidas antes de la notificación.*

El derecho del arrendador al percibo de los incrementos que autoriza el capítulo IX de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el primero de los cuales incrementos es el del tanto por ciento de la renta legal fijado en el artículo 118, está condicionado por disposición del 129 al cumplimiento del requisito previo la notificación por escrito al arrendatario de la cantidad que a juicio del arrendador debe pagar y de la causa de ello; y si, pues esa notificación es requisito previo para tener derecho el arrendador a percibir las rentas incrementadas en el tanto por ciento autorizado, respecto a las percibidas antes de cumplir tal requisito y en relación con las cuales es posterior y no previo como exige la Ley para el nacimiento del derecho del arrendador, éste no tiene derecho a percibir dicho incremento sobre ellas.

A la misma conclusión se llega con la aplicación al caso de lo dispuesto en el artículo 130, que, aceptado por el arrendatario el abono de la cantidad indicada por el arrendador, autoriza a éste a girar el recibo al siguiente período de pago de renta, incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, pero no para incrementar las rentas de los períodos anteriores a la aceptación por el arrendatario.

IV.—*Sucesión mortis causa.*

SENTENCIA DE 30 DE MARZO DE 1955.—*El artículo 759 del Código civil no es aplicable al fideicomiso de residuo.*

Cualquiera que sea la estimación que se adopte en cuanto a la naturaleza jurídica de la cláusula testamentaria de residuo tan discutida por los tratadistas, que no se ha llegado a una conclusión definida respecto a si le son aplicables las normas de la institución pura, las de la condicional, las de a plazo o las de los modales, hasta el punto de que más bien debe atenderse a la voluntad del testador, expresada en el testamento, para deducir si en el fideicomiso se ha querido fijar un plazo o más bien se quiso establecer una condicionalidad, carácter condicional a que se inclina la doctrina del Tribunal Supremo; pero es lo cierto, que en todo caso, la condición está referida únicamente a que a la muerte del fiduciario queden bienes por no haber dispuesto de nada o sólo de parte de ellos, pues en otro supuesto el acto jurídico de la sucesión no se habría producido por la inexistencia de «residuo», quedando reducida la institución a una simple expectativa, y esto demuestra que la condición es consustancial a la existencia y naturaleza del fideicomiso de residuo y no puede serle aplicable el artículo 759 del Código civil, que se refiere a la institución de heredero o legatario afectado por una condición extrínseca a tal institución y como la define el artículo 1.113 del mismo cuerpo legal, precepto aquel que es una aplicación concreta del principio que sienta con carácter general el artículo 1.114.

Se refiere la Sentencia al punto concreto del artículo 759 del Código civil en relación con el fideicomiso de residuo o «ex eo quod tempore mortis supererit» o «quod ex-hereditate superfuisset», figura de abolengo inmemorial en nuestras costumbres, según la Resolución de la Dirección de los Registros de 16 de noviembre de 1944, y con sus raíces en Derecho romano, conforme al cual el fiduciario no podía disfrutar arbitrariamente, sino como *vir bonus*, sin excesos fraudulentos (Arias Ramos). En la Novela 108, Justiniano estableció que había de conservarse para el fideicomisario una cuarta parte de la herencia al menos.

No vamos a entrar con motivo de esta Sentencia en la discutida cuestión de la naturaleza jurídica de esta modalidad de disposición testamentaria (materia, por cierto, estudiada con amplitud y claridad; entre otros, por Ventura-Traveset en esta Revista, año XXVII (1951), págs. 197 y sigs.), sino a referirnos a las soluciones de la Jurisprudencia en dos problemas de indudable interés práctico, a saber: premoriencia del fiduciario al testador y premoriencia del fideicomisario al fiduciario.

Premoriencia del fiduciario al testador.—Muerto el fiduciario, el que tiene que dejar, o no, residuo antes que el testador, ¿qué sucede con el fideicomisario? ¿Queda nula la sustitución?

Como apunta la Sentencia que estudiamos y resumen Ventura-Traveset y Roca (citando las Sentencias de 15-junio-1868, 10-julio-1878, 29-octubre-1904, 13-febrero-1943, 28-junio-1947 y 13-noviembre-1948), la Jurisprudencia se inclina al carácter condicional de dicha institución y, por tanto, la premoriencia del fiduciario al testador origina la ineficacia total del llamamiento.

Si el fideicomisario premuere al fiduciario después de fallecido el testador, ¿ha de aplicarse la misma doctrina y llegar a la misma conclusión? ¿Es aplicable el artículo 759? ¿Nada adquieren, por consecuencia, los herederos del fideicomisario?

En este punto estimamos de verdadero interés la Sentencia objeto de estas líneas. Los herederos del fideicomisario adquieren el «residuo», doctrina que supone en el fondo una rectificación de la anterior Jurisprudencia o, al menos, un matiz muy interesante dado el carácter condicional.

En efecto, los fideicomisarios de la Sentencia murieron antes que el fiduciario; el actor entendió que nada habían transmitido a sus herederos en relación con el llamamiento de residuo, puesto que la condición de la existencia del repetido «residuo» no llegó a cumplirse en vida de dichos fideicomisarios, y pidió la apertura de la sucesión *ab-intestato*. La demanda no ha prosperado ni en el Juzgado, ni en la Audiencia, ni en el Supremo. El Tribunal Supremo no niega el carácter condicional de la cláusula de residuo, pero matiza y diferencia

esa condición en el sentido expresado y negando la aplicación del artículo 759.

Nuestro intrascendente parecer está con la Sentencia. Como se lee en las notas de Enneccerus, la potestad dispositiva atribuida al fiduciario podrá afectar a la extensión o cuantía de la herencia a restituir, mas no a la titularidad en sí de los fideicomisarios. Aun habida cuenta de la dificultad de encontrar la naturaleza jurídica de la disposición de residuo, parece más lógico que entre en juego el artículo 784 que el 759, y todo lo expuesto, claro está, siempre subordinado a la voluntad del testador.

MERCANTIL

III.—Letras de cambio, libranzas, etc.

SENTENCIA DE 18 DE NOVIEMBRE DE 1954.—*Reitera la doctrina de que el artículo 480 del Código de Comercio, es sólo aplicable cuando el importe de la letra lo reclama una tercera persona.*

Tiene declarado en numerosas Sentencias el Tribunal Supremo, que el artículo 480 del Código de Comercio es sólo aplicable cuando el importe de las letras de cambio se reclama por tercera persona, es decir, distinta del librador, pues, dado el doble carácter de las letras de cambio, que igual pueden servir de instrumento de cambio, que de crédito, se libran muchas veces con la finalidad de que al negociarlas adquiera determinada cantidad de dinero el librador, en cuyo caso nunca es deudor suyo el librado que al aceptar la letra le facilitó esa operación.

PROCESAL

II.—Jurisdicción contenciosa.

SENTENCIA DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1954.—*Demanda de retracto: No es requisito esencial el ofrecimiento de reembolsar gastos e impuestos, ni exigible la consignación de su importe.*

Si bien es oportuno, pero no requisito esencial para dar curso a la demanda el ofrecimiento de reembolsar los gastos e impuestos, no es exigible la consignación de su importe por ser incierto hasta el momento en que se hace efectivo el retracto y el ofrecimiento aludido se hizo en el escrito de 17 de junio de 1947, ampliatorio de la demanda, que no puede estimarse extemporáneo, porque este requisito no es esencial, y la demanda principal, con sus requisitos esenciales, se hallaba presentada dentro del plazo; y en lo que se refiere a la omisión denunciada de todos es-

tos requisitos en la papeleta del acto de conciliación, hay que tener en cuenta que en el caso presente el acto de conciliación, celebrado el 16 de mayo de 1947, dentro también del plazo del año a que hace referencia el artículo 1.639 del Código civil, se realizó al amparo de lo prevenido en el artículo 1.621 de la Ley Procesal, solamente para cumplir el trámite formulado preceptivo cuando ya estaba presentada en tiempo la demanda principal en forma ajustada a la Ley, y como según la doctrina jurisprudencial, que ha admitido la demanda de conciliación como medio adecuado de interrumpir plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de retracto; estas demandas previas a la principal han de reunir para ser eficaces al fin propuesto los requisitos exigidos por el artículo 1.518 de la Ley Procesal en relación con los demás preceptos relativos al plazo en que la acción ha de ejercitarse; mas no siendo éste el caso que en el presente litigio se considera, no era necesario que la demanda de conciliación reprodujera lo que estaba ya efectuado en la demanda principal, resultando de lo expuesto que no se ha cometido la infracción acusada.

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad