

# JURISPRUDENCIA

## SENTENCIAS

### 1. Sala primera

A cargo de Javier CABAÑAS, Antonio IPIENS, Domingo IRURZUN, Manuel Peña y Jaime SANCHEZ-BLANCO

## DERECHO CIVIL

### I. Parte general.

1. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS: SU ALCANCE EN CUANTO A LOS HEREDEROS: Véase S. 21 marzo 1953 (Considerando 5.º) (II, 3).

2. TÍTULOS NOBILIARIOS: CLÁUSULA DE MEJOR DERECHO: *La acción para reclamar una dignidad nobiliaria es imprescriptible. El artículo 18 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912 por su rango administrativo no puede derogar lo establecido por la Ley respecto a Títulos y Grandezas. Lo mismo cabe decir de los artículos 3.º y 5.º del Real Decreto de 8 de julio de 1922.* [Sentencia 24 diciembre 1952.]

A. A, poseedor de una dignidad nobiliaria, falleció sin tener descendencia, bajo testamento en el que en una de sus cláusulas establecía que entraría en posesión de dicha dignidad nobiliaria aquel pariente que demuestre y justifique ser el más inmediato al mismo. Formulado escrito por B a la entonces Reina María María Cristina para que le fuera conferido el título, le fué otorgada Real Carta de Sucesión al mismo, con la cláusula *sin perjuicio de tercero* en 16 de enero de 1893. En 1945, C demanda a la biznieta de B por tener mejor derecho a dicha dignidad, ya que se considera pariente más cercano del difunto A.

El Tribunal Supremo entiende que el problema objeto de la discusión en estos procedimientos de estimación del mejor derecho para la posesión y uso de mercedes nobiliarias "es la determinación de la mayor proximidad en línea y grado de quienes litiguen, con el primero y último poseedores legítimos de la merced discutida" (Considerando 1.º), probándose que es preferente y mejor el derecho genealógico del actor que el de la demandada (Considerando 2.º).

El Tribunal Supremo *no da lugar al recurso* interpuesto por la demandada, quien alegaba la prescripción adquisitiva del título nobiliario por su posesión y uso por más de quince años con arreglo al artículo 18 del Real Decreto 27 de mayo de 1912 indicando que "conviene recordar que la jurisprudencia de esta Sala, con posterioridad a la citada disposición viene reiteradamente declarando que dicho Real Decreto, por su rango administrativo, no puede derogar lo establecido por la Ley respecto a Títulos y Grandezas del Reino, ni aun cuando fué incorporado a la Ley de Presupuestos de 1915 porque el carácter económico de éste no puede derogar derechos sustantivos contenidos en leyes especia-

les, cuales son la Ley 45 de Toro, que es la primera del título 24, libro 11 de la Novísima Recopilación" (Considerando 5.º).

De la misma manera no puede denunciarse la infracción de los artículos 3.º y 5.º del R. D. de 8 de julio de 1922, de carácter netamente administrativo, "porque éste no se hallaba en vigor al plantearse el pleito y, por otra parte, la circunstancia de acreditar rentas suficientes para ostentar con el debido decoro los títulos, circunstancia que no se requiere en la legislación vigente en la actualidad, no podía en modo alguno enervar el derecho personalísimo a suceder en una merced nobiliaria, sino que era un requisito de orden administrativo, cuya falta de cumplimiento impedía el ejercicio de aquel derecho" (Considerando 6.º).

B. El T. S. viene a mantener en esta sentencia la tesis que ya sostuvo en la de 25 de junio de 1952 (véase ADC, tomo V, fascículo IV, página 1489), estableciendo el significado de la cláusula *sin perjuicio de tercero* y el carácter de imprescindible de la acción de reclamación fundada en el dogma de la posesión civilísima, según la Ley 45 de Toro.

3. DOMICILIO: *La residencia de hecho puede ser distinta del domicilio legal.* [Sentencia 17 febrero 1953.]

"... pues el domicilio legal de tales funcionarios (públicos) puede ser distinto por diversas causas de su residencia de hecho" (Considerando 2.º).

4. RESARCIMIENTO DEL DAÑO: Véase S. 25 abril 1952 (III, 3).

5. DECLARACIÓN DE VOLUNTAD: CLÁUSULAS IMPRESAS: *La circunstancia de que una cláusula esté impresa en el documento relativo a un contrato no afecta en nada a su eficacia cuando sus otorgantes no se han limitado a llenar los huecos del impreso sin tener en cuenta la trascendencia de sus estipulaciones, como lo revela el que a continuación de la última condición impresa se encuentra una manuscrita.* [Sentencia 28 junio 1952.] (V. III, 23.)

6. LA SIMULACIÓN COMO "QUAESTIO IURIS": *Si bien los hechos dados por la Sala como probados resultan inatacables en casación..., ello no obsta a las facultades de este Tribunal para apreciar que de los citados hechos resulta la existencia o inexistencia de la simulación que es un concepto jurídico aunque se derive de los hechos sentados por la Sala, y aun para apreciar si ésta examina o no cuantos elementos de juicio se requiere para su apreciación, a fin de lograr la más perfecta realización de lo justo* (Considerando 3.º).

NEGOCIO SIMULADO: INEXISTENCIA DE CAUSA: *Debe apreciarse la inexistencia por simulación de una compra-venta otorgada en escritura pública en la que el supuesto comprador, después del acto notarial, recuperó el precio entregado.*

**DONACIÓN ENCUBIERTA: ILICITUD DE SU CAUSA:** *Tampoco puede tener eficacia el contrato como donación encubierta por ilicitud de su causa, ya que con ello se trata de eludir los derechos legitimarios de la madre de la vendedora.* [Sentencia 28 febrero 1953.]

A. Una señora, dueña de una casa, que hacía vida marital con el demandante, encontrándose gravemente enferma otorgó ante notario y unas horas antes de su fallecimiento escritura de compra-venta a favor de aquél, siendo el precio entregado en presencia del fedatario; inmediatamente después del acto notarial el comprador recuperó el precio pagado. Recaída la correspondiente declaración de herederos abintestato a favor de la madre de la causante (vendedora), a quien se hizo judicialmente entrega de la casa en cuestión, el comprador presenta demanda de reivindicación exhibiendo la escritura de compra-venta inscrita en el Registro de la Propiedad. En el período de prueba el demandante confiesa haber retirado después de la venta el precio entregado, afirmando que lo hizo de acuerdo con la vendedora por cantidades que ésta le adeudaba y para pagar sus gastos de última enfermedad, extremos que no fueron probados concluyentemente.

El Juzgado estima la demanda, que es confirmada por la Audiencia, con el voto en contra del Presidente. Interpuesto recurso de casación por la demandada, fundado en el núm. 1 del 1.692 L. E. C. por violación de los artículos 1,261, 1,274 y 1,445 C. c.; y en el núm. 7.º del mismo precepto procesal por error de derecho con infracción del artículo 1,232 L. E. C., el T. S. da lugar al recurso por el primero de los motivos en virtud de las siguientes consideraciones:

“Que ante los hechos dados como probados por la Sala (inmediata devolución del precio después de otorgar la escritura de venta en tan inverosímiles circunstancias) no puede menos de estimarse que no hubo precio propiamente en la supuesta compra-venta, puesto que la finalidad del vendedor en el referido contrato no es otra que la atribución para sí del precio que tiene como contrapartida por su parte la entrega de la cosa vendida, y por ello tal contrato ha de estimarse necesariamente simulado e inexistente por falta de causa conforme al artículo 1,261 Código civil, según el cual para que haya contrato precisa la existencia de causa y que con arreglo al 1,274 la causa para cada contratante en los contratos onerosos es la prestación que el otro realiza por virtud del contrato, principio general que tiene su aplicación respecto del contrato de compra-venta en el 1,445 del propio Código, y al no acordarlo así la Sala incurrió en el quebrantamiento de los expresados preceptos legales, por lo que procede dar lugar al recurso, sin que ello obste la reiterada jurisprudencia de esta Sala en materia de simulación de contratos en el sentido de ser la apreciación de esta materia atribuida en principio a la Sala de instancia, porque ésta da aquí los elementos de hecho de que la simulación lógicamente se deriva, mucho más cuando no entra en el análisis de los elementos constitutivos del encargo y de la realidad de las deudas a satisfacer, ni de su cumplimiento, ni quepa tampoco desvirtuar los citados razonamientos por la fuerza otorgada a la escritura pública

por las leyes, porque el Notario no da fe más que de lo que ante él ocurre; pero no garantiza ni puede garantizar la veracidad del contenido de las manifestaciones de las partes, según tiene afirmado esta Sala en también reiterada jurisprudencia" (Considerando 4.º).

Añadiendo en su segunda sentencia "que por las precedentes razones y porque además no aparece comprobada la existencia de la deuda... ha de estimarse que tal contrato de compra-venta careció de existencia real y no significa más que una estratagema usada por el comprador o por ambos contratantes para eludir los derechos legitimarios que pudieran corresponder a la madre de la causante en la finca vendida, por lo que tampoco como donación en su caso podría tener eficacia por fundarse en una causa ilícita conforme al artículo 1.275 del C. c., por lo cual tal contrato titulado de compra-venta resulta ineficaz para reivindicar el dominio de la finca vendida, debiendo entenderse tal declaración sin perjuicio, claro está, de los derechos que puedan asistir al demandante para hacer efectivas las deudas que justifique tuviere la vendedora para con él, bien por trabajos realizados y sufragados por él en la finca, bien por gastos de enfermedad o por otro concepto" (Considerando 11.º).

B. OBSERVACIONES: El problema fundamental que se plantea en este litigio (aunque fué eludido por la Sala de instancia) era si había de reconocerse la existencia de dos negocios sucesivos en el tiempo, pero independientes y sin conexión entre sí, es decir, una compra-venta perfecta traslativa del dominio seguida de un pago de deuda hecho por la vendedora con el precio de venta y una provisión de fondos para pagar ciertos gastos de su cargo, o si, por el contrario, no existió más que una apariencia de compra-venta para conseguir una finalidad ilegal. No habiéndose probado ni la existencia de la deuda ni los gastos que pudiera justificar la devolución del precio de venta al comprador, el Tribunal Supremo considera acertadamente que la restitución sin causa del precio recibido equivale a falta de precio que determina la inexistencia de la compra-venta aunque subsista una apariencia de la misma amparada en la forma notarial. Pero todavía era preciso indagar si el negocio aparente encubría otro distinto realmente querido por las partes—simulación relativa—, es decir, si la compra-venta encubría una donación; el Tribunal Supremo rechaza esa posibilidad, pues aunque se reconociera la existencia de la donación al amparo de 1.276 C. c., se trataría de una liberalidad otorgada en trance de muerte con la finalidad de defraudar la legítima de la madre de la donante afectada por tanto de causa ilícita que con arreglo al 1.275 determinaría su ineficacia; en este aspecto el T. S. reafirma la doctrina ya sentada en sentencias anteriores—especialmente en las de 12 de abril 1944, 12 abril 1946 y 24 marzo 1950—según la cual las donaciones con intención de defraudar las legítimas no se rigen por el artículo 654 C. c., que sólo ordena su reducción en la medida que sean inoficiosas, sino por el artículo 1.275, es decir, que por ilicitud de la causa de negocio hay lugar a la anulación total de la liberalidad de la sentencia de acuerdo con la doctrina de la sentencia de 2 abril 1951, que recogiendo la teoría de la causa subjetiva, considera que cuando el móvil individual, impulsivo o determinante imprime a la voluntad una dirección finalista ilícita debe ser anulado el negocio. (J. C.)

7. INTERPRETACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS: CONTRATOS: V. S. 25 abril 1952 (III, 3).

8. INTERPRETACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS: CONTRATOS: V. S. 3 febrero 1953 (III, 6).

9. INTERPRETACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS: HEREDAMIENTOS: Véase S. 29 febrero 1952 (V. 2).

10. CARGA DE LA PRUEBA: *No recae sobre el demandado cuando éste opone que la obligación no ha nacido.* [Sentencia 20 marzo 1953.]

“... Probado que el automóvil fué sacado del garaje en que lo dejó su dueño... este hecho, por sí solo, no es fundamento de la acción que se ejercita para cobrar la indemnización por el seguro, pues para ello se requiere... que esa incautación tenga el carácter de robo que es, de los riesgos asegurados, el que pudiera tener relación con el hecho de autos y tal carácter de robo, como base de la indemnización, tenía que probarlo el asegurado demandante y recurrente, y no sólo no lo ha hecho..., sino que aparece en autos que tal incautación la hicieron las autoridades militares francesas en época de guerra, en forma que no consta que sea ilegal, como tenía que demostrar quien trata de ejercitar un derecho a base de tal ilegalidad, y no la parte contraria, porque ésta no opone la extinción de la obligación, única prueba de su incumbencia según el artículo 1.214, sino que opone que la obligación no ha nacido” (Considerando 1.º).

11. DOCUMENTO PÚBLICO: VALOR PROBATORIO: *Incurre en error de derecho la Sentencia que no ha atribuido a una escritura pública el valor probatorio que le asigna el artículo 1.218 C. c., de la cual se derivaba la declaración de propiedad solicitada por el demandante.* [Sentencia de 22 de enero 1953.] (V. II, 7).

12. PRUEBA DOCUMENTAL.—*Las matrices de supuestos recibos de precio de arrendamiento, extendido sin firma ni formalidad alguna y no reconocidos, carecen de valor como prueba documental.* [Sentencia 14 febrero 1953.]

13. PRUEBA DE TESTIGOS: SU VALOR: *El artículo 1.248 C. c., tiene carácter admonitivo, que en contemplación de la facultad discrecional de los Tribunales al apreciar la prueba testifical, no pueden servir de apoyo para la casación.* [Sentencia 12 febrero 1953.] (V. II, 10.)

14. PRESUNCIONES: *Dado el carácter supletorio que en el orden de las pruebas está asignado a las presunciones, no existe necesidad legal de acudir a ellas cuando el hecho debatido tiene demostración eficaz por los demás medios de prueba del artículo 1.215 C. c.* [Sentencia 23 diciembre 1952.] (V. III, 48 y Pr. I, 6).

15. COSA JUZGADA: V. S. 13 y 20 marzo 1953 (D. Pr., I, 4 y 5).

## II. Derechos reales.

1. ACCIÓN REIVINDICATORIA. REQUISITOS: *Son requisitos esenciales que el demandante justifique la propiedad de los bienes reclamados por un título legítimo de dominio o en su defecto por la posesión continuada por el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria; que demuestre la identidad de tales bienes; y que acredite que los mismos se hallan poseídos o detentados por el demandado.* [Sentencia 23 abril 1953.] (V. 5, 8 y 16).

OBSERVACIONES: Concuere da con numerosísimas sentencias, entre ellas las de 7 noviembre 1914, 24 febrero 1916, 21 junio 1919, 6 julio 1920, 2 diciembre 1925, 12 diciembre 1928, 23 noviembre 1929, 31 enero 1931, 7 marzo 1934, 20 febrero 1941, 1 diciembre 1947 y 12 marzo 1948.

2. ACCIÓN REIVINDICATORIA: REQUISITOS: POSESIÓN DEL DEMANDADO: *Procede la acción reivindicatoria cuando el Tribunal "a quo" aprecia la existencia de los tres requisitos necesarios para que aquella prospere: justo título de dominio, "posesión del demandado" e identidad de la finca.*

*La inclusión de las fincas reclamadas en el inventario de la herencia de la vendedora, por sus herederos, las constituye en detentadores o poseedores de las mismas sin título dominical.* [Sentencia 9 enero 1953.]

Vendidas dos fincas en documento privado, los herederos de la vendedora las incluyen en el inventario de los bienes relictos. El comprador presenta demanda de reivindicación contra aquéllos, que en la contestación a la demanda pretender desconocer la realidad de la venta, alegando posteriormente en casación como cuestión nueva y sin desvirtuar las apreciaciones del Tribunal "a quo" que no se ha probado la posesión de los demandados para que pueda prosperar aquella acción, y que no formando parte los bienes reclamados de la herencia de la vendedora no pueden tener sus herederos el carácter de poseedores civiles a los efectos del artículo 440 C. c.

El T. S. *no da lugar al recurso*, entre otras consideraciones procesales, por las razones extractadas en el encabezamiento de esta sentencia.

3. ACCIÓN REIVINDICATORIA: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA POR LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL: ALCANCE DE LA PRESUNCIÓN LEGITIMADORA DEL ARTÍCULO 38 L. H. EN CUANTO A EXTENSIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE: *Ejercitada la acción real encaminada a reivindicar una faja de terreno respecto de la cual los litigantes se atribuyen el derecho de propiedad como parte integrante de sus respectivas fincas, debe aquélla prosperar cuando el actor se funda en la certificación registral para acreditar que la porción discutida está dentro de los linderos con que la total finca aparece registrada y forma parte de la extensión superficial inscrita, porque la legitimación registral ampara al titular con la presunción de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica, como a circunstancias de la finca, se ha de reputar veraz mientras no sea declarada su inexactitud.* [Sentencia 21 marzo 1953.] (V. I, 1).

A. En noviembre de 1943, don A. A. S.—demandante—compró por escritura pública una participación pro-indiviso proporcional y consistente en 97 hectáreas de las 111 de una total finca, la cual se hallaba arrendada por seis años, a partir de enero de 1943, a don R. J. H., siendo este señor propietario de una finca, B., colindante con la que tomó en arriendo—finca A—. De tal forma que, según el título de compra-venta y de las inscripciones registrales, la finca A. lindaba por saliente con la finca C. y por poniente con la finca B. Existiendo ciertos mojones por la parte de saliente de la finca A. y fallecido R. J. H., sus herederos continuadores del arrendamiento pretendieron que la faja de terreno existente entre dichos mojones y el linde Este—según el registro—de la finca A. formaba parte de la finca B. de su propiedad. Para aclarar tal situación, don A. A. S. promovió expediente de deslinde y amojonamiento, que fué sobreseído por oponerse a él los colindantes de la finca B.; seguidamente, don A. A. S. presenta demanda de reivindicación contra los herederos de don R. J. H.—arrendatario de la finca A.—, de la faja de terreno existente entre los mojones y el linde Este de dicha finca.

El Juzgado estima la demanda, desestimando la excepción de prescripción alegada por los demandados; pero la Audiencia revoca íntegramente la sentencia de primera instancia sin reconocer tampoco el derecho de los demandados.

El demandante interpone recurso de casación por los siguientes motivos:

1.º: Núm. 1, del 1.692 L. E. C. por infracción de los artículos 348 C. c. y 38 L. H.

2.º: Núm. 7, del 1.692: error de hecho y de derecho con violación del artículo 1.218 C. c.

El T. S. *casó* la sentencia de la Audiencia y confirmando la del Juzgado, da lugar a la reivindicación en virtud de las consideraciones que siguen, de gran interés:

“Que el problema planteado por el ejercicio de la acción reivindicatoria se debe contemplar, no sólo en el ámbito del Derecho civil, único al que se ha prestado atención en la instancia, sino también en la esfera del Derecho hipotecario, pues aunque los litigantes no invocaron normas de la legislación especial se acompañó a la demanda, como fundamento en parte de lo pedido, un título inscrito en el Registro de la Propiedad, y esto obliga a examinar el tema hipotecario que el recurso plantea, porque ni es cuestión nueva en casación, ni se actúa con vicio de incongruencia por los Tribunales si acatando los hechos procesales alegados y las pretensiones deducidas aplican las normas jurídicas que estimen procedentes (Considerando 2.º).

Que por lo expuesto y enjuiciado el tema litigioso en la esfera estricta de la legislación común, se aprecia claramente, aun prescindiendo de otros elementos de juicio que conducirían al mismo resultado, que los contratos de arrendamiento de “A” suscritos por el causante de los demandados a la sazón propietario de la dehesa limítrofe “B”, implica un reconocimiento explícito de que la finca arrendada tiene la extensión y linderos que expresan la escritura de compra-venta y su asiento registral; esto es, que mide 97 hectáreas (?) aproximadamente y linda por

saliente con una parte de las cinco porciones en que fué dividida la finca "C", comprendiendo en su perímetro la discutida zona de terreno y este reconocimiento, con la virtualidad jurídica de los actos propios, no desvirtuados por prueba alguna en contrario de la certeza del contenido del documento de arriendo, obliga a los demandados, causahabientes de quien los suscribió, por virtud de lo dispuesto en los artículos 661, 1.225 y 1.257 Código civil y en consecuencia, acreditado debidamente por el actor el dominio del terreno que se discute, ha infringido la Sala de instancia por falta de aplicación del artículo 348 C. c. y la jurisprudencia que lo interpreta según lo acusa el primer motivo del recurso (Considerando 5.º).

Que en nuestro derecho hipotecario el asiento registral protege las situaciones jurídicas que el mismo proclama, y no se extiende con *igual intensidad* la protección a las situaciones o circunstancias de hecho, materiales o físicas, desconectadas del Registro; pero lo que no se puede afirmar sin incurrir en confusiónismo, que debilita la garantía y atractivos de la institución hipotecaria, es que la inscripción nada vale, ni nada protege en punto a las situaciones de hecho que el asiento proclama, pues, por virtud del principio de legitimación registral la inscripción ampara al titular, no sólo con prerrogativas, de rango y disponibilidad del derecho inscrito, sino también con la presunción de que lo que diga el asiento tanto con referencia a la situación jurídica como a circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resulten del mismo, se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificadora o declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular *secundum tabulas* de la obligación de probar la concordancia con la realidad extrahipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de prueba hacia la parte que contradiga la presunción mencionada, según se infiere de lo dispuesto en los artículos 1.º, 9.º, 21, 38, 40, apartado d) y 41 de la Ley Hipotecaria reformada y de su exposición de motivos; por lo que, al no entenderlo así la Sala sentenciadora, que actúa tan sólo en la esfera estricta del derecho civil, sin contar este aspecto hipotecario del litigio, ha infringido el artículo 38 según denuncia también el primer motivo del recurso (Considerando 6.º).

Que a los Tribunales está encomendado el amparo o salvaguardia de los asientos del registro y, a la vez, la facultad de declarar su inexactitud o discordancia con la realidad extrahipotecaria, debiendo atenderse en el cumplimiento de este doble cometido a una razonable valoración jurídica de los hechos que estimen probados para poder dar por desvirtuada la presunción *juris tantum* de veracidad registral en punto a extensión y linderos de la finca descrita, y si bien la sentencia recurrida afirma el hecho no desmentido en casación de que en el perímetro de "A" según el registro, y al Poniente de la zona de terreno en litigio existen unos mojones y un lindón o desnivel de la finca, es lo cierto que la información pericial apreciada a éste respecto en la sentencia recurrida no ofrece, en trance de apreciación jurídica del hecho probado, elementos de juicio por sí solos suficientes para enervar la vigorosa



presunción de exactitud registral, ni para estimar que la aludida faja de terreno puede constituir finca independiente, la cual, en todo caso, nunca podría pertenecer a los demandados ni como predio independiente, ni como parte integrante de su finca "B", ya que respecto de dicho trozo de terreno carecen de todo título de dominio, según lo reconoce la propia sentencia impugnada" (Considerando 7.º).

B. OBSERVACIONES: La doctrina que sienta esta Sentencia es de gran interés precisamente por presentarse con cierto carácter heterodoxo en cuanto al ámbito del principio de legitimación registral, en relación con el criterio seguido por los hipotecaristas, por las resoluciones de la Dirección de los Registros e incluso por anteriores Sentencias del Tribunal Supremo (véanse Res. 27 junio 1935 y S. 6 febrero 1947). La doctrina había considerado que la presunción de exactitud del Registro, propia del principio de legitimación, recae únicamente sobre el elemento jurídico relativo a la existencia, titularidad y extensión del derecho inscrito sin extenderse a las circunstancias materiales o de mero hecho, como son la situación, *cabida*, *linderos*, construcciones, naturaleza de la finca, etc., etc., porque—como dice Roca en su *Derecho Hipotecario*, t. I, página 358—la ley puede imponer por vía de ficción un determinado resultado jurídico, pero no puede alterar la contextura física de los inmuebles. Sin embargo, Sanz—en sus *Instituciones*, pág. 385—, señala la dificultad de deslindar en muchos casos las cuestiones de mero hecho de las jurídicas, y citando a Wolf, distingue por vía de ejemplo los dos siguientes casos: 1.º, descripción inexacta de un inmueble por defecto de medición; en este caso el derecho real recae sobre el fundo tal como es en la realidad y no tal como se ha descrito. 2.º, delimitación inexacta del inmueble comprendiendo una faja de terreno perteneciente a otra finca; la inexactitud de este supuesto no afecta a simples hechos, sino a derechos inmobiliarios por lo que entra en juego la presunción de exactitud del registro. Añade Sanz que cuando las cuestiones de hecho trascienden a la extensión o contenido del derecho inscrito, es evidente que quedarán bajo el amparo de la fe pública.

La presente Sentencia afirma claramente que aunque con distinta intensidad la legitimación registral extiende su presunción de veracidad no sólo a la situación jurídica, sino también a las circunstancias físicas de la finca. ¿Cuál será, por tanto, el alcance y la intensidad del principio en cuanto a las circunstancias de hecho que pregonan el asiento? ¿Cuál será esa mayor eficacia que se reconoce a la legitimación en cuanto a la situación jurídica del inmueble? A nuestro modo de ver la presunción de veracidad del asiento con relación al aspecto jurídico recae sobre la existencia, titularidad y extensión del derecho inscrito colocando a éste en la situación privilegiada que corresponde a toda relación jurídica que esté amparada por una presunción de derecho—mantenimiento de la situación de derecho pregonada mientras no se declare su inexactitud, producción de todos los efectos que se deriven del derecho presumido, desplazamiento de la carga de la prueba—; pero, además, la presunción legitimadora constituye la base o presupuesto para la actuación de la fe pública registral con sus efectos convalidantes de la falta de titularidad del transferente.

En cambio, si se quiere dar cierta eficacia al principio de legitimación en cuanto a las circunstancias físicas del inmueble inscrito, hay que reconocer que aquélla opera exclusivamente—como se desprende del Considerando 6.º de la Sentencia que comentamos—en el ámbito de la prueba de los hechos sin producir verdaderos efectos legitimadores ni trascender en absoluto a los efectos jurídicos de la fe pública registral; en su

sentido más propio la legitimación deriva de una apariencia o exteriorización sensible que representa una realidad jurídica de fondo y que el derecho toma en cuenta con abstracción de si esa representación corresponde o no a la realidad; su función es otorgar al que la ostenta una especial posición jurídica que le permite actuar en la vida del tráfico como si la realidad de fondo que se trata de representar existiera verdaderamente; para ello el derecho otorga a cada una de esas realidades externas un grado determinado de eficacia, prescindiendo del efectivo valor probatorio que tenga en cada caso (prueba sustantiva). Ninguno de estos efectos produce el principio de legitimación en cuanto a las circunstancias físicas de la finca inscrita y sí sólo el de que la situación de hecho que pregona el asiento se ha de reputar que coincide con la realidad extrahipotecaria, es decir, estamos en presencia de una presunción *de hecho que*, con arreglo al artículo 1.250 C. c., provoca una exención de la carga de la prueba al favorecido por ella con el correspondiente desplazamiento de la misma al que atacando la presunción, alega la inexactitud registral; presunción que tiene su importancia en el orden procesal, pero que por la naturaleza de lo presumido—simples hechos—no puede tener función legitimadora de situaciones jurídicas.—J. C.

4. LOS RETRACTOS LEGALES: RETRACTO DE COLINDANTES: V. S. 10 abril 1953 (V. III, 9, y D. Pr., II, 3).

5. USUCAPIÓN: JUSTO TÍTULO: *No constituye justo título a los efectos del artículo 1.972 del C. c. una información posesoria, la cual sólo sirve para acreditar el hecho de la posesión.* [Sentencia 23 abril 1953.] (V. I, 8 y 16).

OBSERVACIONES: V. INFORMACIÓN POSESORIA, en este mismo volumen, y Sentencia de 23 mayo 1929.

6. COMUNIDAD DE BIENES: ACCIÓN REIVINDICATORIA EJERCITADA POR UN COMUNERO: V. S. 11 abril 1953 (V. III, 7, y V, 1).

7. DOMINIO COMPARTIDO: TITULARIDADES DISTINTAS SOBRE EL SUELO Y VUELO: RÉGIMEN LEGAL: *La modalidad dominical consistente en que el suelo y el vuelo de una finca, con sus respectivos aprovechamientos, correspondan a titulares distintos, constituye un caso de dominio compartido, caracterizado en definitiva como relación jurídica innominada de derechos yuxtapuestos sobre una misma finca recíprocamente limitados o restringidos cada uno por el derecho ajeno que ha de regirse preferentemente por el título constitutivo y por las disposiciones generales de la propiedad y sólo en defecto de norma legal aplicable por las reglas supletorias del derecho consuetudinario.*

COSTUMBRE: SUS REQUISITOS: DIFERENCIA CON LA PRESCRIPCIÓN: *Para admitir la costumbre como fuente supletoria de derecho es necesaria la prueba del elemento externo—repetición constante de actos uniformes en la misma comarca—y de la "opinio iuris" o elemento interno; por lo que la forma constante de disfrutar de un derecho, pero sin acreditar que en el mismo lugar o comarca se observe por otros titulares igual forma de disfrute, tiene mejor encaje en el marco de la prescripción—no alegada en el pleito—que en el derecho consuetudinario.* (Sentencia 22 enero 1953.) (V. I, 11.)

A. En 1894, y como consecuencia de la legislación desamortizadora, se vendió en pública subasta a una sociedad "el arbolado o monte alto y bajo y derecho de apostar", delimitado dentro de una dehesa boyal con la cláusula de que el comprador del monte sólo podría introducir en la zona delimitada ganado de cerda y sólo en la época legal de la montanera—de 8 de octubre a 8 de enero de cada año—. Desde entonces quedó dividido el dominio y aprovechamiento de la finca entre el Ayuntamiento como propietario del suelo con derecho a utilizar los pastos y la entidad compradora como dueña del suelo o arbolado con derecho a sus frutos; la simultaneidad de ambas explotaciones no dió lugar, durante largos años, a colisión alguna entre los dueños hasta que en 1943 la actual propietaria del vuelo—una comunidad—demandó al Ayuntamiento por haber autorizado la introducción, en la zona y época delimitada, de ganado para pastar, incluso de cerda, en perjuicio del derecho de montanera de aquella, solicitando se declarara su derecho exclusivo de propiedad y disfrute sobre el vuelo y como consecuencia se prohibiese al Ayuntamiento que autorizara la estancia del ganado de cerda en ningún punto de la finca durante la expresada época de montanera, y de ninguna clase de ganados en la zona reservada en la misma época. El Juzgado estimó la demanda, pero la Audiencia, revocando en parte la Sentencia de instancia, absolvió a la parte demandada; la actora interpuso recurso de casación por los siguientes *motivos*: 1.º, núm. 7, 1.692 L. E. C.: infracción del artículo 1.218 C. c.; 2.º, núm. 7, 1.692 L. E. C.: infracción de los artículos 1.232, 1.233 y 1.248; 3.º, núm. 1, 1.692 L. E. C.: infracción del artículo 6.º Código civil; 4.º, núm. 1, 1.692 L. E. C.: infracción del artículo 353 C. c.

El Tribunal Supremo *da lugar* a la casación por los motivos 1.º y 4.º, *desestimando los otros dos*, condenando al Ayuntamiento a la prohibición sólo de introducir ganado de cerda en la zona demarcada durante la época de montanera, y absolviéndole de los restantes pedimentos de la demanda, sentando la siguiente doctrina:

"Que entre las múltiples modalidades que por razón de su elasticidad o diferente amplitud de las facultades de uso, disfrute y disposición puede revestir el dominio, la más irregular y difícil de catalogar en nuestro derecho es aquella en que el suelo y el vuelo de una finca, con sus respectivos aprovechamientos, corresponde a titulares distintos, pues si guarda alguna afinidad con otras figuras específicamente reguladas por el legislador, como la servidumbre personal y la copropiedad, a efectos singularmente esta última de la acción de retracto, o con el derecho de superficie, carente de la debida regulación legal, las normas de aquellas instituciones típicas no son exactamente aplicables al supuesto del dominio compartido que es objeto de examen en estos autos, caracterizado en definitiva como relación jurídica innominada de derechos yuxtapuestos sobre una misma finca que, en su ejercicio, pueden entrar en colisión por la incompatibilidad que provoque la concurrencia del pleno señorío de los titulares del suelo y del arbolado, recíprocamente limitados o restringidos por el derecho ajeno, y en estos supuestos de incompatibilidad de facultades dominicales, sin abandonar por completo el ordenamiento jurídico de las instituciones afines, es preciso idear la regla razonable que armonice las facultades en colisión, atendiendo preferentemente al título constitutivo del dominio y a las disposiciones generales que en el derecho positivo gobiernan el instituto de la Propiedad, y sólo a falta de

norma legal exactamente aplicable al punto controvertido habría de ser llenada esta laguna con las reglas supletorias del derecho consuetudinario si se demuestran los presupuestos de hecho determinantes de su nacimiento y subsistencia" (Considerando 3.º).

"Que el aprovechamiento de los pastos, sin limitación alguna por razón de tiempo y de ganado a introducir en todo el perímetro de la dehesa lesionaría el derecho de la entidad actora si el Ayuntamiento de C. dispusiera, como dispuso en el año 1946, según hecho indiscutido, la entrada de toda clase de ganado, incluso de cerda en toda la dehesa y durante todo el año, pues privaría abusivamente del aprovechamiento en parte del fruto de bellota por el ganado porcino de la Comunidad, dueña exclusiva del fruto, como lesionaría injustificadamente el derecho a los pastos el buen éxito de la pretensión actora encaminada a la prohibición de que el Ayuntamiento autorice la entrada durante la montanera de ganado de cerda en ninguna parte de la dehesa, ni de toda clase de ganado en la zona del Monte Viejo, ya que la Comunidad demandante sólo puede exigir que se respete su derecho al aprovechamiento no compartido con nadie de la bellota del arbolado, mas no a que con esta sola limitación el Ayuntamiento de C. disponga de los pastos en toda la extensión de la dehesa, y en todo tiempo, sin perjuicio de que si acomoda ganado, no estrictamente boyal, que por negligencia en su custodia cause daños en el arbolado, puede ejercitar la comunidad propietaria del mismo, las acciones que procedan en reparación del daño ocasional, y así resultarán razonablemente armonizados los aprovechamientos de pastos y de bellotas, puestos en pugna por el Ayuntamiento demandado que autorizó la entrada de ganado de cerda en la zona de la dehesa N., conocida por Monte Viejo, durante los tres meses de la montanera; procediendo, en consecuencia, la estimación también del cuarto motivo del recurso que denuncia la infracción del artículo 353 del C. c., en cuanto dicha autorización lesiona el derecho al fruto del arbolado que por accesión pertenece a la actora (Considerando 5.º).

8. POSESIÓN: VALOR DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES: *Sólo prueban el cumplimiento de determinadas formalidades administrativas, pero no el hecho jurídico de la posesión.* [Sentencia 23 abril 1953.] (V. 1, 5 y 16).

9. POSESIÓN EN PRECARIO: CALIFICACIÓN: *Es precarista el que ocupa un cuarto habitación, aunque haya pagado los recibos de alquiler, cuando la Sala de instancia en vías de valoración jurídica le asignó la significación de pago hecho por encargo o mandato del demandante-arrendatario y no la de pago realizado por la demandada en concepto de subarrendataria.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

10. POSESIÓN EN PRECARIO: CALIFICACIÓN: *Extinguido el vínculo arrendaticio por abandonar la vivienda el inquilino, su sobrino, que con él convivía, y que siguió ocupando el piso sin admitírsele el pago de la renta, tiene la condición de precarista.* [Sentencia 12 febrero 1953.] (V. I. 13.)

11. POSESIÓN EN PRECARIO: PAGO DE CANTIDAD QUE NO DESVIRTÚA AQUEL CONCEPTO: *El pago de merced que excluye el concepto de precario ha de consistir en entregar una cantidad de dinero o realizar determinada prestación por cuenta propia y a título de pago del arrendamiento constituido o presunto y que una u otra se acepten en tal concepto; existiendo, en cambio, tal precario aunque medie alguna prestación o pago, si éstos tienen su origen en otros vínculos preexistentes entre los interesados.* [Sentencia 14 marzo 1953.]

El demandado, hijo de la actora, alegó que la prestación de alimentos a su madre representaba el pago del alquiler verbal de los locales objeto del pleito. El Juzgado estimó la demanda de desahucio que fué revocada en la Audiencia; interpuesto en recurso de Casación, especialmente por violación e interpretación errónea del artículo 1.565, 1.º, Ley Enjuiciamiento civil y doctrina legal aplicable, el T. S. da lugar a la casación reiterando sobre el concepto de precario la doctrina ya sentada en sentencias de 11 de noviembre 1941, 13 enero 1944, 10 octubre 1946 y 15 junio 1951.—J. C.

12. DESAHUCIO POR PRECARIO: CUESTIONES AJENAS A ESTE PROCEDIMIENTO: *Procede el desahucio contra el que sin título y sin pagar renta o merced ocupa un piso por mera tolerancia de la arrendataria, no pudiéndose discutir en este procedimiento especial, cuestiones ajenas a su finalidad como el de la validez o nulidad del contrato por el que el padre de los litigantes cedió sus derechos sobre el piso a la demandante arrendataria.* [Sentencia 7 febrero 1953.]

13. DESAHUCIO POR PRECARIO: RESARCIMIENTO DE GASTOS: INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 453 C. c.: *Declarado por sentencia firme el desahucio por precario no puede el demandado pedir la retención por mejoras de los bienes que estaba poseyendo acogiéndose al artículo 453 C. c., pues los derechos que tenga en ese aspecto están específicamente amparados por los artículos 1.604 y 1.605 L. E. C. que protegen los de todos los desahuciados, sin distinguir el origen de la tenencia en que estaban.* [Sentencia 27 enero 1953.]

14. DERECHO DE SUPERFICIE: *El mero permiso concedido al arrendatario de un solar para que edifique en él, es insuficiente para estimar constituido un derecho real de superficie.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

OBSERVACIONES: Por no estar definido el derecho de superficie en la legislación clásica, el Código vigente, ni por los tratadistas, de un modo determinado y concreto, la sentencia de 4 julio 1928 exige para que pueda reconocerse su existencia legal, que se demuestre (claramente) con la escritura de su constitución o algún otro documento justificativo.

15. NEGOCIO FIDUCIARIO CON FINES DE GARANTÍA: TERCERO PROTEGIDO POR LA FE PÚBLICA: *Celebrado un contrato de compra-venta de una finca, que posteriormente por sentencia firme fué calificado de "negocio fiduciario*

*con fines de garantía condicionado a pacto retractual", el subadquirente de buena fe, desconocedor del pacto de fiducia, queda protegido por el artículo 34 L. H. aunque pueda resolverse el derecho de su vendedor por ejercicio del derecho de recuperar. [Sentencia 20 marzo 1953.]*

A. Doña A. C. R. vendió el 7 de octubre de 1932, en escritura pública número 266 del protocolo, a don S. S. C. una finca de labor que se inscribió a su nombre en el registro; en la misma fecha y ante el propio notario, con el núm. 267 del protocolo, vendió, a su vez, don S. S. C. una parcela de la finca adquirida a don M. R. R., venta que también se inscribió en el registro. En otro pleito seguido por doña A. C. R. contra don S. S. C. se dictó sentencia fecha 17 febrero 1940 condenando a esta última a pasar por la declaración de que la escritura pública núm. 266 es expresión de una garantía jurídica condicionada a pacto retractual entre la transmitente y el demandado acreedor, siendo posible a la actora el ejercicio del derecho de recuperar la finca vendida. Fallecido don M. R. R., su viuda, doña M. G. R., y su hija son demandadas por don B. V. F., que, en escritura pública de 2 de septiembre 1939 adquirió a título oneroso de doña A. C. R. todos los derechos que a ésta pudieran corresponderle en la finca en cuestión, ejercitando el demandante el derecho de recuperar la citada finca.

El Juzgado y la Audiencia, apreciando la buena fe del segundo comprador, don M. R. R., causante de las demandadas, desestima la demanda. Se interpone recurso por el demandante al amparo de los números 1.º, 7.º y 2.º del artículo 1.692 L. E. C. que aleja sustancialmente que don M. R. R., subadquirente, tuvo conocimiento del pacto de fiducia de la primera transmisión, por lo que no siendo de buena fe no podía ser protegido por la fe pública registral. El T. S. *no da lugar al recurso*, entre otras consideraciones de carácter procesal, por las siguientes:

"Que en los motivos tercero y cuarto, haciendo supuesto de la cuestión, se razona como si al realizar don M. R. R. su compra del inmueble no hubiera obrado con la buena fe que se le reconoce en la sentencia; tratándose en el motivo tercero de establecer distinciones, a las que se da distinto alcance, entre el convencimiento que acerca de esa buena fe en el comprador revela la sentencia de Primera Instancia y la recurrida, diferencias que sustancialmente no existen al fundarse en esa buena fe los dos fallos, pero que si se admitieran como ciertas siempre habría de estarse a las conclusiones de la sentencia de la Audiencia, que es la recurrida..., argumentándose en el motivo cuarto acerca de la validez de la segunda compra-venta, la realizada entre don S. S. C. y don M. R. R., como si a este comprador no le amparase por su carácter de tercero, a efectos de la Ley Inmobiliaria, el citado artículo 34, cuando por lo dispuesto en ese precepto legal tiene derecho a seguir siendo dueño de la finca que adquirió, aunque pueda resolverse el de su vendedor, lo que hasta ahora no consta tampoco que haya ocurrido... (Considerando 5.º).

16. CONVERSIÓN DE INSCRIPCIONES DE POSESIÓN: *La conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio justifica que no existan asientos contradictorios en el Registro, pero no que en la realidad no se dieran supuestos interruptivos de la posesión.*

**INFORMACIÓN POSESORIA: SU VALOR:** *La información posesoria sólo sirve para acreditar el hecho de la posesión, pero no constituye el justo título a que se refiere el artículo 1.952 del C. c. [Sentencia 23 abril 1953.] (V. 1, 5 y 8.)*

• **OBSERVACIONES:** Concuerda con la sentencia de 23 de mayo de 1929, que contiene la doctrina de que "la información posesoria prueba la posesión, pero no es bastante para transferir el dominio". Ambas tesis se complementan perfectamente, pues el artículo 1.952 exige, a efectos de usucapión, que el título sea justo, es decir, "que legalmente baste para transferir el dominio". Como dice Gómez Acebo ("La buena y mala fe", Rev. Dr. Pr., marzo 1952. pág. 206), el justo título ha de ser traslativo siempre.

Por el contrario, la información posesoria, en cuanto modalidad de titulación supletoria, no justifica el negocio o causa jurídica de la traslación-adquisición, sino que se limita a justificar la titularidad del derecho que aparece en ella, en su tenencia, atribución o permanencia. (v., Roca Sastre, "Legislación Hipotecaria", segunda edición, II, 16 y 41.)

D. I.

### III. Derecho de obligaciones.

1. **OBLIGACIONES CONDICIONALES: CUMPLIMIENTO DEL EVENTO:** Véase Sentencia 26 febrero 1953 (v. 45).

2. **EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES: EXPIRACIÓN DE PLAZO:** *No puede pedirse el cumplimiento de una obligación haciéndola revivir después de extinguida. [Sentencia 14 abril 1953.]*

A. concierta en febrero de 1939 la compra con B. de una determinada partida de mercancía, entregándole a cuenta la cantidad de 25.000 pesetas. Terminada la guerra de liberación y transcurridos siete años, A. exige el cumplimiento del contrato, oponiéndose los herederos por entender que ha expirado el plazo y además por haber incumplido A. la obligación de entregar las 25.000 pesetas que se pactaron, puesto que dicha cantidad, con arreglo a la Ley de Desbloqueo, tenía un valor inferior.

El Tribunal Supremo, confirmando la sentencia de la Audiencia, que no estimaba la demanda, declara: "No hay violación del artículo 329 del C. de C., por no condenar la sentencia recurrida al demandado al cumplimiento del contrato de seis de febrero de 1939, ya que era de vigencia limitada hasta el 31 de agosto de 1939 y pasada dicha fecha no podía pedirse su cumplimiento, ya que es causa de extinción no sólo las mencionadas en el artículo 1.156 del C. c., sino también la expiración del plazo de vigencia del contrato" (Considerando 1.º).

3. **INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: DETERMINACIÓN DE ÉSTOS:** *La utilidad obtenida por la demandada con el uso de local que debió entregar y no lo hizo no es base adecuada para determinar la utilidad que hubiera obtenido la demandante ejerciendo en el mismo local una actividad distinta.*

INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: PRUEBA DE SU EXISTENCIA: *El solo hecho de no usar una parte de mostrador por utilizarla indebidamente la demandada no influye necesaria e indefectiblemente en la obtención de menores utilidades de las que lograba la actora con el resto de la tienda.* [Sentencia 25 abril 1953.] (V.39 y 41.)

4. INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: *Para hacer efectiva en juicio la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de obligaciones ha de justificarse, además de la infracción, la realidad de aquéllos.* [Sentencia 14 octubre 1952.]

5. DERECHO DE RETENCIÓN: Véase S. 27 enero 1953 (II, 13).

6. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: *Los artículos 1.282 y 1.289 son inaplicables para suplir una omisión material existente en un contrato.* [Sentencia 3 febrero 1953.] (V. I, 8.)

... "los artículos 1.282 y 1.289... que por contener normas de interpretación de las estipulaciones de los contratos cuando las palabras empleadas en ellas parecieran contrarias a la intención de los contratantes o sus cláusulas fueran ambiguas por emplearse términos que tengan diversos sentidos, son completamente ajenos al caso discutido, en el que la misma parte sostiene en el motivo primero... que no se trata de interpretar cláusulas que adolezcan de oscuridad o palabras de más de un sentido, sino de suplir lo que dicha parte estima como una omisión material que existe en dicho contrato" (Considerando 5.º).

7. ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: ARTÍCULO 1.302 C. c.: *Dicho artículo no impide que puedan ejercitarla los terceros a quienes perjudique la obligación como medio legítimo para obtener la reparación de su derecho.*

VENTA DE COSA AJENA: EFECTOS OBLIGACIONALES: *La venta de cosa ajena produce efectos entre los contratantes para exigir el cumplimiento del contrato o la indemnización correspondiente si tal cumplimiento fuere imposible, pero no podría afectar al copropietario de la cosa, tercero, que no puede ser desposeído de su derecho por virtud de un contrato en que no haya intervenido y cuya nulidad puede reclamar.* [Sentencia 11 abril 1953.] (v. V, 1.)

A. Como consecuencia de operaciones particionales se adjudicaron a dos hermanos bienes en pago de sus cuotas herenciales que eran de un tercio la de A. y dos tercios la de B., dejando sin incluir en el inventario y sin adjudicar una colección de objetos de arte que quedaron en posesión de A.; éste procedió a la venta de ocho piezas de la colección o museo a favor de un Ayuntamiento. Enterado B. presenta contra su hermano demanda solicitando la nulidad de la venta y la restitución a la comunidad hereditaria de cuantos objetos de arte hubieran sido retenidos por A. para proceder a su inventario, tasación y di-



visión en la proporción antes expresada. La demanda fue estimada en ambas instancias. A. interpone recurso de casación al amparo del número 1.º, 1.692 L. E. C., por violación, interpretación errónea y aplicación indebida de los artículos 1.302 y 348 en relación con el 1.475 y 399 del C. c.

El T. S. *no da lugar al recurso* por las consideraciones arriba extractadas.

B. OBSERVACIONES: Aunque en el recurso se discute el problema de la legitimación activa para ejercitar la acción de nulidad de contratos—artículo 1.302—estimamos que en buena técnica no procedía dicha acción porque el contrato de compraventa otorgado por el comunero A. no era como tal contrato obligacional nulo ni anulable por no incurrir en ninguna de las causas de nulidad absoluta o relativa, sino que simplemente carecía de eficacia traslativa por falta de titularidad de disposición del enajenante, defecto que no era susceptible de convalidación, aunque se trataba de bienes muebles, al amparo de la doctrina de las adquisiciones “a non domino”, pues la venta realizada por un comunero sin intervención de los demás partícipes implica un caso claro de privación ilegal que cae dentro de la excepción a la regla del párrafo primero del artículo 464 Código civil (J. C.).

8. PROHIBICIONES DE LA COMPRA-VENTA: MANDATARIOS: NÚMERO SEGUNDO, ARTÍCULO 1.459 C. C.: *La prohibición del número segundo del artículo 1.459 C. c. es aplicable en todo caso de compra de bienes por el administrador y no únicamente en los de autocontratación o autoentrada. No es de aplicación dicho precepto cuando la venta es a pacto de retro.*

SU DISTINTO RÉGIMEN DEL MANDATO MERCANTIL.: *El mandato mercantil se rige en este punto por normas específicas—los artículos 267 y 288 del Código de Comercio—que excluyen la aplicación del número segundo del artículo 1.459 C. c. [Sentencia 10 marzo 1953.]*

A. Una señora nombró administrador general de sus bienes a un sobrino, el demandado, que posteriormente se los compró en documento privado; fallecida la vendedora bajo testamento en que instituyó heredero a otro sobrino, presenta éste demanda de reivindicación contra aquél y contra otros sucesivos adquirentes de los mismos bienes. El Juzgado estima la demanda, que es desestimada, en cambio, en la Audiencia. Interpone recurso de casación por el demandante, al amparo del número primero, 1.692 L. E. C., por falta de aplicación del número segundo, 1.459 Código civil, el T. S. da lugar al recurso en virtud de los siguientes razonamientos:

“que la disposición del párrafo segundo del artículo 1.459 C. c. es una protección de estricta moralidad a las personas que han confiado a otras la administración de sus bienes, establecido con carácter general para cubrir dificultades que se tendría en cada caso concreto para probar el fraude o engaño con que hubiera obrado el administrador o el perjuicio para el propietario, y por eso es aplicable en todos los casos de compra de bienes por el administrador y no únicamente en los de autocontratación, ya que la prohibición que se extiende a los casos en que esa autocontratación es imposible como las adquisiciones en subasta pública y las

que se valen de persona intermedia y hasta en aquellas que, como el presente, quien concurre a otorgar la venta es el mismo propietario mandante, pues esto no excluye la posibilidad de que se haya cometido fraude por el administrador, porque éste puede tener lugar no sólo en el momento de la venta, sino durante toda su gestión, desvalorizando ya intencionada o ya negligentemente los bienes, poniéndolos así en trance de hacer forzosa o conveniente su venta, y esto queda demostrado también porque nuestro Código, a diferencia de otros, no limita la incapacidad al mandatario para vender, sino que la extiende al mandatario para administrar, y si hubiera estado en la intención del legislador tener por purgadas de esa sospecha legal las ventas hechas por el propio mandante, hubiera seguido el ejemplo del artículo 288 del C. de C., y así lo reconoce este Tribunal Supremo en su Sentencia de 12 de noviembre de 1907...” (Considerando 2.º).

“que tampoco puede invocarse en este recurso las otras dos sentencias alegadas ante esta Sala: la de 17 de junio de 1920, porque en el caso que resuelve fué la venta a pacto de retro por tiempo de cuatro años, y esto, como esa misma sentencia dice, no integra una transmisión definitiva e irrevocable, lo que le da un carácter diferente del caso actual y aleja toda posibilidad de perjuicios para el dueño porque podía recuperar la finca por el mismo precio de venta, y esta imposibilidad de fraude es suficiente para marcar una diferencia esencial cuando la *ratio legis* es evitar el fraude..., y tampoco la de 3 de junio de 1949, porque en ella se trataba de un contrato privado para la venta, transferencia y cesión de determinados derechos y ciertos bienes muebles y el apoderamiento al comprador era para que “con el carácter de factor mercantil rija y administre los negocios de transporte de viajeros” de que era titular el vendedor, caso muy diferente del presente en que el mandato es esencialmente civil y regido por el Código civil, que en su artículo 1.459 contiene prohibiciones distintas de las que especialmente y en razón a su función sujetan al factor mercantil según los artículos 267 y 268 del Código de Comercio...” (Considerando 3.º).

9. RETRACTO DE COLINDANTES: TRANSMISIONES SUCESIVAS: LEGITIMACIÓN PASIVA: *Transmitida una finca sujeta a retracto tres veces sucesivas no puede prosperar aquel derecho cuando la primera demanda fué presentada fuera del plazo legal contra el primer comprador y las demandas posteriores contra los otros dos como ampliación de la primera para obtener la declaración de ineficacia o rescisión de las dos sucesivas ventas efectuadas.* [Sentencia 10 abril 1953.]

A. Ejercitada la acción de retracto frente al primer comprador, declara éste en la contestación a la demanda haber enajenado la finca a otra persona, contra la que el demandante ejercita nuevamente el retracto, contestando ésta a su vez haber vendido la finca a un tercer comprador, contra el que también se ejercita la acción. El retrayente hace constar que el retracto era uno sólo referido a la primera venta, teniendo las dos últimas demandas el carácter de ampliación de la acción de retracto pri-

mcramente ejercitada para que sus respectivos contratos pudieran ser declarados sin eficacia legal o rescindidos.

El Juzgado y la Audiencia desestiman la demanda de retracto por apreciar de la prueba que la primera acción había sido ejercitada fuera del plazo de los nueve días que abarca el artículo 1.524 C. c. El recurrente alega sustancialmente inaplicación de los artículos del Código civil que regulan el retracto de colindantes y error de hecho en la apreciación del plazo legal de los nueve días. El T. S. *no da lugar al recurso*, entre otros razonamientos procesales—ver D. Pr...—por la forma subsidiaria de proponerse las demandas contra los dos últimos compradores y por haber caducado la primera acción ejercitada, declarando:

“que así formulado el segundo motivo es notoria su desestimación, primero porque no es cierto que uno de los demandados haya reconocido que estaba en vigor el término de los nueve días al tiempo de la demanda, ya que, lo que dijo uno de ellos, sin trascendencia para los restantes demandados, fué que el actor casi había agotado el plazo de la *caducidad de la instancia*, no el de *caducidad de la acción de retracto*, sin presentar la conciliación que no había acompañado a la demanda, y segundo, porque hay constancia en autos de que entre las fechas de las sucesivas ventas y las de las demandas mediaron varios meses, y en cuanto a la afirmación por el demandante de que ejercitaba la acción de retracto dentro de los nueve días siguientes al de la fecha en que tuvo conocimiento de las ventas, la prueba testifical, sometida a la prudente y soberana apreciación del Tribunal “a quo”, ha demostrado todo lo contrario, y, en consecuencia, queda firme en casación el hecho probado en la instancia y determinante, en el aspecto jurídico, de la caducidad de la acción de retracto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.524 del Código civil, lo que conduce también a la desestimación del primer motivo del recurso en que se alega que en cada uno de los tres pleitos acumulados se ejercitó el derecho a retraer en tiempo hábil, sobre todo en los dos últimos, siendo así que, según alegó repetidamente el actor-recurrente, y de modo bien concreto y expresivo en el hecho octavo en la demanda articulada en el tercer pleito, las tres demandas se contraen a un solo retracto referido al de la primera venta y primer pleito, siendo las dos demandas posteriores mera ampliación de la primera para obtener la declaración de ineficacia legal o rescisión de las dos sucesivas ventas efectuadas después de iniciado el primer pleito, sin que a mayor abundamiento pudieran ser viables, como acciones de retracto, las puestas en ejercicio en los dos últimos juicios, por falta de la consignación exigida por el artículo 1.618 segundo, de la L. E. C., requisito sólo cumplido en el primero de los citados procesos” (Considerando 2.º).

B. OBSERVACIONES: La doctrina de la legitimación pasiva en el ejercicio de la acción de retracto legal cuando la finca es objeto de sucesivas transmisiones ha sido cuidadosamente elaborada por el T. S. Partiendo de los principios de que “nadie puede dar lo que no tiene” y el de que “nadie puede ser condenado sin ser oído”, el Tribunal Supremo tiene declarado que para que prospere la acción de retracto en base de una primera ena-

jenación, si la finca ha sido nuevamente transmitida, es necesario ampliar la demanda a los adquirentes sucesivos, pues no se puede condenar al primer comprador que ha dejado de ser dueño, a la restitución de una cosa que ya no se encuentra en su patrimonio ni se pueden rescindir las sucesivas enajenaciones a espaldas de los adquirentes posteriores. Sin embargo, cuando el retrayente tiene conocimiento de la segunda enajenación después del período expositivo—es decir, una vez contestada la demanda—, ya no hay términos hábiles procesales para ampliarla a los compradores sucesivos, por lo que la demanda contra el primero está bien planteada; en este caso, dice el T. S., el fallo condenará al primer adquirente, absteniéndose en lo que se refiere al segundo por no haber sido parte en el juicio sin perjuicio de que en ejecución de sentencia se acuerde lo que sea procedente si la obligación de dar (restituir) resulta imposible. En el caso presente la vía procesal del retracto está mal planteada, porque si bien el retrayente dirigió nuevas demandas contra los posteriores compradores, más que de retracto eran de rescisión de las posteriores enajenaciones, faltándoles además para que fueran tales el requisito de la consignación que preceptúa el artículo 1.618 L. E. C. La resolución del litigio hubiera sido otra si el interesado hubiera presentado nuevas demandas de retracto contra los sucesivos compradores—o solamente contra el último—dentro del plazo legal de nueve días, contados a partir de la respectiva enajenación, haciéndolas independientes de la primera acción ejercitada que quedó frustrada por caducidad. (Véanse Sentencias 7 mayo, 1926, 2 febrero 1949 y 25 febrero 1950).—(J. C.)

10. DONACIÓN SIMULADA CON INTENCIÓN DE DEFRAUDAR LAS LEGÍTIMAS: Véase S. 28 febrero 1953 (I. 6).

11. ARRENDAMIENTO: CALIFICACIÓN: SUBARRIENDO CONSENTIDO: *La facultad de subarrendar no desnaturaliza la tipicidad del arrendamiento ni da lugar a complejidad de éste.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

12. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON CLÁUSULA DE TANTEO: COMPLEJIDAD: *No hay complejidad en un arrendamiento pactado con cláusula de tanteo a favor del arrendatario, si expira el plazo previsto sin producirse el evento, por lo que dicha cláusula es inoperante a efectos impeditivos del desahucio.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

“... ni el derecho de tanteo ofrece en el caso controvertido complejidad alguna, porque concedido por la cláusula novena del contrato para el supuesto de que el propietario del solar decidiese venderlo durante la vigencia del arrendamiento, el hecho de haber expirado el término de vigencia sin que se haya producido el evento previsto, torna estéril e inoperante dicha cláusula a efectos impeditivos del desahucio fundado en el hecho reconocido de haber expirado el término convencional del arrendamiento”. (Considerando 4.º).

13. ARRENDAMIENTO DE COSAS: REQUISITOS: ARTÍCULO 1.543: TEMPORALIDAD: *No es imprescindible que el tiempo de duración se determine exactamente, pues lo que requiere el artículo 1.543 es que la cesión del uso no sea a perpetuidad.* [Sentencia 14 febrero 1953.]

"... el contrato en cuestión es un arrendamiento, pues el mismo reconoce que se dan los hechos que configuran tal contrato, como son que por aquél Doña ... cede el goce o disfrute de la finca de autos, entre otras, como pueden hacerlo los usufructuarios por el precio cierto de cuatro mil novecientas dieciocho pesetas con treinta y tres céntimos mensuales por tiempo que, aunque no determina exactamente el contrato, no es eso imprescindible, porque lo que requiere el artículo 1.543 del Código civil es que no sea a perpetuidad y no que el plazo se fije definitivamente y su temporalidad aparece de que queda a la decisión de la arrendadora el dar por terminado el contrato si los hijos no cuidaren de las fincas con la obligada diligencia o por otros motivos que indica sin que haya el menor motivo para suponer, como quiere el recurrente, que el contrato tenga que durar toda la vida de la arrendadora". (Considerando 2.º).

OBSERVACIONES.—Sobre el requisito del tiempo en el arrendamiento de cosas se había mostrado indeciso el Tribunal Supremo hasta ahora en dos antiguas sentencias, contradictorias, de 11 de febrero de 1908 y de 15 de octubre de 1924.

En la de 1908 declaraba ser manifiesto "que la circunstancia de su perpetuidad no se aviene ni conforma con las condiciones intrínsecas de dicho contrato", que a continuación diferenciaba del censo enfiteútico precisamente por la nota de temporalidad del arrendamiento. Pero haciendo notar que se mantiene dicho carácter de arrendamiento "en los indefinidos o celebrados con la limitación de una o más generaciones, porque en tal supuesto el arrendador conserva la integridad de todos sus derechos para poder recobrar en determinado día o momento la finca arrendada".

Admite, pues, esta Sentencia que un arrendamiento pueda serlo por tiempo indefinido, no obstante la frase "por tiempo determinado" contenida en el artículo 1.543, siempre que el arrendador conserve sus derechos a recobrar el goce de la cosa arrendada.

Por el contrario, la Sentencia de 1924, si bien referida a la cesión de una cantidad de agua que se asignaba a un molino contra el pago de una pensión anual que se fijaba por tiempo indefinido, le niega el carácter de arrendamiento en razón a que esta nota de "tiempo indefinido" es un "concepto incompatible con el arrendamiento".

En la Sentencia que estudiamos el Tribunal Supremo se inclina decididamente por el criterio que mantuvo en la de 1908 (aplicando, por cierto, la legislación derogada por el Código civil), apartándose de la más moderna.

Sigue casi textualmente la tendencia de la doctrina patria, y en concreto de Castán, en la forma ya resumida, distinguiendo entre temporalidad, imprescindible en el arrendamiento, y perpetuidad, carácter incompatible con él. Y separando también la perpetuidad de la temporalidad indefinida, la cual puede darse en el arrendamiento cuando no se pacte tiempo determinado, como lo demuestran los artículos 1.577 y 1.581, dice Castán, al establecer reglas sobre la duración del contrato para aquellos casos en los que las partes se no hayan fijado plazo. (D. I.)

14. ARRENDAMIENTO: USO DE LA COSA ARRENDADA: DESAHUCIO: *No procede el desahucio al amparo de los artículos 1.555, segundo, y 1.569, cuarto, del Código civil cuando sólo se prueba que el arrendatario tiene su domicilio legal en otra localidad y no que haya dejado de ocupar o habitar el piso arrendado.* [Sentencia 17 febrero 1953.]

“Considerando que el arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándola al uso pactado y en defecto de pacto al que se infiere de la naturaleza de la misma según la costumbre de la tierra, constituyendo causa de desahucio el incumplimiento de tal obligación..., pero como en la sentencia recurrida se declara que no aparece en modo alguno demostrado que el demandado hubiera dejado de ocupar y habitar el piso materia del litigio y objeto del arrendamiento—que era lo que alegaba el demandante como fundamento de la acción—, sino que dicho demandado vivía y residía en Sevilla y ocupaba y habitaba dicho piso, y esta apreciación de prueba no ha sido eficazmente impugnada, es visto que la causa de desahucio invocada por el actor, no ha existido, no obstante darse la circunstancia de que el demandado fuera maestro nacional, con destino en L..., y que el domicilio de los funcionarios públicos sea el lugar donde sirvan su destino, pues el domicilio legal de tales funcionarios puede ser distinto por diversas causas de su residencia de hecho” (Considerando 2.º).

15. ARRENDAMIENTO: DETERIORO DE LA COSA ARRENDADA: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO: *No son aplicables los artículos 1.563 y 1.564 C. c. cuando la Sala da por probado que los daños fueron originados fundamentalmente por defectos en la construcción del inmueble.*

ARRENDAMIENTO: USO INDEBIDO DE LA COSA: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO: *Para exigir la indemnización de daños y perjuicios al arrendatario, por incumplimiento de la obligación que le impone el núm. 2.º del artículo 1.555 C. c., es preciso demostrar que rebasó los límites del uso de la cosa señalados en el mismo contrato.* [Sentencia 23 marzo 1953.] (V. 28.)

16. ARRENDAMIENTO: RESOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO: *Resultado por mutuo disenso de las partes el contrato de arrendamiento de una finca la permanencia del arrendatario en ella es lícita e indebida desde el día prefijado para desahuciarla, aunque la sentencia que así lo declare sea posterior a la fecha indicada.* [Sentencia 14 octubre 1952.] (V. 21.)

17. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: QUÉ CONTRATOS GOBIERNA: *Los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que constituyan edificaciones habitables. No es aplicable a un solar por faltar a ésta la cualidad “sine qua non” de habitabilidad.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

“La citada Ley de Arrendamientos gobierna los contratos de arriendo que tienen por objeto fincas urbanas destinadas a vivienda o a local de negocio y para su acoplamiento en el ámbito de la legislación especial exige el artículo primero de la misma que el arriendo recaiga sobre edificaciones habitables, quedando excluidas de su ordenamiento jurídico los contratos, como el de autos, en que lo cedido en uso por el arrendador es un solar que, por serlo, carece de la cualidad sine qua non de habitabilidad, aunque sea apto para ser destinado a negocio mercantil

o fabril y el arrendatario, debidamente autorizado, haya construido en él una nave industrial que por no existir en el momento de la contratación, ni pertenecer al propietario del suelo hasta la extinción del vínculo arrendaticio, no pudo ser objeto del arrendamiento originario, que lo limitó al solar, siquiera por el destino convenido a los solos efectos de deslinde jurisdiccional se le haya asignado en esta resolución la equivalencia de establecimiento mercantil" (Considerando 5.º).

Véase materia procesal en esta misma sección.

CONCORDANCIAS.—Sentencias de 29 octubre 1949 y diciembre del mismo año 1949.

18. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: INAPLICABILIDAD AL ARRENDAMIENTO DE UN SOLAR: *Esta ley especial no es aplicable al arrendamiento de un solar por faltar a éste la cualidad, imprescindible, de la habitabilidad.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

OBSERVACIONES.—Concuerda con la sentencia de 29 octubre 1949. Véase también la de 2 diciembre 1949.

19. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: NATURALEZA: POSIBILIDAD DE DESAHUCIO: *La industria es una entidad compleja, integrada por los enseres, la maquinaria, el local en que ésta está instalada y una organización, que constituyen un todo orgánico para una actividad industrial, y no puede ser calificada de cosa mueble para sostener que no puede ser objeto de desahucio.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DE ESPECTÁCULOS: DESAHUCIO: TRIBUNALES COMPETENTES: *No lo son los que señala el artículo 160 de la LAU.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: DESAHUCIO: TRIBUNALES COMPETENTES: *En el arrendamiento de industria, la finca en que ésta se ejerce es uno de tantos elementos que la integran, pero no el predominante, que pueda determinar la competencia del juez que ha de entender del juicio de desahucio de la industria de que forma parte.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DE ESPECTÁCULOS: DESAHUCIO: *Los arrendatarios de una industria perteneciente a la clase de espectáculos, carecen de la posibilidad de enviar la acción de desahucio por falta de pago de las rentas mediante el pago de ellas antes de serles notificada la sentencia definitiva.*

DESAHUCIO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Uno de los copropietarios puede ejercitar por sí solo la acción de desahucio por falta de pago de la renta en beneficio de todos los conductos, máxime cuando no consta la oposición de éstos.* [Sentencia 18 abril 1952.]

20. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: *Lo es el contrato de arrenda-*

*nimiento de un molino que contiene los elementos fundamentales de la industria de molinera y panadería y en el que se impone al arrendatario la obligación de ejercer la referida industria, que se ejerce con anterioridad, y cuyo conjunto está pendiente, para ser susceptible de explotación inmediata de pequeñas reparaciones en el molino. [Sentencia 8 junio 1953.]*

"... la circunstancia de que el arrendatario tuviera que hacer pequeñas reparaciones en el molino que duraron quince días no obsta a apreciar la existencia del arrendamiento de industria, pues aunque es verdad que el artículo 4.º de la Ley al definir el contrato de arrendamiento de industria como referida a una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas, existe perfecta analogía, entre el caso mencionado por la Ley y el de que el objeto arrendado exija pequeñas reparaciones, por lo que este caso había de ser incluido también en la excepción últimamente expresada a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la misma ley" (Considerando 4.º).

21. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: *Lo es el arriendo de una fábrica de tejidos de yute cuya merced se establece en proporción al número de máquinas en actividad y al de horas en que éstas trabajan, sin que obste a dicha calificación el que la fábrica no estuviera en marcha al celebrarse el contrato, ni el que fueran de distinta clase los tejidos fabricados antes y después del arriendo, ni aun en el caso de que esa diferencia alcanzara al cambio de clientela. [Sentencia 14 octubre 1952.] (V. 16.)*

A. "... sin que obste para esta apreciación (la calificación dada al arrendamiento) que la fábrica no estuviera en marcha al celebrarse el contrato..., máxime en este caso en que no consta el tiempo que estuviera esa industria paralizada antes de otorgarse el arrendamiento y que se puso en marcha veintidós días después de su firma..., ni tampoco desvirtúa el concepto de aprovechamiento de la explotación fabril anterior para el arrendatario el que fueran de distinta clase los tejidos fabricados antes y después de entrar en él en la explotación del negocio con la consiguiente edición o sustitución de los elementos industriales arrendados..., ni aun en el caso improbado e improbable de que esa diferencia alcanzara al cambio de clientela, pues esto sería cuestión propia no de la transmisión de una fábrica a la que no atañe este aspecto puramente comercial, sino al de transmisión de empresa, que nada tiene que ver aquí y que son distintas según repetida jurisprudencia, entre otras sentencias la de 30 noviembre 1950..." (Considerando 2.º).

OBSERVACIONES.—Se distingue en el Considerando reproducido la transmisión de industria de la transmisión de empresa frecuentemente confundidas, incluso por algunos tratadistas.

22. ARRENDAMIENTO URBANO: LOCAL DESTINADO A MERO ESCRITORIO: *La cláusula, contenida en un contrato de arrendamiento anterior a la LAU, según la cual el piso arrendado se destina a industria, no impide que el local sea calificado como vivienda en virtud de las normas establecidas por ésta.*



ARRENDAMIENTO URBANO: DE VIVIENDA: *Para calificarlo de tal no es obstáculo que el arrendatario sea una persona jurídica.*

ARRENDAMIENTO URBANO: REVISIÓN DE RENTA: PLAZO PARA EJERCITARLA: *Constituye un plazo de caducidad, al que, por tanto, no son aplicables en absoluto las normas reguladoras de la prescripción.* [Sentencia 24 marzo 1953.]

A. En el contrato de arriendo del piso litigioso otorgado en el año 1929 se estipuló que éste se destinaría a industria. Los propietarios de la finca, apoyándose en ello, consideran que el arrendamiento lo es de local de negocio, y, en consecuencia, estimando aplicable al mismo el apartado b) del artículo 118 de la LAU, incrementaron la renta en un 40 por 100. La Sociedad arrendataria formuló demanda de revisión, apoyándose en que el local referido no es un establecimiento mercantil, estando sólo dedicado a oficinas o escritorios y en ocasiones se emplea como pequeño almacén para algunos productos y que en el mismo tiene su domicilio el representante de la empresa arrendataria a cuyo cargo están las expresadas oficinas. Por consiguiente, no es aplicable a dicho arrendamiento lo dispuesto en el apartado b) del artículo 118 de la LAU y es improcedente la elevación del 40 por 100. Los propietarios opusieron la excepción de prescripción. En ambas instancias fué desestimada esta excepción y prosperó la demanda. Interpuesto recurso de injusticia notoria...

... El T. S. declara *no haber lugar*, "... porque, aparte de que se trata de una acción de caducidad, dados los términos literales en que se fija el plazo de duración de su ejercicio, a la que según la sentencia de 10 marzo 1942 no son en absoluto aplicables las normas reguladoras de la prescripción es obvio que, aun en este supuesto, los motivos mencionados no podrían prosperar; porque aunque es doctrina reiterada de esta Sala que la presentación de la demanda sólo interrumpe la prescripción cuando se presenta en forma admisible y fuese admitida no siendo discutible siquiera que faltase a la originaria del proceso ningún requisito esencial y, probado asimismo, sin impugnación adecuada, que se formuló dentro de los tres meses de la fecha en que se realizó el primer pago, no obsta a los fines perseguidos que dos días después de su admisión se dejara en suspenso su curso, por no haber acompañado a la misma la certificación del acto conciliatorio, declarado como está, por sentencias de 25 y 30 noviembre 1950 que en los procedimientos establecidos en el capítulo XII de la LAU, no es exigible tal requisito; por lo que es forzoso concluir que presentada y admitida en tiempo la demanda, tuvo plena eficacia a los efectos pretendidos por la parte demandante" (Considerando 2.º).

"... porque si bien es cierto que en el contrato de arriendo se estipula que se destinará el piso arrendado a industria, tal manifestación no puede servir de base para demostrar la equivocación del juzgador, al calificarlo como vivienda en virtud de las normas establecidas en la vigente Ley, que es la tenida en cuenta por los demandados como fundamento de la elevación de la renta pactada, en el año 1929, fecha del arriendo..." (Considerando 3.º)

"... sin que obste a lo expuesto (la calificación del local como vivienda), que éste (el local) se halle también destinado a depósito de algunos productos para su entrega en pequeñas cantidades a los farmacéuticos, por cuanto tal actividad está expresamente autorizada por el artículo 10, que no excluye de su ámbito a las personas jurídicas" (Considerando 4.º).

B. OBSERVACIONES: Es muy plausible la doctrina sentada en el Considerando 3.º El que los locales destinados a mero escritorio u oficina, queden sometidos al régimen arrendaticio de las viviendas, conforme al artículo 10 de la LAU, no puede hacerse depender de una clasificación o calificación dada por los contratantes mucho antes de la vigencia de la Ley y con arreglo a un criterio distinto al de ella.

23. ARRENDAMIENTO URBANO: PRUEBA: *La no inclusión de un sótano destinado a depósito de carbón entre los cuartos y locales que se mencionan en la cédula de habitabilidad de un piso, no desvirtúa el documento en que se consigna el contrato de arrendamiento del mismo y en el que consta que dicho sótano está incluido en el arriendo.* [Sentencia 28 junio 1952.]

"... porque ese documento (la cédula de habitabilidad) se expide sólo a instancia del dueño de la casa y como trámite para que pueda alquilarla para vivienda, sin que, por lo tanto, las omisiones que en dicho documento puedan observarse afecten al arrendatario, y... porque el fin que con esa cédula se persigue es el que tengan las debidas condiciones de salubridad e higiene los edificios que se destinan a moradas humanas y de permanencia que tengan continuidad con aquéllas, y el local que se discute en esta litis sólo está destinado a depósito de carbón." (Considerando 2.º)

24. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: PRUEBA: *Las alegaciones hechas por el arrendatario en instancia dirigida al Ayuntamiento de M., con el fin de que la cuota satisfecha por apertura de su establecimiento en el local arrendado fuera tenida en cuenta cuando se trasladara al edificio de su propiedad, ni por su naturaleza, ni por su intención, ni por la entidad a que iban dirigidas, pueden estimarse como actos con trascendencia en sus relaciones de carácter jurídico privado con el arrendador.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: REQUISITOS QUE HAN DE CONSTAR EN EL CONTRATO: *La falta de consignación en el contrato escrito de arrendamiento, de la clase de comercio o industria a que se destina el local arrendado no es causa de desahucio en la LAU ni en la legislación anterior.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: INDUSTRIA A QUE SE DESTINA: *La falta de formalidades administrativas o de condiciones facultativas para el ejercicio de una industria, no desvirtúa la apreciación de la sentencia recurrida, según la cual se da por reprobado que los dueños de la finca conocieron y autorizaron el destino de la finca arrendada para el ejercicio de la referida industria.* [Sentencia 4 junio 1952.]

25. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: SU RETROACTIVIDAD: *Exige un contrato en vigor el día en que comenzó aquélla a regir, es decir, el 3 de abril de 1947.* [Sentencia 28 febrero 1953.]

26. ARRENDAMIENTO URBANO: RETRACTO: ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DEL PRECIO DE TRANSMISIÓN: SU CONTENIDO Y SU AUTONOMÍA: *No produce más consecuencia que la anulación del contrato transitorio y con ello queda agotado su contenido, por ser independiente de las acciones de tanteo y retracto.* [Sentencia 31 enero 1953.]

“... determinándose por el artículo 67... que se presumirá, sin admitirse prueba en contrario, que es excesivo el precio si el figurado en la escritura de venta o en la adjudicación, incluido en su caso el importe de la carga, rebasa de la cantidad que arroje la renta pactada por el piso capitalizada al tres por ciento... o al cuatro y medio por ciento... (según los casos), previniéndose también por el citado artículo que cuando se diera la mencionada presunción y el inquilino o arrendatario no ejercitase el retracto, lo que únicamente podrá hacer por el precio figurado en la escritura de venta o acta de adjudicación, le cabrá instar la anulación del contrato transitorio, y que esta acción caducará a los sesenta días contados desde la fecha en que pudo ejercitar la de retracto.” (Considerando 1.º)

“... Que así como el efecto propio de las acciones de tanteo y de retracto es la transmisión de la propiedad de la cosa arrendada en favor del inquilino a arrendatario que las ejerce, la acción de impugnación del precio que se considere excesivo no produce más consecuencia que la anulación del contrato transitorio y con ello queda agotado el contenido de dicha acción” (Considerando 2.º).

OBSERVACIONES: Es rotunda la posición de nuestro Tribunal Supremo en cuanto a la consideración autónoma de la acción de impugnación de precio, con plena independencia de las acciones de tanteo y retracto que asisten al arrendatario. Parece exagerada y aun abusiva esta protección, por falta de interés protegible. Ya puede considerarse como suficientemente anómalo el hecho de que, sin probarse una simulación en el precio de la enajenación, se autorice al arrendatario a retraer por el “precio legal” (precio de capitalización conforme a las normas legales), resolviendo una venta perfectamente legal, sin que, además, se deje al simple capricho del arrendatario la posibilidad de impugnar el precio de la enajenación, anulando el contrato transitorio, en aras de un interés tan eventual y vago, como el que pueda tener el arrendatario en que no cambie la persona del arrendador. (D. I.)

27. ARRENDAMIENTO URBANO: RETRACTO: RENTA BASE PARA CAPITALIZAR: ART. 67 LAU: *La capitalización ha de hacerse sobre la renta pactada por el piso y no sobre la renta legal, no siendo computable el cuarenta por ciento impuesto por el artículo 118.* [Sentencia 31 enero 1953.]

28. ARRENDAMIENTO URBANO: DAÑOS CAUSADOS EN LA FINCA POR EL ARRENDATARIO: RECLAMACIÓN: *No puede pedirse a la vez y en el mismo juicio la condena al abono de los daños causados en la finca por el arrendatario y la resolución del contrato por falta de pago de los mismos.*

ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: DAÑOS EN LA FINCA: *Para que haya lugar a la resolución del contrato por aplicación de la causa quinta del artículo 149 de la LAU, es preciso que los daños sean causados dolosamente, sin que baste la culpa o negligencia del arrendatario.* [Sentencia 23 marzo 1953] (V. 15.)

29. ARRENDAMIENTO URBANO: REPERCUSIÓN DE DIFERENCIAS POR ELEVACIÓN DE CONTRIBUCIONES: *La repercusión sobre los arrendatarios de locales de negocio de las diferencias por elevación de contribuciones, permitida por el artículo 126 de la LAU, sólo es aplicable a los aumentos establecidos en normas dictadas con posterioridad a dicha Ley.* [Sentencia 21 octubre 1952.]

30. ARRENDAMIENTO URBANO: RENTAS: *Son distintos los supuestos regulados en los artículos 120 y 133 de la LAU.* [Sentencia 20 febrero 1953.]

"Son distintos los supuestos regulados en los artículos 120 y 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues el 120 se refiere al caso particular de rentas que, pese a exceder de las legales, se reputarán válidas como voluntariamente consentidas por el arrendatario; y el 133, con carácter general, limita tanto dichas rentas válidas según el 120, como cualesquiera otras, a las declaradas por el arrendador a la Hacienda o a las que, a falta de declaración, sirvan de base al tributo" (Considerando 1.º).

31. ARRENDAMIENTO URBANO: REVISIÓN DE RENTA: EFECTO RETROACTIVO: *Declarada abusiva la subida de la renta, es procedente el efecto retroactivo dado a la revisión de la renta.* [Sentencia 9 marzo 1953.]

32. ARRENDAMIENTO URBANO: PRÓRROGA OBLIGATORIA: EFECTOS FRENTE A TERCEROS: *No es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad para que afecte al tercer adquirente de la finca el derecho de prórroga concedido al arrendatario por la Ley.*

ARRENDAMIENTO URBANO: SUBARRIENDO CONSENTIDO: FACULTADES TRANSMISIBLES AL SUBARRENDATARIO: *El arrendatario a quien se autoriza expresamente a subarrendar, puede transmitir al subarrendatario el derecho que le fué conferido en el contrato de arrendo para hacer a su costa y dando aviso previo al arrendador las reformas y mejoras que le convinieren en el local arrendado.* [Sentencia 26 marzo 1953.]

El T. S. declara no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por la demandante contra la sentencia de la Audiencia, por consi-

derar "que esa prórroga obligatoria para el nuevo dueño o titular arrendador no la vincula la Ley en ninguno de sus preceptos a la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, porque la determinada identificación del objeto del derecho por su propia naturaleza, y la publicidad que el directo y consumado uso y goce de la vivienda o local por el inquilino o arrendatario, proporciona de su derecho, dentro de un grupo urbano, permite prescindir de la inscripción para dar efecto a tal derecho frente a tercero, respecto al contrato, como es el nuevo dueño o titular arrendador" (Considerando 5.º).

"Que todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles, si no se hubiere pactado lo contrario, y así D. V. N., en cuyo contrato de 21 de mayo de 1908, bajo la vigencia del art. 1.550 del C. c., no solamente no se le prohibía subarrendar, sino que expresamente se le autorizaba para ello en la cláusula 3.ª, pudo transmitir al subarrendatario... el derecho que, en la cláusula 4.ª del expresado contrato, se le había conferido para hacer a su costa y dando aviso previo a la dueña, las reformas y mejoras que le convinieren en el local arrendado..." (Considerando 3.º).

33. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: SUBARRIENDO NO AUTORIZADO: *Supuesta su existencia, resulta indiferente que se aplique la Ley vigente o la anterior, pues ambas conducen a la misma solución: la resolución del arrendamiento.* [Sentencia 24 enero 1953.]

Concuerda con las sentencias de 18 diciembre 1947 y 5 abril 1949.

34. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: SUBARRIENDO NO AUTORIZADO: *El subarriendo pactado sin autorización del arrendador es causa de resolución del arrendamiento, aunque aquel subarriendo se hubiese extinguido al formularse la demanda.* [Sentencia 24 enero 1953.]

"... y como no consta que el arrendador otorgara en forma legal alguna la autorización para la celebración del subarriendo, resulta evidente la causa de resolución del contrato de arrendamiento, la cual no puede quedar desvirtuada por el hecho de que al formularse la demanda tal contrato de subarriendo hubiese quedado extinguido" (Considerando 1.º).

35. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: TRASPASO NO NOTIFICADO: *No habiéndose notificado al arrendador la sustitución por uno de los socios en la posición jurídica de arrendataria de local de negocio que ostentaba una Sociedad, se da la causa de resolución prevista en el párrafo 3.º del artículo 159 de la LAU.* [Sentencia de la Audiencia Territorial de Granada de 19 enero 1950, sancionada por la del T. S. de 7 enero 1953.]

A. Una Sociedad, arrendataria de local de negocio, se disuelve y, con arreglo a los Estatutos, uno de los socios se hace cargo del activo y pasivo, y continúa el negocio. Interés del arrendador se le extiende

nuevo contrato a su nombre y es demandado por el arrendador, que pide se declare extinguido el arrendamiento por la causa tercera del artículo 159 de la LAU por haber tenido lugar un traspaso no notificado.

Revocando la sentencia desestimatoria del Juzgado, la Audiencia declara resuelto el contrato de arrendamiento; e interpuesto recurso de injusticia notoria, el T. S. *no da lugar a él.*

B. OBSERVACIONES: El problema básico debatido era el de si la situación descrita era equiparable o no a un traspaso. Más concretamente, si se había producido en realidad el requisito, típico en el traspaso, de "cesión a un tercero". Se decía por el recurrente que el socio no es tercero. El Tribunal Supremo recoge la tesis del recurrido en su impugnación al recurso (tesis ampliatoria de la sostenida por el Considerando 2.º de la sentencia de la Audiencia). El socio no es tercero, naturalmente, respecto del contrato social, en el cual fué parte. Pero sí lo es, y esto es lo que importa, respecto del contrato de arrendamiento pactado entre el arrendador y la Sociedad, como consecuencia de que la Sociedad tiene personalidad independiente de la de los socios.

Es aleccionadora la lectura del escrito de impugnación al recurso.

V. también sentencia de 13 marzo 1948. (D. I.)

36. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: OBRAS NO CONSENTIDAS: *Quien obtiene autorización para realizar unas obras y efectúa otras distintas, carece del consentimiento preciso para impedir que la resolución tenga lugar.*

ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: OBRAS PROVISIONALES NO CONSENTIDAS: *A los efectos de la causa 5.ª del artículo 149 de la LAU, carece de trascendencia el carácter más o menos provisional de unas obras, si éstas se efectuaron sin consentimiento del arrendador modificando la configuración de la finca arrendada.* [Sentencia 26 junio 1952.]

37. ARRENDAMIENTO URBANO: EXTINCIÓN DEL CONTRATO: *El derribo por causa de ruina inminente, debido a orden de la autoridad municipal, supone la extinción del contrato de arrendamiento.* [Sentencia 28 febrero 1953.]

38. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN: *No puede calificarse de traspaso el contrato por el que el propietario de un local lo arrienda al continuador del negocio que aquél ejercía en dicho local, y ello aunque el negocio mismo sea traspasado al mismo tiempo y en el propio documento en que se consigna el arrendamiento referido.* [Sentencia 7 abril 1952.]

39. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN: *La cualidad de permanente y, por consiguiente, no sujeto a plazo extintivo, es esencial al traspaso mercantil.* [Sentencia 25 abril 1952.] (V. 41.)

40. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN: *Para estos efectos, un socio es tercero respecto del contrato de arrendamiento pactado por el dueño del local con la Sociedad.* [Sentencia 7 enero 1953.]

"... que las Sociedades mercantiles tienen en todos sus actos y contratos personalidad jurídica independiente de la de cada uno de los asociados." (Considerando 1.º)

"Que si, pues, la Sociedad contrató como arrendataria con doña T. G. S., arrendadora, el arrendamiento del local en cuestión, es evidente que doña C. G. A., cesionaria del arrendamiento y con personalidad independiente, por lo dicho, de aquella Sociedad, pese a formar parte de la misma, es tercero respecto a dicho contrato, en el que sólo fueron parte los primeros." (Considerando 2.º)

41. SUBARRIENDO: CALIFICACIÓN: *Merece la calificación de subarriendo la relación es ablicida por un contrato, en virtud del cual la arrendataria de un local, sin quedar eliminada de la situación arrendaticia preexistente y siguiendo como intermediaria entre el dueño del local y un tercero, percibía de éste parte de la renta que ella abonaba al propietario.* [Sentencia 25 abril 1952.] (V. 39.)

42. RESOLUCIÓN DEL SUBARRIENDO POR RESOLVERSE EL ARRENDAMIENTO: *La resolución del contrato de arrendamiento de un local lleva consigo la resolución del contrato de subarriendo del mismo.*

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.ª DE LA LAU: CASOS EN QUE NO ES APLICABLE: *No lo es y el arrendador puede, por tanto, resolver el contrato, cuando el fundamento de la resolución pedida es el traspaso a un tercero, realizado por el arrendatario con posterioridad a la LAU, sin dar cumplimiento a los requisitos que para la eficacia del traspaso exige el capítulo IV de la misma.* [Sentencia 14 noviembre 1952.]

43. CONTRATO DE PRÉSTAMO: INTERÉS DEL OCHO POR CIENTO COMPUESTO: LEY DE USURA: *No es usurario a efectos de la Ley de 23 de julio de 1908 un préstamo hipotecario de corta duración—dos años—en el que además del interés anual del 8 por 100, se pactó otro de demora también al 8 por 100 sobre los vencidos y no pagados. La sentencia de 24 enero 1929 — que consideró usurario en aquel caso particular el interés compuesto del 8 por 100—no sienta jurisprudencia.* [Sentencia 28 abril 1953.]

A. Se trataba de un préstamo hipotecario de 22.000 pesetas, con intereses pagaderos por semestres anticipados en la forma y cuantía indicadas y con una cláusula de vencimiento anticipado por falta de pago de contribuciones que utilizó el acreedor para adjudicarse la finca hipotecada en procedimiento sumario. Con posterioridad a la hipoteca, y en documento aparte, la prestataria había otorgado voluntariamente al acreedor la administración de la finca, concediéndole como premio de administración el 8 por 100 de las rentas.

La deudora demandante solicita la nulidad del préstamo al amparo de la Ley de Usura de 1908, siendo desestimada su pretensión en ambas instancias. Interpuesto recurso de casación al amparo de los números 1.º y 7.º del artículo 1.692 LEC, por infracción de los artículos 1.º y 2.º de la Ley de 23 de julio de 1908 y de la doctrina legal aplicable, el T. S. no da lugar al recurso en virtud de las siguientes consideraciones:

"... Que prescindiendo de que una sola sentencia no sienta jurisprudencia y no se incurre, por lo tanto, en infracción de doctrina legal al no seguir la que en ella se expone, es lo cierto que el caso resuelto en el juicio en que se dictó la de *vinticuatro de enero de mil novecientos veintinueve* difiere grandemente del actual, pues en aquél se trataba de determinar si era usurario un contrato de préstamo garantizado con hipoteca... en cuyas estipulaciones se hacía constar que el capital entregado en ese concepto se había dado anteriormente y nada se decía de pago de intereses, y de la prueba practicada en el juicio resultó: que en realidad no se había hecho por el prestamista entrega de la cantidad que en el contrato se consignaba, sino que ésta era la suma de la liquidación de diversos préstamos anteriores... por los que el prestatario abonaba el interés compuesto de ocho por ciento anual, el mismo que se había comprometido a pagar por el que entonces se consignaba en la escritura, habiéndosele obligado también a que este préstamo tuviera su vencimiento a los *diez años*, pasando, cuando se dictó la sentencia, de *treinta y un años* los transcurridos desde que por el primer préstamo estaba obligado y había satisfecho en gran parte ese interés compuesto del ocho por ciento, *lo que aumentaba de modo tan extraordinario el capital recibido realmente que no podía ofrecer duda lo usurario que tal préstamo era*; y en el de que se trata en este juicio la cantidad de veintidós mil pesetas que, como capital entregado a préstamo, figura en la escritura otorgada en 25 de mayo de 1934, fué la que en efecto recibieron las prestatarias en aquel acto, de lo que dió fe el Notario, y en el propio contrato se hizo constar que el préstamo sólo tendría la duración de *dos años*, si alguna causa de las expresamente consignadas en él no determinaban con anterioridad su vencimiento, y que devengaba en favor del acreedor el interés del ocho por ciento anual desde que debió ser solventado, interés de demora que sólo excede de un dos por ciento del que se paga al Banco Hipotecario en casos análogos... de todo lo que resulta patente que en este préstamo no ha habido simulación en la cantidad entregada en tal concepto, no se ha ocultado en el contrato el pago de intereses y la *duración señalada al préstamo era muy corta*, circunstancias tan distintas a las que concurrían en el que dió lugar a la citada sentencia de 24 de enero de 1929, que, como antes se ha dicho, no admiten paridad entre sí y no es aplicable en su consecuencia a los dos préstamos la misma doctrina..." (Considerando 2.º)

**44. SOCIEDAD CIVIL: LIQUIDACIÓN DE LA MISMA:** *En la liquidación de una Sociedad civil habrán de incluirse todos los bienes que a ésta pertenecan, incluso aquellos que figuraran a nombre de un socio, cuando de las pruebas practicadas se deduce claramente que eran propiedad de aquélla.* [Sentencia 7 abril 1953.]

Al liquidarse una Sociedad civil constituida por A. y B., aquél reclama a los herederos de éste determinados bienes inmuebles que, aunque estaban a su nombre pertenecían a la Sociedad. Estos bienes se encontraban



en el momento de iniciarse el juicio a nombre de la viuda de B., por cesión que a ella le habían hecho sus hijos y herederos.

Alegado por los hijos de B. que carecen de legitimación pasiva por cuanto ellos repudiaron la herencia, el Tribunal Supremo sienta la siguiente doctrina: "el razonamiento de los recurrentes es notoriamente ineficaz porque se apoya en una afirmación inexacta, ya que no existe el acto de la repudiación de la herencia que se alega, porque lo que consta en autos y aportado precisamente por los demandados no es el acto de repudiación de herencia, sino la escritura de protocolización de las particiones hereditarias, en la que comparecen los demandados como tales herederos y *ceden* a favor de su madre los derechos hereditarios testamentarios o legítimos que les corresponde". (Considerando 1.º)

Acertadamente el Tribunal Supremo distingue entre la repudiación de una herencia y la cesión a otra persona de los derechos hereditarios que la corresponden, ya que en la renuncia el repudiante se aparta por completo del negocio hereditario, dejando la herencia desierta, sin determinación ni alusión al destino que haya que darle, mientras que en la cesión al transmitirse los derechos hereditarios a una tercera persona se pone ya de relieve que hasta este momento estuvieron en su poder.

El Tribunal Supremo *no da lugar al recurso* interpuesto por los demandados por no estimar la incongruencia denunciada, "ya que para que pueda estimarse la contradicción a que se refiere el artículo 4.º del artículo 1.692 de la LEC, ha de resultar la contradicción entre los diferentes pronunciamientos del fallo, y si se examina los que integran el de la sentencia recurrida se advertirá su absoluta compatibilidad sin oposición ni contradicción entre ellos". (Considerando 2.º)

45. CONTRATO DE PARTICIPACIÓN EN LOS BENEFICIOS: OBLIGACIÓN CONDICIONAL DE PAGO: LIQUIDACIÓN DE LOS MISMOS: *Celebrado un contrato en que el contratista director de una obra había de percibir del dueño, además de su sueldo mensual, "un 10 por 100 del beneficio líquido que se obtuviera con la venta del inmueble terminado, calculado sobre la diferencia entre el valor de costo y el valor en venta", la obligación de pago de dicho tanto por ciento se halla afecta a una condición suspensiva, que sin prejuzgar la existencia de los beneficios, ha de entenderse cumplida cuando el dueño procedió a vender algunos pisos de la casa y a dar en arrendamiento otros que de momento no pudo enajenar. A efectos de liquidación de beneficios, los pisos vendidos se han de estimar por su valor en venta, los arrendados por capitalización de su renta y los no vendidos ni arrendados por el mismo valor que sus similares enajenados o, en su defecto, arrendados.* [Sentencia 26 febrero 1953.] (V. 1.)

46. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: REQUISITOS: CONCEPTO DE ILICITUD: *Para que nazca la responsabilidad por culpa extracontractual no es necesario la violación de un precepto legal positivo, siendo en cambio esencial el elemento subjetivo y personal del agente de haber obrado con descuido o negligencia en la evitación del mal.*

**FACULTAD DE LOS TRIBUNALES:** *Apreciado este tipo de responsabilidad, pueden aquéllos condenar no sólo a la indemnización de los daños, sino también a que cesen las causas productoras de los mismos.* [Sentencia 23 diciembre 1952.]

A. Una Sociedad explotadora de una fábrica de cemento fué demandada por el dueño de unas fincas próximas por los perjuicios que en éstas causaban la sedimentación de los polvos y humos dimanantes, especialmente de utilizarse la fabricación del cemento en seco. Por ciertas disposiciones de la Administración se obligó a la citada Entidad—para evitar estas inmisiones perjudiciales—que utilizara el procedimiento de fabricación por vía húmeda, lo que cumplió la Sociedad hasta fecha reciente, en que para incrementar la producción volvió a emplear, junto con el nuevo, el antiguo procedimiento. El Juzgado condena a la demandada a la indemnización de daños y perjuicios, pero aprecia, en cambio, la excepción de incompetencia de jurisdicción en cuanto al pedimento de poner término a la causa productora de los daños reclamados. La Audiencia, rechazando dicha excepción, condena además a la Sociedad a que cesen los daños. El recurrente, al amparo del número 1.º, artículo 1.892 LEC, alega la interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 1.902 C. c., por no haberse infringido ninguna disposición legal ni especialmente el Reglamento de establecimientos incómodos, insalubres o peligrosos de 7 de noviembre de 1925; y en su segundo motivo la violación del artículo 1.089 C. c. El T. S. no da lugar al recurso por las consideraciones que anteceden, de las que transcribimos íntegro el Considerando 2.º:

“... que esta teoría de que sólo puede estimarse como ilícito para caracterizar la culpa, el acto u omisión contrario a una disposición legal, es completamente errónea, nacida de confundir el elemento objetivo y externo de la violación de una Ley con el subjetivo y personal del agente de haber obrado con descuido o negligencia de evitar un mal, que es el esencial en el concepto de la culpa extracontractual o aquiliana desde su origen en Derecho Romano, en el que no se atendía a que violase o no disposición legal positiva, sino que la relacionaba con la diligencia de un buen padre de familia o de una persona más o menos precavida, según los grados que admitía, pero siempre en atención a ese elemento interno y personal en relación con las circunstancias que cada caso requería, con lo que se violaría no un derecho positivo, sino un derecho abstracto, como de la vida o la propiedad, y en el mismo concepto pasó a nuestra Ley de Partida, en la séptima de las cuales sigue esa doctrina en su título 33 al definir la culpa aquiliana y en el título 15 al citar en sus leyes 10 y 11 algunos actos lícitos como originarios de culpa extracontractual, y la desenvolvió en el mismo sentido su comentarista Gregorio López, y si bien no hace expresa alusión a este extremo concreto del artículo 1.902 del Código civil, es, sin duda alguna, el que informa tal institución en este Cuerpo legal, porque así lo dispone en su artículo 1.104, que, aunque está dictado para los casos de culpa contractual, es aplicable a todo género de obligaciones, según declara la sentencia de 14 diciembre 1894, desenvuelve el mismo principio la jurisprudencia al sentar en la sentencia de 2 marzo 1904 y 24 febrero 1928, con abstracción de que haya no violación de precepto legal, que la obligación que establece el artículo 1.902

alcanza al dueño de una cosa que por omitir los medios conducentes a la corrección de los vicios de que adolezca o por no emplear los procedimientos adecuados para evitar sus consecuencias da lugar a que se produzcan los daños, llegando a reconocer en la sentencia de 28 febrero 1950 que un acto, lícito en sí, da lugar a que se preste la culpa si no se realizó con la prudencia que las circunstancias del caso requerían, y por ello no puede estimarse lícito el hecho de actos de expeler y dispensar la demandada abundante cantidad de polvo perjudicial que los considerandos 6 y 7 de la sentencia del Juez, aceptados por la Audiencia, declaran realizados, cuando hay medios técnicos para evitarlos tan fáciles de emplear, que ya han sido, a temporadas, puestos en práctica.

B. OBSERVACIONES.—El concepto de ilicitud esencial para que se desate la responsabilidad civil tiene diferente alcance en el ámbito contractual y en el extracontractual; en aquél, el acto ilícito deriva de la infracción de una norma concreta, el pacto contractual que tiene fuerza de ley entre las partes; en éste, la infracción de un principio jurídico, “neminem laedere”; la responsabilidad extracontractual surge con tal de que se dé una acción u omisión que produzca directamente un daño que se debió prever (culpa), sin que sea necesario como requisito integrante de aquella responsabilidad la violación de un precepto legal positivo; la actuación negligente que produzca un daño hace nacer directamente la obligación de resarcir, aunque no se haya rozado una norma positiva. El alguacil que en los festejos de un pueblo disparó varios cohetes —supuesto de la sentencia de 28 febrero 1950, citada en la presente—, uno de los cuales al estallar alcanzó a un muchacho, no realizó ningún acto ilícito, pero sí obró imprudentemente al dispararlos cerca de la concurrencia, lo que determinó su responsabilidad extracontractual. (J. C.)

47. RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR HECHO AJENO: *A pesar del criterio subjetivista que informa el artículo 1.903 C. c. —a base de una presunción de culpa que puede ser enervada mediante la prueba de diligencia—, la jurisprudencia de esta Sala viene imponiendo a la responsabilidad por hecho ajeno cierto matiz objetivista en el sentido de exigir una rigurosa prueba de diligencia, sin que a tal fin sea eficaz acreditar el mero cumplimiento formulario de preceptos reglamentarios que tienden a prevenir los siniestros.*

*La responsabilidad del empresario por el daño causado negligente-mente por las personas de su dependencia, es directa y no subsidiaria.*

*El acto de sobreesimiento provisional dictado en el sumario seguido con ocasión de los daños causados no excluye esta clase de responsabilidad. [Sentencia 24 marzo 1953.] (Véase D. Pr., I, 7.)*

A. Un autobús de línea volcó al salir de una curva causando lesiones considerables a un viajero, médico de profesión, que en tal momento se arrojó del vehículo; el demandante solicita una fuerte indemnización por los gastos sufragados para su establecimiento, honorarios profesionales dejados de percibir y por haber quedado con cierta incapacidad física para el ejercicio de su profesión. La Empresa demandada opone la pericia del conductor, que está provisto del carnet exigido para conducir tales vehículos, el buen estado de funcionamiento del autobús y la culpa del demandante que se causó las lesiones por arrojarle impruden-

temente del asiento que ocupaba. El Juzgado desestima la demanda; la Audiencia, en cambio, apreciando de la prueba la culpabilidad del conductor, estima en parte la demanda, condenando a la Empresa a una indemnización inferior a la solicitada. El demandante interpone recurso de casación invocando la aplicación indebida del artículo 1.903, infracción de los artículos 1.137 y 1.138 C. c. en relación con el anterior y error de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba.

El T. S. *no da lugar al recurso* por las anteriores consideraciones, y por las siguientes:

"... Que si la Empresa demandada únicamente prueba que el conductor del coche en el que viajaba el demandante estaba provisto del correspondiente carnet y el vehículo había sido reconocido unos meses antes del suceso, es de estimar que estas formalidades reglamentarias no son por sí solas suficientes para eximir de responsabilidad al empresario, ni cabe entender que sea imputable al actor el hecho de resultar lesionado al tirarse del vehículo en el momento que se producía el vuelco, determinante también de lesiones a otros viajeros que permanecieron en el coche..." (Considerando 4.º).

"Que también tiene declarada la jurisprudencia... que es directa y no subsidiaria respecto del dueño de la Empresa la obligación de reparar el daño causado por negligencia de tercera persona ligada a él por vínculo de dependencia o subordinación, y así debe ser, atendida la expresión literal y el espíritu que informa el citado artículo 1.903 C. c., por lo que tampoco es viable el segundo motivo del recurso, en el que se mantiene la tesis de que la responsabilidad definida en el artículo 1.903 C. c. es mancomunada y no puede ser decretada de modo solidario en estos autos en los que la demanda se formuló contra el Empresario exclusivamente..." (Considerando 5.º).

B. OBSERVACIONES: Nuestro *sistema civil* se atiene—como declara la sentencia de 29 febrero 1936— al criterio subjetivo de la culpabilidad en materia de responsabilidad extracontractual. Pero a esta regla general hay que señalar una *excepción* en el artículo 1.905, que sanciona un caso claro de responsabilidad objetiva y una *modalidad* de aplicación en el 1.903, en cuanto que establece una presunción de culpabilidad con desplazamiento al que la nadece de la prueba de diligencia para quedar exonerado de responsabilidad; el T. S. da un paso más en el camino de la responsabilidad objetiva al aplicar el citado artículo 1.903, exigiendo una *rigurosa prueba de diligencia* y considerando insuficiente el cumplimiento de preceptos reglamentarios o formalidades administrativas que tienden a evitar posibles daños; tendencia jurisprudencial que —como razona la presente sentencia— está basada en razones de convivencia social que imponen la rigurosa aplicación del principio "*neminem laedere*" y su obligada consecuencia de reparar el daño causado. (J. C.)

48. RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR LOS ANIMALES: *Conforme al art. 1.905 C. c., basta que un animal cause perjuicio para que nazca la responsabilidad del dueño aun no imputándose a éste ninguna clase de culpa o negligencia, salvo las dos excepciones que el mismo contiene: fuerza mayor o culpa del perjudicado.* [Sentencia 23 diciembre 1952.] (Véase I, 14, y D. Pr., I, 6.)

**OBSERVACIONES:** La teoría de la responsabilidad objetiva o sin culpa, iniciada especialmente por Unger en "Handeln auf eigene Gefahr", desarrollada posteriormente por Merkel y recogida por el C. c. alemán —que al lado de la responsabilidad por actos ilícitos culpables regula una serie de supuestos de responsabilidad por actos no imputables, responsabilidad por riesgo—, no ha sido recibida, especialmente en materia civil, por nuestra jurisprudencia, que se atiene al criterio de la culpabilidad para responsabilizar al sujeto. Sin embargo, en el art. 1.905 C. c., interpretado por la sentencia de 19 octubre 1909, que confirma la actual, se sanciona un caso claro de responsabilidad objetiva o sin culpa, ya que el poseedor de un animal o el que se sirviere de él es responsable de los daños que cause aunque aquél haya obrado con la diligencia necesaria para evitar el mal y sin distinguir, como hace el derecho alemán, entre animales fieros y domésticos, ya que éste, respecto de los últimos, admite la exoneración de responsabilidad mediante la prueba de diligencia. En el fondo del precepto español late la idea de compensación de los beneficios con los riesgos o perjuicios que la cosa pueda originar —"cuyus commodum ejus et periculum"—. (J. C.)

## V. Derecho de Sucesiones

1. **COMUNIDAD HEREDITARIA: TITULARIDAD DE DISPOSICIÓN DEL COMUNERO: ACCIÓN REIVINDICATORIA EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD:** *Si bien el heredero puede disponer, aun antes de que practique la división, de la parte ideal o indeterminada que haya de corresponderle en la herencia, mientras ésta no se liquide y no se haga en su favor la correspondiente adjudicación, carece de verdadero título de dominio en bienes concretos y determinados.*

*Según reiterada doctrina de esta Sala, mientras la herencia está indivisa puede cualquiera de los herederos ejercitar acciones en beneficio de la masa hereditaria y reivindicar los bienes que a la misma corresponden, siempre que lo haga en provecho de todos.* [Sentencia 11 abril 1953.] (Véase II, 6, y III, 7.)

2. **HEREDAMIENTOS EN CATALUÑA: INTERPRETACIÓN DE SUS CLÁUSULAS:** *Bajo la denominación de "hijos" se hallan comprendidos también los nietos, salvo en los casos en que éstos aparezcan excluidos expresamente.* [Sentencia 29 febrero 1952.]

**OBSERVACIONES:** La sentencia reseñada aplica de nuevo las Leyes 201 y 220, título XVI, libro 50 del Digesto "*de verborum significatione*", como ya lo hizo la sentencia 1.º mayo 1941, siguiendo la orientación marcada por reiterada jurisprudencia.

## DERECHO MERCANTIL

1. **COMPRAVENTA MERCANTIL: LUGAR DE CUMPLIMIENTO: CLÁUSULA "PORTE DEBIDO DE PUERTA A PUERTA":** *Cuando las partes no hubieren fijado el lugar de cumplimiento, se ha de entender, conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, que lo es el en que se hizo el envío de los géneros a*

"porte debido", y, en su defecto, el en que el vendedor tiene su establecimiento mercantil.

La cláusula "porte debido de puerta a puerta" —que no es más que una modalidad especial del porte debido— no desvirtúa la presunción de realizarse la entrega en el lugar de facturación y de ser los riesgos de cuenta del comprador. [Sentencia 10 marzo 1953.]

Véase el influjo que ejercen las cláusulas contractuales sobre gastos de transporte en cuanto al lugar de entrega en las observaciones a la sentencia de 27 octubre 1952 en A. D. C. VI, I, pág. 300.

2. COMPRAVENTA MERCANTIL: LUGAR DE CUMPLIMIENTO: FACTURAS CONTRADICTORIAS CON LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO: *Expresando el contrato que las mercancías se enviaron "franco estación G." —que es el domicilio del comprador—, y que éste las haría efectivas con giros a su cargo pagaderos en dicho domicilio, éste debe ser el lugar de cumplimiento, aunque las facturas retiradas por el comprador consignen que la mercancía viaja a "porte debido".*

COMPETENCIA TERRITORIAL: COMPRAVENTA MERCANTIL: LUGAR DE PAGO: *Conforme a reiterada jurisprudencia, en defecto de pacto, se entiende hecha la entrega en el establecimiento mercantil del vendedor, por lo que es competente para conocer de la reclamación del precio el Juzgado del lugar del dicho establecimiento por aplicación de la norma primera del artículo 62 LEC. en relación con el 1.500 C. c.*

COMPETENCIA TERRITORIAL: COMPRAVENTA MERCANTIL: RESCISIÓN: *Conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, es aplicable a las acciones rescisorias por incumplimiento la misma regla de competencia que rige el ejercicio de las acciones que se encaminan al cumplimiento de lo convenido. [Sentencia 8 abril 1953.]*

3. CONTRATO DE COMISIÓN: *Constando claramente de las pruebas aportadas y practicadas la existencia de un contrato de comisión, y el hecho de haberse llevado a cabo mediante las gestiones del comisionista los contratos de seguro pactados, debe satisfacerse por el mandante los premios de comisión pactados. [Sentencia 31 diciembre 1952.]*

A. fué comisionado por B., agente de la Compañía de Seguros X, para gestionar determinados seguros, que, caso de llegar a celebrarse, percibiría como premio de comisión un diez por ciento. Concertados los seguros, la Compañía X se niega a abonar el importe de la comisión, alegando que A. no fué comisionado por ella, e igualmente se niega B., quien indica que A. no era más que un simple colaborador suyo, pero no un gestor. Presentada la demanda por A. contra B. y la Compañía X, el Juzgado de Primera Instancia falla, estimando la demanda en cuanto al demandado B., a quien condena a satisfacer las comisiones devengadas, absolviendo a la Compañía X. Apelada la sentencia por B., estima la Audiencia, en parte, la apelación, condenando a B. a satisfacer la mitad de las comisiones devengadas.

Son dos los problemas que se plantean en el recurso de casación in-

terpuesto por A.: 1. Cuantía de las comisiones que debe percibir el recurrente por haber rebajado la Audiencia a la mitad las que le habían sido reconocidas en el contrato pactado. 2. Si debe ser responsable de dichas comisiones, además del agente B., la Compañía X.

El Tribunal Supremo, en cuanto al primer problema, declara, dando lugar al recurso, "que la clave de este problema está en el nombramiento hecho a favor de A., en el que se le reconoce la comisión del diez por ciento sobre las primas de los seguros concertados, por lo que no puede acordarse la reducción" (Considerando 2.º), "y que el único fundamento de la Audiencia para reducir esa remuneración es la equidad por estimar que hay una colaboración en ese asunto; pero, aparte de que no pueden calificarse de colaboraciones las gestiones realizadas, es evidente que esa equidad nadie la invocó ni pidió en el pleito, ni pudo aplicarla el Tribunal a quo en virtud del principio *iura novit curia*, porque obedece a principios jurídicos diferentes de los que son base de los derechos que alegan las partes y de las acciones que se ejercitan en el pleito" (Considerando 3.º).

Entiende el Tribunal Supremo, al admitir el recurso en este punto, que dada la claridad de los términos en que fué redactado el contrato, no cabe la reducción de la comisión pactada, porque, de lo contrario, habría infracción de la ley contractual, y en especial de los arts. 1.281, 1.282 y 1.283 C. c., no admitiendo tampoco el principio de equidad a que hace referencia la sentencia de la Audiencia, por entender que al decidir sobre una cuestión nueva, que no se planteó ni debatió en el pleito, y conceder lo que ninguno de los litigantes pidió, vino a incurrir en un vicio de incongruencia, ya que lo que hizo fué administrar una justicia "ex equo et bono" completamente incompatible con el principio de jurisdicción rogada.

En cuanto al segundo punto controvertido, el T. S. no da lugar al recurso, "ya que el contrato celebrado por la Compañía X con su agente B. dispone que son de cuenta de éste los corretajes que otorgue a cualquier intermediario", condenando, por tanto, a B. solamente al pago de las comisiones pactadas (Considerando 4.º).

## DERECHO PROCESAL

### I. Parte general

1. COMPETENCIA: DESAHUCIO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL: VENCIMIENTO DEL PLAZO CONVENIDO: *Son competentes los Jueces de Primera Instancia y no los Municipales, no sólo cuando el establecimiento mercantil o fabril existe en el momento de la perfección del contrato, sino también cuando, por pacto, debe destinarse la cosa arrendada a un negocio industrial.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

"Considerando: Que, en régimen de interpretación de los arts. 1.562 y 1.563 de la LEC, a efectos de precisar si el desahucio solicitado por

vencimiento del término de duración convenido, tiene por objeto un establecimiento mercantil y corresponde conocer la demanda al Juez de Primera Instancia o recaer sobre objeto distinto y debe atribuirse la competencia por razón del órgano jurisdiccional a los Jueces Municipales, es preciso indagar, dentro del ámbito de la legislación común, que es a la que exclusivamente alude el motivo primero del recurso, la finalidad o destino de la cosa arrendada, según los términos en que los interesados hayan declarado en el contrato su voluntad, de suerte que estará en presencia del desahucio de un establecimiento mercantil o fabril, no sólo en el supuesto de que éste exista en el momento en que se arrienda, sino también en el caso de que por pacto establecido deba ser destinada la cosa dada en arrendamiento a un negocio industrial. Por lo que, siendo hecho indiscutido el arrendamiento de un solar que el arrendatario habría de destinar a almacén de maderas, el art. 1.563, núm. 1.º de la Ley procesal atribuye la competencia a los Jueces de Primera Instancia" (Considerando 2.º).

2. INCUMPLIMIENTO DE NORMAS PROCESALES: SU ESTIMACIÓN: *Puede y debe hacerse en cualquier momento en que se advierta, a tenor del artículo 4 del C. c. y por el carácter público de tales normas.* [Sentencia 10 febrero 1953.]

3. PRUEBA DE HECHOS NO ALEGADOS EN EL PROCESO: *Los hechos no alegados en el momento procesal adecuado no pueden ser materia de diligencia alguna de prueba, ni puede ser tenida en cuenta por el juzgador la prueba que sobre tales hechos se practicare indebidamente.* [Sentencia 9 mayo 1953.]

4. COSA JUZGADA: EFICACIA: *Conforme a los artículos 1.251 y 1.252 del Código civil, tiene la eficacia de una presunción, y como tal no sirve, según reiterada jurisprudencia, para justificar errores de hecho.* [Sentencia 20 marzo 1953.]

5. PRESUNCIÓN DE COSA JUZGADA: IDENTIDAD DE CAUSAS DE PEDIR: *No existe cuando en las respectivas demandas, aunque se solicita lo mismo, se alegan distintos fundamentos.* [Sentencia 13 marzo 1953.]

6. COSA JUZGADA PENAL: SU EFICACIA EN EL PROCESO CIVIL: RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL: *La responsabilidad civil derivada del delito y la dimanante de culpa o negligencia que ampara el C. c., aunque guardan cierta analogía como expresión ambas del principio general de culpa, se rigen por preceptos diferentes y deben someterse al conocimiento de jurisdicciones distintas, por lo cual lo actual en la esfera penal no prejuzga lo que sólo concierne a la esfera civil.* [Sentencia 23 diciembre 1952.] (V. D. c., I, 14 y III, 48.)

OBSERVACIONES: Como dicen Peña y González—en sus "Contestaciones de Derecho Procesal", Zaragoza, 1946, pág. 118—, la jurisdicción civil queda siempre vinculada en lo que se refiere a la declaración de responsabilidad criminal y a la de la civil inherente a un hecho delictivo; pero queda



libra para apreciar la responsabilidad derivada del artículo 1.902 C. c., a no ser que la sentencia penal declare que no existió el hecho del que la acción civil hubiera podido nacer (argumento artículo 116 LECr.). La presente sentencia reitera la misma doctrina que la de 19 febrero 1945. (J. C.)

7. PROCESO PENAL: SU INFLUJO EN EL PROCESO CIVIL SOBRE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL: *Fuera del supuesto previsto por el artículo 116 LECr., nada hay que impida a la jurisdicción civil el conocimiento de hechos que puedan ser constitutivos de culpa o negligencia, aunque de ellos haya conocido también la jurisdicción penal, máxime si el procedimiento seguido ante ésta fué sobreseído provisionalmente.* [Sentencia 24 marzo 1953.]

Esta sentencia sigue la doctrina reiterada de que el auto de sobreseimiento provisional recaído en causa criminal no es resolución definitiva que impida juzgar de la culpa o negligencia en su aspecto civil.

## II. PROCESOS EN ESPECIAL

1. PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL CAPÍTULO XIII DE LA LAU: REQUISITOS: *No es exigible en ellos el requisito de acompañar a la demanda la certificación del acto conciliatorio.* [Incidentalmente, en sentencia 24 marzo 1953.]

OBSERVACIONES: Se confirma la doctrina sentada por el T. S. en las sentencias de 25 y 30 de noviembre de 1950.

2. REGLAS DE TRAMITACIÓN DEL ARTÍCULO 160 LAU: *Para aplicar al juicio tales reglas, es necesario que la acción ejercitada se funde en derecho reconocido en la misma L. y de Arrendamientos Urbanos.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

3. RETRACTO DE COLINDANTES: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: PRUEBA TESTIFICAL: *La prueba testifical está sometida a la prudente y soberana apreciación del Tribunal "a quo", por lo que queda firme en casación el hecho probado en la instancia, de haberse ejercitado la acción de retracto después de los nueve días siguientes a la fecha de conocimiento de la venta, lo que determina en el aspecto jurídico la caducidad de la acción.* [Sentencia 10 abril 1953.] (V. D. c., II, 4.)

## III. RECURSOS

1. LA CASACIÓN: MOTIVOS: *La reserva a favor del actor para ejercitar las acciones correspondientes ante la jurisdicción competente, indebidamente consignada en el fallo de una sentencia, no es motivo prosperable en casación.* [Sentencia 5 mayo 1953.]

2. LA CASACIÓN POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: MOTIVOS: NÚM. 4.º DEL ARTÍCULO 1.693 LEC: *No es necesaria la citación de las partes para la práctica de la prueba acordada para mejor proveer.*

LA CASACIÓN POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: MOTIVOS: *La práctica de pruebas que puedan resultar innecesarias no quebrantan esencialmente el procedimiento con perjuicio de las partes.* [Sentencia 28 mayo 1953.]

3. APELACIÓN EN JUICIOS SOBRE RESOLUCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO TRAMITADOS CON ARREGLO A LA LAU: CONSIGNACIÓN DE RENTA: MOMENTO PROCESAL OPORTUNO: *Por ser asimilables a los de desahucio, a tales juicios les es aplicable el art. 1.566 de la LEC, y en consecuencia debe acreditarse que se han satisfecho o consignado las rentas vencidas, precisamente en el momento de interponer los recursos de apelación o casación.* [Sentencia 10 febrero 1953.]

“Este Tribunal viene declarando en reiteradísima jurisprudencia, teniendo en cuenta el carácter supletorio que en materia procesal atribuye a la Ley de Enjuiciamiento civil el artículo 180 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que siendo los juicios sobre resolución de contrato de arrendamiento tramitados con arreglo a esta última Ley, perfectamente asimilables a los juicios de desahucio, es evidentemente aplicable a aquéllos el artículo 1.566 de la Ley Procesal Civil, según el cual en ningún caso se admitirá al demandado los recursos de apelación y de casación cuando procedan, si no se acredita, precisamente al momento de interponerlo, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato debe pagar adelantadas, o si no las consigna en el Juzgado o Tribunal, estableciendo como sanción al incumplimiento de esta obligación el artículo 1.567, que si el arrendatario no cumpliese lo proveído en el artículo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a la ejecución” (Considerando 3.º).

OBSERVACIONES: Concuerda con las sentencias de 13 febrero 1948, 12 mayo 1949 y 30 octubre y 11 noviembre 1950.

4. RECURSOS DEL CAPÍTULO XII DE LA LAU: REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD: *En todos los supuestos de resolución que implican el lanzamiento, es necesario que el inquilino o arrendatario, al interponer los recursos, acredite tener satisfechas o consignadas las rentas vencidas.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA DEL ARTÍCULO 172 DE LA LAU: CAUSA 2.ª DEL ARTÍCULO 173: *Para que prospere, es preciso invocar algún vicio de forma que origine indefensión.* [Sentencia 22 abril 1953.]

5. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: INFRACCIÓN DE LEY: *El artículo 1.214 C. c., por sus términos generales, no puede ordinariamente servir de base al recurso de casación y, análogamente, al de injusticia notoria.* [Sentencia 9 mayo 1953.]