

## II. SENTENCIAS

### I. Colaboración de Manuel AMOROS GUARDIOLA

1. **ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS:** *La certificación expedida por el Registro de la Propiedad, acreditativa de las ventas, hipotecas y transmisiones efectuadas en relación con una finca, y el testimonio del auto judicial por el que se adjudicó la finca a la recurrente, no tienen el carácter de documentos auténticos a efectos de casación, como tiene reiteradamente declarado esta Sala, y además en ningún caso un solo elemento de prueba puede prevalecer sobre la apreciación conjunta de las practicadas hecha por la sentencia recurrida.*

**DEFECTO EN LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO:** *Se incurre en defecto formal al denunciar conjuntamente dos conceptos antagónicos de infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, los de inaplicación e interpretación errónea, en contra de lo expresamente estatuido por el artículo 1.720 de la Ley de Trámites, que le hace incurrir en la causa 4.ª de inadmisión del 1.729, que en el estado actual del procedimiento se convierte en causa de desestimación, conforme a la reiterada y constante jurisprudencia de esta Sala, dado el carácter eminentemente ritual del recurso. [S. de 27 de diciembre de 1969; no ha lugar.]*

2. **DOBLE VENTA DE FINCAS: PRUEBA DE LA TRADICIÓN COMPLEMENTARIA DE LA PRIMERA VENTA HECHA EN DOCUMENTO PRIVADO:** *Deben señalarse los hechos que la sentencia recurrida sienta y que no han sido objeto de este recurso: a) que el comprador entregó en el acto de la firma del documento privado como parte del precio y no como señal, la cantidad de 100.000 pesetas, quedando pendiente el pago del resto hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública; b) que al suscribir el mencionado documento privado de compraventa el vendedor entregó al comprador la escritura pública de su anterior adquisición, dos contratos de inquilinato, subrogándose en dichos contratos dos documentos de declaración de aumentos de rentas, varios recibos de haber pagado contribuciones y dos recibos de la Cámara Urbana. Los hechos antes citados constituyen, jurídicamente valorados, una verdadera tradición, dada su naturaleza, puesto que no pueden tener otra significación sino la de conferir al comprador el inmediato disfrute de las fincas vendidas. [S. de 16 de febrero de 1970; no ha lugar.]*

Según el propio Tribunal Supremo reconoce en el primer Considerando de esta Sentencia—antes extractado—, la decisión en ella contenida respecto de la existencia de tradición complementaria de la primera venta en documento privado, lo que implica la atribución del dominio al primer compra-

dor, está perfectamente ajustada a la doctrina jurisprudencial formulada en las Sentencias de 25 de octubre de 1924 y 24 de diciembre de 1929. La Sentencia de 25 de octubre de 1924 sienta que, aun siendo el otorgamiento de escritura pública, en el contrato de compraventa, tradición simbólica de la cosa vendida, con igual eficacia que la ocupación material, ello es sin perjuicio de que otros actos o derechos se puedan estimar por los Tribunales. Y en la de 24 de diciembre de 1969 se expresa que el artículo 1.462 no implica que para la tradición se necesite precisamente escritura pública de venta, pues, aun siendo privada, puede justificarse la entrega, y, por tanto, el dominio, por otra clase de pruebas de la admitidas en derecho, y al concurrir en este caso juntamente con el documento privado los hechos inicialmente sentados, debe estimarse que se operó, desde el momento de la suscripción del mismo, la tradición que el recurrente niega y, consecuentemente, que carece de todo valor y eficacia la posterior venta de la finca a favor de la parte recurrente.

3. LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA: EFICACIA PROCESAL: *La obligación impuesta por el párrafo 2.º del artículo 38 L. H. (1) no es exigible cuando, aun ejercitada una acción contradictoria de dominio, como la reivindicatoria, ambas partes litigantes derivan sus derechos de documentos y títulos distintos que ninguna relación ni dependencia guardan entre sí (?), por reducirse entonces la contienda a discutir el valor, eficacia y preferencia de cada uno de ellos, y porque de declararse anterior el del demandante, la nulidad del de su adversario constituye la consecuencia implícita e indispensable de la acción ejercitada, y aquella nulidad es suficiente para lograr la del asiento registral a efectos del artículo 79, número 3, de la L. H. [S. de 19 de febrero de 1970; no ha lugar.]*

4. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE PRODIGALIDAD: SU IMPROCEDENCIA CUANDO SE EXTIENDE SOBRE FINCAS INSCRITAS A FAVOR DE QUIEN COMPRÓ DEL PRÓDIGO: INEFICACIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN POR CADUCIDAD DEL MISMO: *Según el número 2 del artículo 73 L. H., en relación con los artículos 170 y 171 de su Reglamento, la anotación preventiva ha de limitarse a los bienes que aparezcan inscritos a nombre del que es objeto de la demanda de declaración de incapacidad. No es obstáculo a esto el hecho de que con anterioridad a la inscripción de la escritura de compra otorgada por el presunto pródigo a favor del recurrente, hubiere sido presentado en el Registro otro mandamiento judicial para la anotación de la demanda de prodigalidad, tomándose asiento de presentación del mismo en el libro Diario, ya que éste caducó por el transcurso del plazo legal.*

DEFECTO EN LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO: *Las cuestiones que los motivos del recurso plantean son inadecuadas, ya que se dirigen a atacar el valor del título de transmisión y el de las inscripciones registrales practicadas,*

---

(1) «No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente».

*mas no la virtualidad de las anotaciones preventivas, cuando la acción ejercitada en el pleito se dirigía a la declaración de nulidad de las anotaciones preventivas de la demanda de prodigalidad, y apartándose así de la materia propia de este litigio. [S. de 24 de febrero de 1970; no ha lugar.]*

5. DOBLE INMATRICULACIÓN: *Tratándose de un caso de doble inmatriculación de la finca que se discute, el problema no puede decidirse aplicando los artículos 38 y 34 L. H., los cuales no operan en tal supuesto toda vez que los efectos que la inscripción confiere a sus respectivos titulares, se neutralizan al ser incompatibles entre sí, debiendo solventar el conflicto conforme a los principios y reglas del ordenamiento común.*

DEFECTO EN LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO: *Para alegar en casación el error de hecho en la apreciación de las pruebas, es preciso citar concretamente el documento o acto auténtico que patentice la equivocación del juzgador, sin que baste la cita global e indiscriminada de los mismos. [S. de 18 de junio de 1970; no ha lugar.]*

## II. Colaboración de Rodrigo BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO

1. ACCIÓN REDHIBITORIA: CONCEPTO DE VICIO OCULTO: *“Sistematizando la doctrina de los preceptos del Código civil y la jurisprudencia relativas al saneamiento por vicios ocultos de la cosa vendida se pueden establecer estos principios: a) que el vicio consiste en una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad; b) que es preciso que el vicio sea anterior a la venta aunque su desarrollo sea posterior; c) que es preciso que el vicio no fuera conocido por el adquirente, ni cognoscible por la simple contemplación de la cosa, teniendo en cuenta la preparación técnica del sujeto al efecto; d) que ha de ser de tal naturaleza que haga la cosa impropia para el uso a que la destina o disminuya de tal modo este uso que de haberlo conocido el comprador no la hubiera adquirido o habría dado menos precio; es decir, que no se trata de que sea inútil para todo uso, sino para aquel que motivó la adquisición, si nada se hubiere pactado sobre el destino, debiendo entenderse que la cosa fue comprada para aplicarla al uso más conforme con su naturaleza y más en armonía con la actividad a que se dedicaba el adquirente”.*

“No es obstáculo... el que tal defecto sea reparable porque, como dijo la Sentencia de 26-II-1914, «contratada la compra de un automóvil nuevo y con todos los detalles que pudieran apetecerse, procede la rescisión del contrato pedida por el comprador si para obtener esa perfección fue preciso, después de empezado a usar, reemplazar organismos importantes que no funcionaban bien».”

“Y tampoco puede decirse que no fueran ocultos aquellos vicios que, como los aquí discutidos, no sea fácil descubrirlos si no es sometiéndoles

a pruebas o examen técnico, dados los términos en que se expresa el citado artículo 1.484.”

**ACCIÓN REDHIBITORIA:** SU FUNDAMENTO: *“El saneamiento por los defectos ocultos descansa sobre el principio de la buena fe, que resulta defraudada si la finalidad perseguida por el comprador a cambio del precio entregado no puede cumplirse.”* [S. de 31 de enero de 1970; ha lugar.]

2. **FUNDAMENTO DE LA COSA JUZGADA:** *“Es el fundamento de la cosa juzgada el evitar que sobre los mismos hechos se produzcan resoluciones contradictorias, y en este caso la sentencia que se dice contradicha, de 26 de octubre de 1961, que resolvió la tercera, estimó que la Sociedad... fue continuadora y sucesora de la personalidad jurídico-mercantil individual del señor L., con los efectos legales correspondientes, aunque no resolviera sobre la simulación relativa de la escritura de sociedad, que no cabía en el marco de la tercera; por lo que... se impone la desestimación del motivo”.*

**NOTA:** Mientras que la Sentencia de 26-X-1961 no se había pronunciado sobre dicha simulación relativa, aunque era petición de una de las partes, la sentencia aquí recurrida declara la existencia de simulación relativa en la escritura de sociedad. Por ello el recurrente alega la excepción de cosa juzgada.

3. **INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS:** *“Es reiterada doctrina de esta Sala, que la interpretación del contenido clausular de los negocios jurídicos es privativa del Tribunal de instancia y debe por ello ser respetada en casación, mientras resulten lógicos y no desorbitados los textos que se interpretan.”*

**EFFECTO DE LA SIMULACIÓN RELATIVA:** *“Permite la subsistencia del contrato real querido por las partes y no el simulado, porque la ineficacia de la forma externa simulada no es obstáculo para la validez del negocio disimulado que contiene, en tanto este último es lícito y reúne no sólo los requisitos generales, sino también los que corresponden a su especial naturaleza, todo en armonía con el artículo 1.276 del Código y su Jurisprudencia aclaratoria”.*

**PRESUNCIONES:** *“Según reiterada doctrina..., la infracción del artículo 1.253 sólo puede ser acogida cuando se denuncia por el número primero del 1.692 y alegada aquí al amparo del número séptimo, el defecto procesal hace inviable el motivo, pero aun estudiado su fondo la resolución sería igual, pues la apreciación de las presunciones corresponde al Tribunal y sólo puede atacarse cuando sean faltas de lógica, del natural discurrir de la razón y como en el motivo sólo se califican de más expresivos los hechos favorables a la tesis del recurrente, reconociendo que los hay favorables a la del recurrido, no puede estimarse arbitraria la apreciación del Tribunal y se impone desestimar también, por razones de fondo, el motivo”.* [S. de 26 de noviembre de 1969; no ha lugar.]

4. **CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”:** *“Dicha cláusula sólo es de aplicación a los contratos de suministro periódico o de vencimiento muy diferido”.* [S. de 12 de junio de 1970; no ha lugar.]

5. INCONGRUENCIA: *"De acuerdo con la constante jurisprudencia de este Tribunal Supremo, no puede incurrir en ese defecto el fallo que... es totalmente estimatorio de las pretensiones de la demanda.*

CONFESIÓN: *"Lo importante al confesar son los hechos concretos sobre los que se absuelven las posiciones, que no pueden decirse divididos por la circunstancia de que el Juzgador no recoja después las razones o pretextos con los que se quiso paliar o, si se quiere, justificar la actitud que se reconoce. [S. de 26 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

6. DOCTRINA LEGAL: *"La doctrina útil para fundar en su infracción un recurso de esta índole es la establecida en repetidas e idénticas decisiones de esta Sala, no bastando, al efecto, la cita de la doctrina de una sentencia aislada".*

INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO: *"Si bien es cierto que, según jurisprudencia constante, para la aplicación del artículo 1.124 del Código civil se precisa, entre otros requisitos, que se patentice de modo indubitado una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido, también lo es que esa voluntad puede revelarse, entre otros medios, por la prolongada inactividad o pasividad del deudor frente a la firme, insistente y manifiesta voluntad de cumplimiento de la otra parte contratante". [S. de 5 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

7. NATURALEZA DEL CONTRATO: CONTRATO MIXTO: *"Que el discutido documento..., tanto en su introducción o preámbulo como en su antefirma final, habla de "comprador" y "vendedor" para designar a los contratantes, añadiéndose en la estipulación segunda que lo que respectivamente quieren aquéllos es transmitir y adquirir, y precisando con toda claridad en la tercera que "el contrato que se celebra es el de venta" del objeto que se describe: calificación contractual que no puede ser alterada por la concurrencia de otros dos elementos que, ciertamente contenidos en el mismo escrito, son utilizados por el recurrente en defensa de su tesis: a) en primer lugar, las obras que deberían efectuarse por el vendedor, consistentes, primero, en la demolición de un viejo edificio para construir después el nuevo, donde radicaría el local comercial objeto de la operación..., no obstante lo cual no puede servir para desvirtuar aquella naturaleza porque lo que se persigue; es decir, el objeto primordial de los intervinientes es la entrega del local, para lo que aquella obra es un accesorio que posibilita la efectividad real de la obligación de vender, que continúa siendo, sin duda alguna, la prestación predominante, cuyas reglas jurídicas son las que pensaron las partes...; b) y en segundo término, porque el presentado como elemento transaccional, no consiste en otra cosa sino en una cláusula final del pacto que se examina, donde literalmente se dice que "las partes contratantes dan por resueltas todas las cuestiones o diferencias que hasta la fecha hubieran existido o pudieran derivarse de las situaciones anteriores...", con lo que claramente se está dando a entender que lo que los interesados deseaban no era celebrar una transacción, sino avenirse a terminar las anteriores diferencias con este*

*contrato que celebran, que sirve de medio para ello, y cuya calificación jurídica no puede quedar afectada en razón al fin que, entre otras y con él, se persigue”.*

**INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** *“No podrá bastar el incumplimiento de aquél contra quien se actúa unilateralmente apreciado, sino que tendrá que acreditarse una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento; y de otro lado, el cumplimiento de todas las obligaciones que incumban a quien lo ejercita”.* [S. de 3 de junio de 1970; ha lugar.]

**8. NATURALEZA DEL CONTRATO:** *“La naturaleza de los contratos no depende de la denominación que les den sus otorgantes, sino de lo que realmente constituye su contenido”.*

**INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS:** *“La interpretación de los contratos, por ser función privativa de los Tribunales de instancia, no puede servir de base a un recurso de casación en el fondo, salvo que las deducciones a que lleguen sean ilógicas, absurdas o equivocadas, aun cuando pudiera haber alguna duda acerca de su exactitud”.* [S. de 20 de junio de 1970; no ha lugar.]

**9. NOVACIÓN:** *“Es doctrina constante de esta Sala que las cuestiones relativas a la existencia de los hechos determinantes de la novación, entre ellos el referente a la incompatibilidad de las obligaciones, antigua y nueva, es facultad propia y peculiar del Tribunal sentenciador, a cuyo criterio hay que estar en tanto no sean adecuadamente combatidos en casación”.* [S. de 3 de junio de 1970; no ha lugar.]

### III. Colaboración de José M. BURGOS

**1. PRINCIPIOS GENERALES:** *Admite el principio general del derecho “Res inter alios acta vel iudicata, alteri nec prodest, nec nocet”.* [S. 23 de diciembre de 1969; desestimatoria.]

**2. INTERPRETACIÓN:** *No cabe la casación cuando la interpretación dada por el Tribunal “a quo” es “racional”, aun cuando exista alguna duda acerca de la absoluta exactitud de aquélla.* [S. de 14 de febrero de 1970; desestimatoria.]

**3. ERROR DE HECHO:** *Es exigible un documento que no sea tenido en cuenta por la Sala sentenciadora, pues de haber sido considerado por ella, el problema sería de interpretación errónea, denunciabile por el cauce del núm. 1.º del art. 1.692 L. E. C.; y que su texto diga lo contrario de lo que la sentencia afirme.*

**INTERPRETACIÓN CONTRACTUAL:** *La limitación de efectos del art. 1.281 y la prohibición del art. 1.283 C. c., no se refieren a las consecuencias lógicas*

y obligadas de las manifestaciones contractuales. [S. de 7 de octubre de 1970; desestimatoria.]

4. CONFESIÓN JUDICIAL: *Sólo constituye prueba plena el conjunto armónico de todo lo confesado, sin que sea dable impugnarla, ni defenderla, por suposiciones que no tengan fundamento, o que vengan referidas a parte de la prueba, pero no a su totalidad, ya que el art. 1.233 C. c. complementa al 1.232 C. c.*

*No está permitido a la parte que propone la prueba de confesión aceptar determinadas manifestaciones sin recoger aquellas otras que sirven para enervar las afirmaciones que admite.*

DOCUMENTO AUTÉNTICO: *Los documentos notariales en que se recogen las manifestaciones unilaterales de los futuros demandantes no tienen la consideración de documento auténtico a efectos de casación.* [S. de 11 de noviembre de 1969; desestimatoria.]

NOVACIÓN: *No puede existir la extintiva, respecto a dos contratos (uno privado y público el segundo) cuando se trata de un mismo objeto, un mismo precio y las mismas condiciones esenciales.* [S. de 22 de enero de 1970; estimatoria.]

5. SOLIDARIDAD: *No es necesario que la palabra "solidaria" se emplee, siempre que aparezca como evidente la voluntad de los obligados a responder, con tal carácter, de las deudas que contraigan.*

SOCIEDAD CIVIL: RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS GESTORES: *Responden solidariamente a la vista del art. 1.698, en relación con la regla 1.ª del art. 1.695 del Código civil.*

RESPONSABILIDAD DE SOCIOS: *En la sociedad irregular no afectan a la responsabilidad de los socios frente a terceros, los pactos internos de reparto de ganancias y pérdidas al no existir diferenciación entre el patrimonio social y el de los socios en sí, que produce una libre comunicabilidad que viene a determinar la ilimitada responsabilidad de esta clase de partícipes en sociedades de carácter personalista.*

INTERESES: *Es procedente la condena a su pago desde la presentación de la demanda, cuando reclamándose varios créditos, se condena al pago de las cantidades postuladas para cada uno de ellos, aunque absuelve de uno determinado que, por su cualidad y cuantía, pueda ser estimado razonablemente como accesorio.* [S. de 10 de abril de 1970; desestimatoria.]

LOCAL DE NEGOCIO: SUBARRIENDO: *Constituye cualquiera de las figuras de cesión, traspaso o subarriendo el disfrute, cuando menos parcial, del complejo compuesto por el local, sus instalaciones industriales y el personal que las maneja, carente de intervención del arrendatario por espacio de cuatro años.*

**PRINCIPIO TUTIVO DE LA LEGISLACIÓN ARRENDATICIA:** *El espíritu de protección al inquilino que inspira la legislación de alquileres, o el que mediante ella se trate de velar por éstos, en orden a la prórroga del contrato y regulación del precio del mismo, no son más que criterios sociológicos orientadores, para un momento y supuesto dado, sin que de los mismos puedan derivarse principios doctrinales en relación a que sus normas hayan de interpretarse en favor del arrendatario como parte más débil, ni tengan la consideración de doctrina legal.* [S. de 21 de marzo de 1970; desestimatoria.]

**INCONGRUENCIA:** *Es necesario citar el art. 359 L. E. C. y además el concepto en que ha sido infringido.*

**NOVACIÓN:** *La novación objetiva o real no se presume, sino que, o ha de manifestarse de modo expreso y resultar claramente la voluntad de otorgarla —animus novandi—, o que la obligación que sustituye a la novada aparezca en forma tal que pueda ser apreciada terminantemente la incompatibilidad de ambas.* [S. de 9 de abril de 1970; desestimatoria.]

**6. FIANZA SOLIDARIA:** *El carácter de subsidiariedad de la fianza simple se pierde en la fianza solidaria, aunque conserve el carácter de la accesoriadad.*

*No se opone a la cualidad "in solidum" del fiador solidario, el hecho de supeditar la cantidad que se adeuda a una previa liquidación de cuentas entre acreedor y deudor, por lo que en pleito sobre liquidación de cuentas y reclamación del saldo resultante puede ser demandado el fiador solidario por inaplicabilidad del artículo 1.834 C. c.* [S. de 16 de junio de 1970; estimatoria.]

**7. DEFECTOS DEL RECURSO:** *Al amparar los motivos de "interpretación errónea y aplicación indebida" se mezclan conceptos heterogéneos y se falta a la claridad y precisión, cuyo defecto se sanciona en el núm. 4 del artículo 1.729 L. E. C.* [S. de 5 octubre de 1970; desestimatoria.]

**8. INJUSTICIA NOTORIA: PROCEDIMIENTO:** *El artículo 363 L. E. C. tiene carácter sustantivo a efectos de casación.* [S. de 17 de marzo de 1970; desestimatoria.]

**9. INJUSTICIA NOTORIA: QUEBRANTAMIENTO DE FORMA:** *Sin la interposición oportuna de los remedios o recursos ordinarios, contra las faltas cometidas, no puede utilizarse el recurso extraordinario de injusticia notoria.* [S. de 27 de mayo de 1970; desestimatoria.]

**10. ERROR DE DERECHO:** *No figura en la causa cuarta del artículo 136 L. A. U., por lo que no se puede alegar a su amparo.* [S. de 22 de mayo de 1970; desestimatoria.]

**PROCEDIMIENTO:** *No puede ser acogido el motivo que se basa en preceptos de carácter general, cuando la sentencia de instancia se apoya en preceptos específicos cuya infracción no queda denunciada.*

**COSA JUZGADA:** *No se puede recurrir en casación un pronunciamiento de primera instancia no apelado.*

11. **ERROR DE HECHO:** *No existe cuando la Sala se limita a no recoger un hecho en la fundamentación del fallo. Al invocar el error de hecho es necesario precisar las consecuencias jurídicas que han de ser sustancialmente modificadas de acogerse tal error. [S. de 23 de diciembre de 1969; desestimatoria.]*

#### IV. Colaboración de José CADARSO PALAU

1. **CONFESIÓN:** *La confesión judicial no tiene más valor que el resto de las pruebas practicadas.*

**ERROR DE HECHO:** *Los documentos aducidos, aparte de no tener el carácter de auténticos a efectos de casación, no puede ser base del error de hecho al haber sido examinados e interpretados por el Tribunal "a quo".*

**CONTRADICCIONES EN EL FALLO:** *La declaración de haberse producido en una tubería de conducción de agua del recurrente daños por un tractorista de la actora, no es en forma alguna contradictoria con la declaración de incumplimiento de sus obligaciones contractuales por parte del recurrente ni presupone que por la actora se haya faltado a las suyas. [S. de 6 junio de 1970; no ha lugar.]*

**NOTA:** *La actora había recibido una finca por donación de su padre. Sobre dicha finca, éste había constituido a favor del demandado y recurrente, mediante contrato celebrado en octubre de 1911, un derecho de busca y conducción de aguas. Se estipulaba, a cambio, el pago de un canon anual a cargo del demandado, y asimismo se pactaba que si éste "estuviese tres años consecutivos sin satisfacer el canon o cantidad resultante a tenor de lo prevenido en el pacto anterior, quedará rescindido (sic) este contrato". Habiendo pasado más de los tres años prevenidos sin que el demandado pagase el canon, la actora solicitó se declarase la resolución del contrato.*

2. **ACCIÓN PAULIANA:** *Si la sentencia recurrida afirma que ni hubo mala fe en las compradoras, ni consilium fraudis o concierto para perjudicar al demandante, no cabe plantear el recurso sobre la base contraria para invocar violación del artículo 1.111 del C. c., sin haber combatido debidamente aquellos supuestos de hecho.*

**DERECHO DE RETENCIÓN:** *No cabe invocar un derecho de retención sobre un inmueble que se dice haber tenido a título de mandatario y administrador, sobre la base del artículo 1.730 del C. c., pues lo que este precepto concede es un derecho de prenda que, por tanto, se refiere exclusivamente a cosas muebles.*

**INEXISTENCIA PRÁCTICA DE PEDIMENTOS EN LA DEMANDA:** *Son totalmente imprecisos y contradictorios los pedimentos que no concretan los actos que se*

*impugnan y piden su ineficacia de manera conjunta e indistinta por diversas causas que son entre sí incompatibles, por lo que se trata, no de la aplicación oficiosa de una excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda, ni de un caso de incongruencia, sino de un caso de inexistencia práctica de pedimentos en la demanda. [S. de 16 de junio de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: Con parecida expresión a la utilizada en los pedimentos números dos, tres, cuatro y ocho, el demandante, hoy recurrente, pedía en el sexto de su demanda "que se declare nulo y sin efecto ni valor alguno, ineficaz o rescindido, simulado, resuelto o revocado, toda estipulación, convenio, contrato, pacto o cesión operada sobre el local expresado, desde la posesión y tenencia por el demandante y con posterioridad y anterioridad...". Como las sentencias de primero y segundo grado declarasen no haber lugar a entrar en el fondo de tales pedimentos, por no expresarse con claridad y precisión lo que en ellos se pedía, el recurrente esgrimió en su recurso el argumento de que se había aplicado de oficio la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda, con lo que se incurría en incongruencia al otorgar más de lo pedido, por cuanto aquella excepción no había sido oportunamente aducida por los demandados.

3. CONTRATO DE OBRA: NOVACIÓN MEDIANTE EXPROMISIÓN: INTERPRETACIÓN: *Debe apreciarse la existencia de novación en virtud de la cláusula transcrita del contrato de 22 de abril de 1964, que ha sido rectamente interpretada por la Sala a virtud de los actos coetáneos y posteriores de las partes, consistentes en el alzamiento de la suspensión de la obra y su continuación por el subcontratista sin previo pago de lo que se le adeudaba, que lleva a deducir que ello tuvo lugar ante la convicción del acreedor de que percibiría su crédito por la mayor solvencia de los nuevos deudores, que únicamente puede presumirse lógicamente ante la asunción de la deuda por los propietarios y que entraña también un consentimiento expreso del acreedor con la sustitución referida.*

CONFESIÓN: *La confesión del demandado rebelde no hace prueba más que en cuanto le afecta.*

PRUEBA TESTIFICAL: *Es bien conocida la doctrina de esta Sala de que la prueba testifical no puede ser aducida en casación.*

ERROR DE HECHO: *No puede sustentarse en los documentos aducidos, que no demuestran por sí mismo y sin necesidad de ser interpretados o relacionados la evidente equivocación del juzgador, además de que fueron ya examinados y valorados por la Sala de instancia para formar su juicio.*

ARGUMENTO A MAYOR ABUNDAMIENTO: INCONGRUENCIA: *No cabe estimar la aplicación indebida de los artículos 358 y 361 del C. c. relativos a la accesión que impropialemente argumenta la sentencia impugnada, porque tal argumento se establece a mayor abundamiento y aun suprimido en nada modificaría el jallo recurrido, razón por la que tampoco puede ser éste tachado de incongruente alegando que ni en los escritos se trató de la accesión, ni tal extremo fue discutido. [S. de 24 de abril de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: En la construcción de un complejo de viviendas se había subcontratado con el demandante la instalación de fontanería. Ante la irregularidad y retrasos en el pago por parte del contratista, el subcontratista exigió se le pagase lo que llevaba instalado o de lo contrario suspendería las obras y no pondría más material. Intervinieron entonces los propietarios, a quienes urgía terminar la obra, diciendo al subcontratista que no parase las instalaciones y que ellos le pagarían como propietarios de las viviendas y locales; a tal efecto, habían modificado el contrato primitivo de 22 de abril de 1964, modificación que se reflejaba en el párrafo último de la cláusula cuarta: "Los señores González y Vicente, previa conformidad del señor Guillo—contratista—, podrán satisfacer directamente a la persona o personas que lo acrediten y reclamen, cantidades a cuenta de los expresados dos millones de pesetas, por razón de materiales, jornales u otros conceptos referentes a la obra mencionada". El subcontratista prosiguió y concluyó la instalación, demandando posteriormente a los propietarios, hoy recurrentes, en reclamación de la cantidad de que por aquel concepto se consideraba acreedor.

4. QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: DEFECTOS DEL RECURSO: *No basta citar el número del artículo 1.693 de la LEC, en el que se ampara, sino que es inexcusable, además, señalar el precepto legal vulnerado y la resolución causante de tal vulneración, lo que no hizo el recurrente, que se limita a manifestar que se ha incidido en el supuesto previsto en el número 2.º del artículo 1.693 de la LEC., sin determinar cuál es el precepto legal que se supone quebrantado al reconocer al presidente de la Delegación Provincial de Burgos la representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.* [S. de 7 de marzo de 1970; no ha lugar.]

NOTA: El Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, a través de su Delegación Provincial en Burgos, reclamaba al demandado cierta cantidad que, en concepto de honorarios era debida por éste a uno de sus colegiados, el cual no resulta claro de los autos si había fallecido con anterioridad (así lo alegaba el recurrente) o posterioridad al momento de iniciarse la reclamación. El demandado, hoy recurrente, alega en su recurso que la Sala sentenciadora ha incurrido en quebrantamiento de forma al reconocer indebidamente al presidente de la Delegación Provincial de Burgos la representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Combatiendo la tesis del recurrente, la Sentencia del Tribunal Supremo contiene las siguientes afirmaciones: 1) en el 5.º *Considerando*: "porque los Estatutos de los Colegios de Arquitectos de España, aprobados por Decreto de 13 de junio de 1931, ratificados con fuerza de Ley por la de 4 de noviembre del mismo año, dispone: a) Que los Colegios vienen obligados a cobrar sus honorarios "por intermedio de los Colegios (art. 8.º); b) Que las Juntas de Gobierno de dichos Colegios "asumen la plena administración" de ellos (art. 18); c) Que las Juntas de Gobierno de las Delegaciones Provinciales "actuarán como auxiliares de las Juntas de Gobierno y en su representación" (art. 34). 2) En el 6.º *Considerando*: que el demandado ha reconocido la personalidad del presidente de la Delegación Provincial de Burgos al suscribir, juntamente con el Arquitecto, los impresos en los que se estipulan los encargos de los trabajos profesionales a dicho Arquitecto "y consiguientemente no puede negar ahora en el proceso la personalidad que, fuera de él, le había reconocido al aludido presidente". 3) En el 7.º *Considerando*: "... porque la representación que a tales efectos se confiere a los Colegios y a las Delegaciones Provinciales es de carácter legal y subsiste aún después de fallecido el Colegiado".

De todas estas afirmaciones, resulta aventurada y sorprendente la última, transcrita. En primer lugar, por la forma de su expresión, pues cabe preguntarse ¿qué representación, sea voluntaria o legal, subsiste como tal representación aún después de fallecido el representado? Debe acaso

entenderse que la sentencia quiere referirse aquí a las llamadas por la doctrina gestiones en curso en el supuesto de que, extinguida la representación, el representante haya de continuar en el ejercicio de sus funciones; pero se afirma entonces que tal continuación no tiene carácter representativo, sino que se trata sólo de gestiones derivadas de la anterior representación (cfr. ALBALADEJO, "El negocio jurídico", Barcelona, 1958, p. 374). En segundo lugar, llama la atención esa atribución de una representación legal a los Colegios de Arquitectos para el cobro de honorarios correspondientes a los Colegios, cuando una afirmación tan fuerte se obtiene fundamentalmente sobre la base, tan poco firme como necesitada de cautelosos análisis, que se deriva de la expresión legal "vendrán obligados, por intermedio de los Colegios, a hacer efectivos los honorarios...", contenida en el artículo 8 de los citados Estatutos. Base que aún parece más débil si tenemos en cuenta, en una simple lectura, el artículo 8 del Reglamento orgánico para el cobro de honorarios profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, aprobado por O. M. de 11 de marzo de 1936, en cuyo párrafo primero se establece que "en el caso en que hubiera que recurrir a procedimiento judicial para el cobro de honorarios profesionales y el colegial así lo desee, el Colegio llevará su tramitación, si lo informa favorablemente la Asesoría jurídica". En último término, si de una verdadera representación legal se trata, habrá que responder a la siguiente pregunta: ¿Está, como consecuencia de ello, restringida la capacidad jurídica del Arquitecto colegiado?

En fin, es de lamentar que tan interesantes pronunciamientos no puedan ser considerados constitutivos de doctrina, por cuanto la única "ratio decidendi" del fallo desestimatorio fue la de carácter formal arriba extractada, con lo que no cabe atribuirles más valor que el de meros "obiter dicta".

5. QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: PRUEBAS DENEGADAS: DEFECTOS DEL RECURSO: *No puede prosperar el recurso: a) porque no basta citar el número del artículo 1.693 LEC en que se funde, sino que es asimismo necesario que se cite el precepto legal infringido; b) porque, si bien uno y otro Tribunal denegaron la práctica de alguna de las diligencias probatorias propuestas, en su virtud no puede ampararse el recurso en el número 3.º sino en su caso en el número 5.º del artículo 1.693 LEC; c) porque no se intenta demostrar que pudo producir indefensión la denegación de los oportunos medios de prueba, como requiere el precepto invocable, siendo dicha denegación no sólo posible, sino necesaria, por contener el artículo 566 LEC un mandato imperativo dirigido a los Jueces y Tribunales en los supuestos que contempla.* [S. de 24 de diciembre de 1969; no ha lugar.]

## V. Colaboración de Jesús DIEZ DEL CORRAL

1. COMPRAVENTA VINCULADA Y DONACIÓN ENCUBIERTA: *Declarado por el Tribunal "a quo" que la escritura pública de venta envuelve una donación que resulta nula por incumplimiento de condiciones, es superflua la alegación de la infracción de los artículos 618, 619 y 1.274 del C. c., así como de la doctrina constante de esta Sala en el sentido de que, con arreglo al artículo 623 del C. c., no ha podido existir donación al faltar el requisito esencial de la aceptación, toda vez que ello sólo conduciría a proclamar la nulidad absoluta del acto realizado, con idénticas consecuencias* [S. de 22 de abril de 1970; no ha lugar.]

2. SIMULACIÓN ABSOLUTA DE COMPRAVENTA: *Declarada categóricamente por la Sala sentenciadora la simulación absoluta de la venta, no pueden prosperar los motivos del recurso que, haciendo supuesto de la cuestión, parten de la existencia real de una donación "inter vivos" disimulada bajo la apariencia de una compraventa, ni tampoco el motivo que alega la infracción del artículo 1.282 del C. c., pues obvio es que huelga toda interpretación de un contrato inexistente.*

PRUEBA DE LA SIMULACIÓN: *La afirmación de la Sala no puede quedar desvirtuada por la manifestación de la vendedora en su testamento de que sin la escritura de venta discutida trató de preparar el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad, pues no se patentiza la veracidad intrínseca de esta manifestación ni, aún menos, que los bienes debatidos fueran transmitidos a la recurrente "donandi causa". [S. de 29 de noviembre de 1969; no ha lugar.]*

NOTAS Es frecuente que las compraventas simuladas lo sean sólo relativamente, envolviendo una donación "inter vivos" disimulada que, si recae sobre inmuebles, se estima nula, según reiterada doctrina jurisprudencial, por defecto de forma. No obstante, las posibilidades prácticas son muy diversas y en las dos sentencias reseñadas se recogen dos distintos supuestos. sí, en la primera, lo disimulado era sí una donación "inter vivos", pero ésta se estima ya nula por incumplimiento de condiciones con arreglo al artículo 647. (Se trataba de una viuda labradora, sin ningún pariente próximo, que transmitió todos sus bienes a unos vecinos con la condición de que la recogieran en casa de éstos y le pagarán una modesta pensión.) En la segunda sentencia, el T. S. parte del hecho de no existir ningún contrato disimulado: se trataba de crear una simple apariencia de compraventa en favor de una futura heredera o legataria. Pero la vendedora cambió de parecer en su último testamento y dejó todos sus bienes, incluso los aparentemente vendidos, a otras personas. Podría, pues, sostenerse a lo sumo que la venta encubría una donación "mortis causa", la cual, a su vez, resultaba nula, según la doctrina mayoritaria, por defecto esencial de forma.

3. INTIMIDACIÓN: SUS NOTAS: *La intimidación ha de consistir en la amenaza racional y fundada de un mal grave, en atención a las circunstancias personales y ambientales que concurran en el intimidado, y no en un temor leve, y entre ellas y el consentimiento ha de mediar un nexo eficiente de causalidad.*

INTIMIDACIÓN: SU PRUEBA: *Los hechos que la originen son de la libre apreciación de la Sala de instancia y únicamente atacables por la vía del número 7.º del art. 1.692 de la LEC y, en todo caso, la intervención del Letrado del recurrente en la redacción del documento combatido excluye la idea de la pretendida intimidación. [S. de 21 de marzo de 1970; no ha lugar.]*

4. COMPRAVENTA SIMULADA: INEXISTENCIA DE PRECIO: *Para rebatir esta afirmación de la Sala no basta alegar la infracción del artículo 1.218 del C. c. porque las partes declararon en la escritura pública la existencia del precio confesado, toda vez que la verdad intrínseca de esta declaración no resulta amparada por la prueba plena de la fe notarial, antes, al contrario, es susceptible de ser desvirtuada por otros medios.*

NEGOCIO DISIMULADO: PRUEBA: *Con arreglo al artículo 1.276 del C. c. el negocio disimulado debe ser probado y no basta la alegación de que existía una donación encubierta, cuando el juzgador de instancia declara que la intención de los otorgantes era crear una apariencia de compraventa que sirviera en su día para eludir los elevados tipos impositivos de la sucesión "mortis causa".*

LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO: *No puede denunciarse esta infracción sobre la base de que los bienes reclamados al recurrente los ha donado a sus nietos, cuando los documentos que justifican esta transmisión y consiguiente situación jurídica de los pretendidos donatarios no han tenido entrada eficaz en el proceso. [S. de 30 de abril de 1970; no ha lugar.]*

5. DOCUMENTOS AUTÉNTICOS: CERTIFICACIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *Las certificaciones del Registro, no obstante su carácter de documento público, sólo hacen fe con autenticidad jurídico-procesal con referencia al hecho de la inscripción, pero no respecto del contenido de las manifestaciones que se hayan hecho en los documentos que las causen; y, en el caso presente, aun cuando estuvieran investidas de la autenticidad exigida, lo cierto es que no se oponen por sí mismas a los hechos sentados por los juzgadores de instancia.*

ARTÍCULOS 34 Y 38 DE LA LEY HIPOTECARIA: CUESTIONES NUEVAS: *Respecto de estos artículos no se suscitó cuestión alguna en el proceso, aparte de que el concepto de tercero no concurre en el adquirente y la acción contradictoria del derecho inscrito no juega cuando el asiento no es contradictorio con lo establecido en la sentencias, ni la acción ejercitada origina disparidad ni oposición con el título.*

CUESTIÓN NUEVA: *La relacionada con la venta de cosa ajena, no discutida ni alegada en la "litis", no puede ser examinada en casación. [S. de 15 de abril de 1970; no ha lugar.]*

6. CONTRATO DE CORRETAJE ASUMIDO POR AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA: *El contrato de corretaje, mediación o comisión, por el que un Agente de la Propiedad Inmobiliaria asume el compromiso de facilitar y concertar la venta de una finca propiedad de otra persona está regulado específicamente por el Reglamento de 6 de abril de 1951, pero exige que se cumplan los requisitos que en él se establecen, especialmente la forma concreta señalada en su artículo 12, que aquí no ha concurrido.*

CONTRATO DE CORRETAJE: REGULACIÓN LEGAL SUPLETORIA: *Ello no significa que los vínculos creados carezcan de regulación legal y viran al margen de lo jurídico, puesto que habrá que aplicar las normas que el C. c. dedica al contrato de mandato, a partir de su artículo 1.709.*

REVOCACIÓN Y ABONO DE LA COMISIÓN: *Dicho contrato queda extinguido, pues, por su revocación conforme a los artículos 1.732 y 1.733 del C. c., lo*

que no obsta, por supuesto, al derecho que al mandatario pueda corresponder para reintegrarse de los gastos efectuados y para ser indemnizado por los trabajos realizados, pero excluye, en cambio, el premio o comisión convenida cuando no se llega a consumir por el intermediario el conjunto total del encargo recibido. [S. de 16 de diciembre de 1969; ha lugar.]

7. IMPUGNACIÓN DE LEGITIMIDAD: CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: Aunque el artículo 113 del C. c. no tenga una redacción demasiado feliz, hay que entender, conforme a la doctrina de las SS. de 24 de enero de 1947 y 14 de octubre de 1963, que el hecho de que el nacimiento se haya inscrito en el Registro civil no obliga a contar el plazo desde la inscripción pues el hecho de ser público este Registro no lleva consigo necesariamente el conocimiento de las inscripciones que en él se practiquen.

CÓMPUTO DEL PLAZO: OCULTACIÓN FRAUDULENTA: Estando el marido ausente y no habiéndole comunicado nunca la esposa ni su estado de embarazo, ni el alumbramiento, ni la existencia posterior del niño nacido, es forzoso contar el plazo de caducidad de la acción, no desde la fecha de la inscripción de nacimiento, sino desde el día en que el actor tuvo conocimiento de aquel nacimiento.

PRESUNCIÓN DE LEGITIMIDAD: SEPARACIÓN DE LOS CÓNYUGES: Como declara la S. de 16 de abril de 1969, aunque la separación acordada privadamente por los cónyuges no impide por sí la presunción de paternidad, como ésta puede destruirse por la prueba de la imposibilidad física del marido para tener acceso con su mujer, no cabe duda de que si, después de separados convencionalmente y transcurridos los plazos legales, ocurre el nacimiento de un hijo, podrá el marido oponerse a la legitimidad probando la separación que impedía el débito conyugal, y la mujer, sostenedora de la legitimidad, habrá de acreditar que durante la separación cohabitó con su marido, a cuya conclusión ha llegado nuestra jurisprudencia con un criterio progresivo.

PRUEBA DE LA SEPARACIÓN: MEDIDA PROVISIONAL ACORDADA JUDICIALMENTE: Probadamente por el marido la separación de hecho y declarado así por el Tribunal "a quo", sin impugnación eficaz en el recurso queda cumplida la prueba que exige el párrafo 2.º del artículo 108 del C. c., aparte de que debe estimarse subsistente la medida provisional de separación judicial acordada por el Juez civil, no obstante el desistimiento de la causa canónica por adulterio, que inició la esposa. [S. de 21 de abril de 1970; no ha lugar.]

8. LITIS EXPENSAS EN PLEITO DE SEPARACIÓN MATRIMONIAL: Con arreglo al nuevo artículo 68 del C. c. el abono de "litis expensas" decretado por el Juez es una medida provisional con vigencia limitada al tiempo que dure la sustanciación del proceso canónico o civil; es decir, mientras no recaiga resolución definitiva en el mismo; por tanto, el recurso de casación sobre esta decisión, del Juez, es improcedente conforme al artículo 1.729, 3.º, de la LEC, al no tener la sentencia recurrida el carácter de definitiva. [S. de 11 de mayo de 1970; no ha lugar.]

9. FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR: PAGO DE LA LEGÍTIMA: *Los contadores partidores designados con las más amplias facultades pueden adjudicar bienes concretos a una legitimaria en pago de la legítima estricta y los demás bienes en proindivisión a sus coherederos, pues esta operación no vulnera la intangibilidad cualitativa de la legítima y es, además, en este caso, una consecuencia de la interpretación del testamento, para lo cual siempre está facultado el Comisario.*

ADQUISICIÓN DE BIENES POR USUCAPIÓN: CARÁCTER PRIVATIVO O GANANCIAL: *La alejación de la recurrente de que ciertos bienes incluidos en el cuaderno no son gananciales sino privativos por haberlos adquirido el causante "en virtud de prescripción, lograda en concepto de dueño por título hereditario", no ataca la parte disyuntiva del fallo, sino sólo unos fundamentos que no son la base esencial de aquél, y olvida que la sentencia declara probado que el causante cesó, aunque fuera brevemente, en la posesión de esos bienes en concepto de dueño, en virtud de reconocimiento efectuado vigente a el matrimonio, iniciándose nuevamente la prescripción a partir de esa fecha.* [S. de 31 de marzo de 1970; no ha lugar.]

NOTA: Aunque no guardaba mucha relación con el punto discutido, pues lo que se debatía eran las facultades del contador partidor para apartar de la indivisión hereditaria a una legitimaria y la formación del cuaderno, y no el perjuicio cualitativo de la legítima, la sentencia aprovecha la ocasión para precisar la naturaleza de la legítima. "Dicha institución —dice— tiene la consideración de "pars hereditatis" y no de "pars valoris", es cuenta herencial y ha de ser abonada *con bienes de la herencia*, porque los legitimarios son cotitulares directos del activo hereditario y no se les puede excluir de los bienes hereditarios, salvo en hipótesis excepcionales, como los artículos 829, 838, 840 y 1.056, párrafo 2.º, del Código civil".

10. PARTICIÓN POR CONTADOR DIRIMIENTE EN JUICIO VOLUNTARIO DE TESTAMENTARIA: *Como reconoce la doctrina de esta Sala, el artículo 1.061 del C. c. tiene más bien un carácter facultativo que imperativo, puesto que la formación de los lotes depende de las circunstancias de cada caso, naturaleza y valor de los bienes, su posible división y número de partícipes, y la posible igualdad a que se refiere el artículo no significa que en la partición se imponga una igualdad matemática o absoluta, por asignación a cada heredero en todos los bienes de la herencia.* [S. de 13 de junio de 1976; no ha lugar.]

11. INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULAS TESTAMENTARIAS: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR SALVO CASO DE NECESIDAD: *La interpretación dada por el Tribunal "a quo", con arreglo a constante doctrina de esta Sala, ha de prevalecer, en principio, sobre la de la recurrente, máxime cuando la base fáctica de la sentencia recurrida descansa sobre la inexistencia de necesidad para la venta y este extremo no llega a atacarse eficazmente en el recurso.*

CUESTIÓN NUEVA: *No puede examinarse en casación, aparte de que la esgrimida se sustenta en bases de hecho distintas a las apreciadas por el Tribunal de instancia haciendo supuesto de la cuestión.* [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]

12. INCONGRUENCIA: *No puede prosperar el motivo que alega incongruencia del fallo, pero no acusa la infracción del artículo 359 de la LEC ni el concepto de tal infracción.*

ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: PRUEBA TESTIFICAL: *El artículo 1.248 del C. c. es admonitorio y no preceptivo y contra la apreciación de la prueba testifical que hagan los Tribunales de instancia en uso de sus facultades privativas, no se da el recurso de casación.*

ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: PRUEBA DOCUMENTAL: *El documento público notarial no acredita por sí mismo la veracidad intrínseca de las manifestaciones de los interesados y su exactitud no está protegida por la fe pública notarial, pudiendo aquellas manifestaciones ser desvirtuadas por la apreciación conjunta de todos los restantes elementos probatorios.*

ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Para acreditar tal error a efectos de casación no pueden ser tenidos como documentos auténticos los mismos que el Tribunal "a quo" examinó y tuvo en cuenta para emitir su fallo. [S. de 9 de abril de 1970; no ha lugar.]*

13. RECURSO DE CASACIÓN: SU ADMISIÓN EN ACTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA: *No puede admitirse cuando la materia que es objeto de tales actos puede ser de nuevo ventilada en otro juicio; y esta circunstancia, que concurre en los testamentos ológrafos con arreglo al artículo 693 del C. c., ha de existir por analogía respecto de las resoluciones de las Audiencias, concediendo o denegando la protocolización del testamento en peligro de muerte hecho, sin intervención de Notario, de palabra o por escrito. [S. de 9 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

## VI. Colaboración de Juan de Dios DOVAL MATEO

1. CASACIÓN: COSA JUZGADA MATERIAL: *Nuestro ordenamiento procesal concede tanta importancia a la cosa juzgada material que permite que al amparo del número 5.º del artículo 1.692 L. E. C. se pueda atacar la sentencia "cuando el fallo sea contrario a la cosa juzgada siempre que se haya alegado esta excepción en el juicio; la circunstancia de que en el referido artículo se establezca un caso especial de casación, para este supuesto, no quiere significar que, fuera de él, no pueda denunciarse, por la vía de su número primero, cualquier infracción de una norma sustantiva de las que regulan el instituto de la cosa juzgada material.*

IDENTIDAD DE LOS SUJETOS: CALIDAD: *No puede sostenerse que no exista la identidad de los sujetos que requiere la ley, por la simple circunstancia accidental de que los litigantes ostentan distinta posición procesal en ambos pleitos, porque la palabra "calidad" que emplea el artículo 1.252 Código civil*

*no constituye sino un desdoblamiento del requisito de la identidad personal y no puede referirse a la calidad procesal que hayan asumido las partes, sino a la posición civil que hubieran ocupado, porque el cambio procesal de las partes no altera lo más mínimo la naturaleza de la acción ejercitada en uno y otro pleito. [S. de 26 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

2. QUERRANTAMIENTO DE FORMA: DEFECTOS DEL RECURSO: *No formalizado el recurso de quebrantamiento de forma con la necesaria claridad y precisión exigidas para su proposición por la Ley de Enjuiciar, este defecto le hace inadmisibile. [S. de 12 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

3. CASACIÓN: AUTO NO DEFINITIVO: *La resolución recurrida, lejos de cerrar el paso a la discusión del proceso, indica expresamente el medio procesal de hacerlo viable, subsanando el defecto advertido en la constitución de la relación jurídico procesal, lo que demuestra el carácter de no definitivo del auto, y por tanto, basta con ello para denegar la admisión del recurso, conforme a lo dispuesto en los artículos 1.729, núm. 3.º, en relación con el 1.789, núm. 1.º, ambos de la Ley Procesal. [S. de 30 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

4. CASACIÓN: DEFECTOS DEL RECURSO: *La Ley Procesal tiene en cuenta y trata con la debida separación las "causas" del recurso, artículo 1.691, y los "motivos" del mismo, artículo 1.692; por ello si el recurso se redacta citando el número 1 del artículo 1.691, pero no se cita el número del artículo 1.692 en que el mismo se halle comprendido, se habrá de entender que no se expresa el "motivo" del mismo, faltando a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.720, adoleciendo el recurso de falta de precisión. [S. de 21 de abril de 1970; no ha lugar.]*

5. CASACIÓN: DOCUMENTO AUTÉNTICO: *No es documento auténtico el que no hace prueba por sí mismo sin necesidad de interpretación. [S. de 7 de abril de 1970; no ha lugar.]*

6. CASACIÓN: CUESTIÓN NUEVA: *El ahora recurrente, variando la tesis de su defensa sustentada en sus escritos de contestación y dúplica, suscita una cuestión nueva, que no ha tenido en los periodos de alegación y discusión el debido y adecuado planteamiento, ni ha sido reflejada en la súplica de los expresados escritos, por lo que es claro que ha incidido en el defecto o causa de inadmisión prevista en el número 15 del artículo 1.729 L. E. C., vicio que en esta fase decisoria del recurso se convierte en causa de desestimación. [S. de 30 de abril de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: El hoy recurrente, en los escritos de contestación y dúplica mantuvo la tesis de inexistencia de sociedad civil, y el motivo del recurso lo ampara en el artículo 1.668 del Código civil: nulidad del contrato de sociedad por no haberse inventariado los bienes inmuebles aportados por él.

7. CASACIÓN: DEFECTOS DEL RECURSO: *El motivo, amparado en el número 4 del artículo 1.792 L. E. C., por infracción del artículo 359 del mismo cuerpo*

*legal, el cual constituye la norma de carácter sustantivo, es necesario, conforme previene el artículo 1.720, citar el concepto de la infracción que se acusa.*

**ALEGACIÓN: INFRACCIÓN DE PRECEPTO PROCESAL:** *El motivo está amparado en el número 1 del artículo 1.692 L. E. C., por no aplicación del artículo 1.489 del mismo cuerpo legal, el cual carece de naturaleza sustantiva y es constante la doctrina de esta Sala que declara que los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo aquellos a los que la jurisprudencia ha reconocido sustantividad, no son aptos para servir de fundamento de un recurso por infracción de ley o de doctrina legal. [S. de 3 de julio de 1970; no ha lugar.]*

## VII. Colaboración de Gabriel GARCIA CANTERO

**1. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: INDEMNIZACIÓN POR ACCIDENTE DE TRÁFICO: DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA:** *La cuantía indemnizatoria, de algo tan grave como la muerte de una hija, no puede hacerse depender del resultado de un asesoramiento técnico, objetivo y frío, sino que el Tribunal habrá de atender al criterio que en orden a las circunstancias del caso llegue a formar, aunando la recta administración de la justicia con el cumplimiento de la Ley. [S. de 4 de julio de 1970; no ha lugar.]*

**NOTA:** En el presente caso la cuantía de la indemnización por la muerte de una niña de seis años se fija en 300.000 pesetas, en concepto de seguro obligatorio. No parece que haya que entender la sentencia en el sentido de que no proceda la práctica de prueba pericial en caso de muerte, sino que su falta no impide la apreciación discrecional y ponderada del juzgador en orden a la determinación de la cuantía.

**2. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: DAÑOS Y PERJUICIOS POR EL ATROPELLO DE UN NIÑO: CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA:** *Según declaración no impugnada de la Sala, el atropello se produjo exclusivamente por la inesperada, imprevisible e imprudente acción de la víctima, la cual, en unión de otros niños, había visto con antelación al vehículo y, aprovechando su paso, se colgó de una barra colocada en la parte lateral izquierda del camión, sin que el conductor, a pesar de guiar el vehículo con la máxima atención, pudiera percatarse de la travesura de los niños, pues, dada su situación en la cabina, ya no podía verlos por haberlos rebasado cuando la ejecutaron. [S. de 12 de junio de 1970; no ha lugar.]*

**3. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: DAÑOS Y PERJUICIOS POR ACCIDENTE DE AUTOMÓVIL: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: CÓMPUTO DEL PLAZO:** *Abierto sumario por razón de accidente de automóvil, el dies a quo del plazo de prescripción de la acción civil no empieza a contarse a partir de la fecha de conclusión del mismo, la cual carece de relevancia procesal, por no ser firme hasta que el Ministerio fiscal haga constar la fórmula de "Visto", sino a partir de la fecha de notificación a la parte de la providencia que acusa la recepción del*

*sumario y ordena su archivo; como quiera que tal notificación no aparece realizada con anterioridad al 31 de diciembre de 1965 y la demanda fue presentada el 19 de diciembre de 1966, es evidente que la acción no había prescrito. [S. de 8 de junio de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: El pleito acusa gran deficiencia de prueba, pues sólo constaba con claridad la fecha en que el Ministerio Fiscal había puesto el "Visto", que fue el 11 de diciembre de 1965, declarando el T. S. que la sentencia debiera hacer constar de manera expresa la fecha de notificación, así como la de presentación de la demanda. No obstante, de manera tácita y por pruebas indirectas es posible fijar las citadas fechas en la forma indicada. Por aplicación del artículo 1.214 C. c., la carga de la prueba del *dies a quo* del plazo de prescripción incumbe al demandado.

4. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS A LA MASA DE ACREEDORES POR LA ACTUACIÓN NEGLIGENTE DE LOS SÍNDICOS: LITIS-CONSORCIO PASIVO NECESARIO CON LOS HEREDEROS DEL SÍNDICO FALLECIDO: *Basada la reclamación de daños y perjuicios en el artículo 1.365 de la L. E. C., con base en la supuesta existencia de una negligencia culpable en la administración del patrimonio de la quiebra, resultante, no de la actuación individual e independiente de cada uno de los sindicatos, sino en su actuación conjunta e indiscriminada de los mismos, es decir, de la Sindicatura en sí como órgano de la quiebra, resulta evidente el interés que en el pleito tienen los herederos del síndico fallecido, originándose un litisconsorcio pasivo necesario entre los sindicatos demandados y los herederos del síndico fallecido. [S. de 10 de abril de 1970; no ha lugar.]*

5. COMPETENCIA: CULPA EXTRA CONTRACTUAL: RECLAMACIÓN CONTRA EL FONDO DE GARANTÍA COMO ASEGURADOR: *Aunque normalmente en los casos de culpa extracontractual rige el fuero del lugar de los hechos, en el caso debatido, por tratarse de una acción creada por la Ley de 24 de diciembre de 1962, y fundada en el artículo 15 del Decreto de 21 de marzo de 1968, la condición del organismo obligado al pago puede influir en la determinación del lugar de la competencia jurisdiccional; como la representación y defensa del Fondo de Garantía corresponde a los abogados del Estado, nunca puede entablarse acción contra tal organismo en localidad en que no exista Abogacía del Estado, y no existiendo ésta en Puigcerdá, ha de estimarse la competencia del Juzgado de Madrid, lugar donde, además, se requirió el pago, convirtiéndolo en sitio de cumplimiento de la obligación. [S. de 4 de julio de 1970.]*

Se trataba de un accidente causado por un vehículo propiedad del Patrimonio Forestal del Estado, matriculado P. M. M., asegurado en el Fondo Nacional de Garantía. Se ejercita la acción ejecutiva creada por la Ley especial, entablándose la demanda en Puigcerdá, lugar de comisión de los hechos. El Fondo plantea la cuestión de competencia por inhibitoria ante un Juzgado de Madrid, resolviéndose en su favor. Si la "ratio decidendi" es la necesidad de demandar al Fondo allí en donde existe Abogacía del Estado, es obvio que no podrá invocarse esta sentencia para fundar en todo caso la competencia de los Juzgados de Madrid en todos los casos en que el Fondo sea demandado, bien como asegurador directo, bien como asegurador subsidiario. Con todo, el criterio mantenido por esta sentencia, pese a no servir de base para constituir doctrina legal al recaer en cuestiones de competencia, tiene extraordinaria importancia práctica.

## VIII. Colaboración de José PERE RALUY

1. PRUEBA DE HECHOS DE ESTADO CIVIL: *Respecto a la cuestión de si las referencias que en partidas sacramentales o del Registro se consignan ajenas al acto inscrito, tienen validez como prueba, ha resuelto la doctrina constante de esta Sala que las actas del estado civil sólo constituyen prueba del acto especial acerca del que el encargado del Registro puede certificar por su personal conocimiento y de la fecha de aquél, pero no de las declaraciones que contengan con relación a hechos distintos, para cuya demostración en juicio es indispensable otra prueba separada y concreta, es decir, que de tales declaraciones no puede certificar el encargado del Registro y se requiere otra prueba, cualquiera que sea, puesto que así lo autoriza el artículo 327 del C. c. [S. de 16 de junio de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: Aunque es cierto que las referencias que en las que la Sentencia llama "actas del estado civil" —siguiendo una terminología no por tradicional menos impropia, sobre todo en la actualidad— se contengan, y que no afecten al núcleo del hecho inscrito no se hallan cubiertas por la fe pública registral, al menos con la cobertura especial que el Registro otorga a determinados hechos y circunstancias de los mismos —véase, por ejemplo, artículos 41 y 69 de la Ley del Registro civil—, es absolutamente incierto lo que se afirma de que las citadas "actas" —término que se emplea como equivalente a inscripciones registrales— sólo constituyen prueba especial del acto especial del que el encargado del Registro puede certificar por su personal conocimiento y de la fecha de aquél, pero no de las declaraciones que contenga con relación a hechos distintos; semejante doctrina, aplicada reiteradamente al valor de las actas notariales, es en absoluto inaplicable a las inscripciones registrales, que hace fe, no ya sólo de haberse formulado ante el encargado del Registro una reclaración de conocimiento, sino de la realidad del hecho declarado. La inscripción de nacimiento hace fe de que el nacimiento ha ocurrido en las circunstancias de lugar y tiempo que consten en el asiento y no sólo de que el declarante, en determinado momento, ha puesto en conocimiento del Registrador del estado civil el hecho del nacimiento. Lo que ciertamente no queda cubierto por la fe pública registral en la inscripción de un nacimiento serán los datos ajenos a la relación contenida en el artículo 41 de la Ley Registral, y así, por ejemplo, aunque en la inscripción de nacimiento de una persona conste la referencia al lugar de nacimiento del padre o al matrimonio del mismo, estos dos datos no quedan cubiertos por la fe pública registral emanada de la inscripción de nacimiento. Quizá quiso referirse a esto la sentencia objeto de la nota, y en el caso concreto enjuiciado, se negó acertadamente a la inscripción de nacimiento el valor de prueba privilegiada de circunstancias periféricas al núcleo cubierto por la fe pública registral, pero al hacerlo se utilizaron las expresiones de formulación poco afortunada y abocadas al confusio-nismo a que se refiere la presente nota crítica.

2. SINDICATOS: PERSONALIDAD: REPRESENTACIÓN: *Si bien al Jefe de cada Sindicato le corresponde la plena autoridad y responsabilidad de su dirección, "sólo le cabe representarlo" para el ejercicio de su capacidad jurídica y de obrar, si el Sindicato tiene la cualidad de entidad sindical autónoma, precisando para ello la previa aprobación de sus estatutos, y por ello, si bien el Sindicato Nacional del Olivo se creó por Decreto de 5 noviembre 1940, si no aparecen aprobados los estatutos por los que ha de gobernarse, no puede reconocérsele dicha cualidad, ni consecuentemente a su Jefe o Presi-*

dente facultades representativas a los efectos del otorgamiento del poder al procurador que en su nombre comparezca en autos. [S. de 4 de julio de 1970; ha lugar.]

3. PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGITIMACIÓN DE CADA COPROPIETARIO PARA DEFENDER LA INALTERABILIDAD DE LOS ELEMENTOS COMUNES: *El hecho de que el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal confiera al Presidente de la comunidad la representación de ésta, en juicio, no es impeditivo de que cada propietario pueda ejercitar las acciones pertinentes para defender, en caso de pasividad e incluso en el de oposición del presidente y del resto de los partícipes, el interés, que ha de estar jurídicamente protegido, de su participación indivisa en los elementos comunes, según ya se sostuvo en S. de 28 abril 1966. Siendo indispensable para la modificación de la cosa común el consentimiento unánime de los copropietarios, si no se concediera acción a cada condueño para impugnar los actos realizados sin tal consentimiento unánime, se convertiría en ilusorio el derecho obstativo que a cada uno concede la mencionada norma.* [S. de 23 de abril de 1970; ha lugar.]

NOTA: El demandado había realizado obras no sólo en su parte privativa, sino en parte que afectaba de forma esencial al elemento común, muro de fachada, sin obtener el consentimiento unánime de todos los condueños.

4. COMUNIDAD DE REGANTES: LEGITIMACIÓN DE LOS COMUNEROS: *El partícipe en una comunidad de regantes tiene capacidad para formular reclamaciones en beneficio de la comunidad y se halla legitimado para demandar en juicio el cumplimiento de los pactos.*

RECURSO DE CASACIÓN: CONFUSIÓN DE PLANTEAMIENTO: *Incide en confusión el recurso en que se engloba en un motivo el error de hecho y el de derecho.*

CASACIÓN: NECESIDAD DE CITAR LAS NORMAS QUE SE REPUTAN INFRINGIDAS: *Es causa de inadmisión y de desestimación la falta de cita de los preceptos de valoración de prueba que se reputan infringidos.* [S. de 28 de septiembre de 1970; no ha lugar.]

5. COMPRAVENTA: NATURALEZA JURÍDICA: TRANSMISIÓN DE DOMINIO: *El contrato de compraventa, según nuestro Código civil, no es un negocio real, sino consensual, creador de obligaciones, y no tiene por sí mismo virtualidad suficiente para transmitir el dominio si no se completa este título con el modo, o sea, con la tradición, para que la traslación de propiedad se consume.*

LEGITIMACIÓN PARA EL DESAHUCIO: RESPETO A LOS ACTOS PROPIOS: *La L. E. C. concede la legitimación activa para promover el juicio de desahucio, únicamente a los que tengan la posesión real y consiguiente derecho a disfrutar la finca, pero no puede olvidarse la reiterada y constante doctrina del Tribunal Supremo en el sentido de que la excepción de falta de esta legitimación no puede válidamente invocarla el demandado que judicial o extra-*

*judicialmente se la tuviera reconocida al demandante, obligando tal reconocimiento a los causahabientes de quien lo efectuó.*

**USUCAPIÓN: PRECARIO:** *También a la prescripción extraordinaria del artículo 1.959 del C. c. es aplicable lo que dispone, con carácter general, el artículo 1.941 del propio cuerpo legal, y por tanto, el reconocimiento público de su carácter de precarista, por parte del ocupante, excluye la posesión a título de dueño porque el precario consiste en la posesión sin título o con título nulo o que haya perdido su validez, y además dicho reconocimiento interrumpe la posesión.*

**JUICIO DE DESAHUCIO POR PRECARIO: SUPUESTA COMPLEJIDAD:** *No introduce complejidad de ninguna clase el hecho de que en el mismo documento en que se reconoce la existencia del precario se establezca la obligación, por parte del dueño reconocido, de satisfacerle al precarista la cantidad de 1.500 pesetas por el desalojo voluntario. [S. de 19 de noviembre de 1970; no ha lugar.]*

**6. INTERESES LEGALES: CANTIDAD ILÍQUIDA:** *No cabe hablar de cantidad líquida a efecto del pago de intereses, si precisamente la materia del laudo objeto del recurso fue la práctica de la liquidación de la cantidad a pagar.*

**ERROR DE HECHO: IMPUTADO A UN LAUDO:** *No es admisible la alegación de error de hecho, basado, no en un documento auténtico a los efectos del recurso de casación, sino en los propios considerandos del laudo. [S. de 24 de noviembre de 1970; no ha lugar.]*

**7. PRELACIÓN DE CRÉDITOS: CONCEPTO AMPLIO DE "SALARIO":** *Según el artículo 37 de la Ley de Contrato de Trabajo, al que sin duda reenvía el precepto civil de prelación de créditos, dentro del concepto amplio de salario se ha de comprender la totalidad de los beneficios que obtenga el trabajador por razón del servicio o trabajo prestado, ya le sean entregados en mano, ya en forma diferida e incluso eventual—por haber sobrevenido un accidente, SS. de 23 septiembre y 3 octubre 1935—, sin que a ello se oponga el que el artículo 4 del D. de 21 septiembre 1960 segregue del salario determinadas retribuciones, pues ello se hace al efecto de determinar la base sobre la que han de girar las cuotas partes que lo incrementan.*

**JUICIO DE TERCERÍA DE MEJOR DERECHO:** *En un juicio de tercera de mejor derecho no deben ser admitidas a discusión y resolución cuestiones ajenas a la preferencia de créditos, debiendo aceptarse, en cuanto a cuantía, lo resuelto por otras jurisdicciones, o relegarse, en su caso, las nuevas cuestiones que se propongan sobre ello para que puedan ventilarse en distinto proceso [S. de 29 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

**8. ENRIQUECIMIENTO INJUSTO: PACTOS Y CLÁUSULAS CONTRACTUALES:** *El artículo 1.255 C. c., sobre pactos cláusulas y condiciones contractuales, afecta a una fuente de obligaciones totalmente ajena al enriquecimiento injusto.*

CASACIÓN: SEPARACIÓN DE MOTIVOS: *Es causa de inadmisión y, en su caso, de desestimación, la acumulación de dos conceptos de infracción en un mismo motivo.* [S. de 18 de junio de 1970; no ha lugar.]

9. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: COMPENSACIÓN DE CULPAS: *La coexistencia de culpas ha sido reconocida por la doctrina de la Sala I del T. S. al interpretar el artículo 1.902 del C. c., así como también las consecuencias compensatoria proporcional a la relación directa que las actividades culposas concurrentes hayan tenido en la producción del resultado. La cuestión del nexo causal es de exclusiva apreciación de la Sala sentenciadora.* [S. de 18 de mayo de 1970; no ha lugar.]

10. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: COSA JUZGADA: *La sentencia dictada en un proceso de reclamación de los daños derivados de la muerte de una persona no produce la excepción de cosa juzgada respecto a una ulterior reclamación de los daños derivados de la muerte de otra persona ocurrida en el mismo siniestro, ya que falta la identidad de personas y causas.*

ACCIÓN: *Para determinar la naturaleza de la acción el juzgador ha de atender a la naturaleza y no al "nomen iuris".* [S. de 23 de mayo de 1970; no ha lugar.]

11. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: CONDUCCIÓN DE VEHÍCULOS: CULPA NO EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA: *Para la exención total de responsabilidad del causante del atropello, según el artículo 39 de la Ley de Vehículos de Motor, es preciso que el hecho desgraciado sea debido únicamente a culpa o negligencia del perjudicado; y si de los hechos declarados probados por la sentencia recurrida se deduce que el camión hizo marcha atrás para entrar en un nicho estrecho, dirigiendo la maniobra quien luego fue víctima, y que el conductor perdió de vista a quien dirigía la maniobra, y no obstante siguió marchando, atropellándole y causándole la muerte, hay que deducir que si la maniobra, como reconoce la Audiencia, era anormal, el conductor pudo negarse a hacerla, pues el conductor es quien debe decidir y responder de las maniobras que se le encomiendan, y el hecho de continuar la marcha cuando perdió de vista a quien dirigía la maniobra hace que no pueda exonerarse de culpa al conductor.*

ACCIONES CONTRA EL ASEGURADOR: *Aunque el artículo 42 de la Ley de Vehículos de Motor establece acción directa contra el asegurador hasta el límite máximo del seguro obligatorio, al haberse demandado a la Compañía aseguradora como responsable civil subsidiaria, concepto más favorable para el asegurador, procede condenarla en tal concepto, sin que pueda rebasar la cuantía del seguro obligatorio.* [S. de 17 de junio de 1970; ha lugar.]

NOTA: Aunque la sentencia de la Audiencia no declara probada la culpa del conductor, excluyente de la que de modo exclusivo se atribuía a la víctima, el T. S., realizando una acertada nueva valoración de los hechos que declaró probados la Audiencia, viene a estimar la concurrencia de culpas con los efectos que les son propios en la materia.

12. SUPUESTO CARÁCTER DE EMERGENCIA DE LA LAU: INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA: *La doctrina científica y la jurisprudencia, de manera unánime, coinciden en estimar que la legislación de arrendamientos urbanos es un conjunto de disposiciones que limitan las facultades dominicales del propietario frente al inquilino o arrendatario, cuyas limitaciones vienen impuestas por circunstancias de emergencia y en aras de un fin social encaminado principalmente a mantener la vigencia indefinida de los contratos de arrendamiento en favor de los locatarios con una relativa congelación de rentas, vigencia indefinida que sólo puede ceder en determinados supuestos entre los que figura el de que el propietario necesite una vivienda para hacer de ella la morada propia o de algún familiar: por lo tanto se trata de normas derogatorias del principio de libertad del propietario frente a sus inquilinos, que tiene que ser interpretado en sentido restrictivo—odiosa restringenda—, y sólo cuando exista una disposición clara, concreta y determinante que establezca una derogación de alguna facultad de dicho propietario, podrá ser ésta estimada por los Tribunales.*

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE VIVIENDA: SELECCIÓN: INMUEBLES A QUE AFECTA: *La LAU de 1946 no impuso al propietario arrendador ninguna limitación en el supuesto de que tuviese varios inquilinos en diferentes edificios ubicados en la misma población, por lo que la jurisprudencia entendió que el criterio de selección que la ley establecía únicamente operaba con referencia al inmueble que el arrendador reputaba que contenía alguna vivienda apta para sus necesidades y que en cambio no jugaba tal criterio de selección frente a los inquilinos que habitasen en otros inmuebles de su propiedad; la LAU de 1956 se hizo eco de esta jurisprudencia en una norma que dio refrendo legal a la interpretación de los Tribunales; la Ley de 1964 eliminó dicha norma, sin dictar otra en su lugar que la sustituyera, aclarara o restringiera, quedando el texto legal sobre selección, en forma análoga a la de 1946, pero el T. S., al enfrentarse de nuevo con el problema tras la reforma de 1964, mantuvo en S. de 11 noviembre la antigua doctrina de que no hay precepto que obligue al propietario a operar sobre inmuebles determinados, doctrina que procede reiterar. [S. de 26 de junio de 1970; ha lugar.]*

NOTA: Es indudablemente acertado el criterio de la sentencia en orden a la selección, pero en modo alguno puedo compartir las afirmaciones de la resolución del T. S. sobre el pretendido carácter de emergencia de la LAU y la interpretación restrictiva de sus preceptos y mucho menos la coincidencia unánime que, según la sentencia, muestra sobre la materia la doctrina científica. Una vez más el Tribunal Supremo subestima las características de fondo y permanentes que concurren en la LAU y prescinde de la mentalidad de nuestra actual sociedad (muy distinta de la predominante en la época de la Codificación), a la cual parece aberrante el derecho de libre despido del arrendador, sean cuales sean las circunstancias de escasez o abundancia de viviendas. Hay resistencia, ciertamente, a aceptar el derrumbamiento de los añejos “dogmas” de la supuesta “libertad” contractual, pero quienes se hallan en contacto más directo con la moderna mentalidad de nuestra sociedad—y los órganos de instancia se hallan en general en condiciones más favorables para ese contacto, advertirán que el derecho de prórroga forzosa—con la contrapartida, eso sí, de una revalorización adecuada de las rentas—se halla ya indestructiblemente enraizada

en la voluntad popular. Por lo demás no es preciso acudir a interpretaciones restrictivas para afirmar el derecho de elección de inmuebles por parte del propietario mientras se siga manteniendo en la Ley—con todos sus múltiples inconvenientes—la denegación de prórroga por necesidad.

13. DESAHUCIO DE ARRENDAMIENTO COMPLEJO: COMPETENCIA OBJETIVA: *Si el contrato afecta, no a una mera cesión del uso y disfrute de la finca—solar—mediante renta pactada, sino que establece contraprestaciones de carácter económico, esencialmente la de que el arrendatario había de construir a sus expensas un cine-teatro que, al término del plazo pactado, pasaría automáticamente a la propiedad del arrendador, es materia que no puede ser debatida ante la jurisdicción del Juzgado Municipal, sino ante el de Primera Instancia, ya que dada su naturaleza integraba como fin esencial del contrato el ejercicio de una actividad industrial por parte del arrendatario.*

CUESTIONES COMPLEJAS EN EL JUICIO DE DESAHUCIO: *La complejidad de las cuestiones de la jurisprudencia declara incompatibles con los trámites estrictos del juicio de desahucio es la que surge de la naturaleza del contrato del que dimana el desahucio, y no la que crea el propio demandado con sus argumentos defensivos, pues de entender lo contrario bastaría la alegación por el demandado de fundamentos totalmente desprovistos de virtualidad para destruir la eficacia del juicio de desahucio dentro del cual pueden ser resueltas por el Juzgador.*

NOVACIÓN DEL ARRIENDO: *Las prórrogas del contrato de arriendo, manteniendo en todo caso las condiciones esenciales del mismo, con la exclusiva variación respecto al tiempo de duración del contrato y a la merced arrendaticia, no constituyen novación del mismo.*

RECURSO DE CASACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *Debe decaer el motivo que plantea una cuestión nueva. [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]*

14. DESAHUCIO DE ARRENDAMIENTO DE CÁNTERA: ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: *El arrendamiento de un complejo de canteras ha de considerarse como arrendamiento de industria, teniendo en cuenta que la ley de minas asimila la explotación de canteras a la de minas y lo dispuesto en diversas normas de la ordenación minera.*

CONGRUENCIA: PEDIDO EL DESALOJO, SE DA LUGAR, ADEMÁS, A LA RESOLUCIÓN DEL ARRIENDO: *Alegada por el demandado la incongruencia, ya que habiéndose solicitado sólo el desalojo se condenó en la sentencia, además, a la resolución del arrendamiento, no cabe estimar que falte la congruencia, ya que la petición de desalojo por vencimiento de plazo lleva implícita la extinción del arrendamiento y, por otra parte, siendo el petitum una recopilación o resumen de cuanto en la demanda se articula, y habiendo girado el juicio en torno al vencimiento del plazo contractual, cuando ambas instancias otorgan el desalojo apoyándose en la propia argumentación empleada al razonar tal petición no puede hablarse de incongruencia entre lo pedido y lo resuelto. [S. de 4 de julio de 1970; no ha lugar.]*

15. **ARRIENDO DE INDUSTRIA: CALIFICACIÓN:** *Demostrada en autos que con el local se arrendó la maquinaria en él instalada, componiendo toda una unidad patrimonial, consistente en un taller mecánico que venía funcionando como tal, con vida propia y destino específico, distinto del genérico del local y del que pudiera tener cada elemento material de la maquinaria aisladamente considerada, integrando una industria activa, puesto que funcionaba adecuadamente, el arrendamiento, de conformidad con el número 1, artículo 3 de la L. A. U., queda excluido de la L. A. U. —por ser arrendamiento de industria—.*

**CASACIÓN: FORMALISMO DEL RECURSO: DENUNCIA DE INCONGRUENCIA:** *Denunciada la infracción del artículo 359 L. E. C. —sobre incongruencia—, debe desestimarse el recurso acogido al número 1 del artículo 1.692 de la L. E. C., ya que tal infracción debe denunciarse al amparo de los números 2, 3 o 4 del citado artículo. [S. de 18 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

16. **ARRENDAMIENTO DE SOLAR: DISTINCIÓN DEL DE ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: RÉGIMEN JURÍDICO:** *Es arriendo de solar el de un terreno sin edificaciones o a lo más con restos de alguna obra de un modesto taller mecánico, de carácter inhabitable; el solar está constituido por terrenos que carecen de edificaciones habitables con referencia al tiempo de celebración del contrato, sin que a efecto de la calificación del arriendo hayan de tomarse en consideración las edificaciones que por razón del destino realice el arrendatario por su voluntad y conveniencia, aunque debidamente autorizado para ello. El arriendo de solar hay que entenderlo excluido de la L. A. U., ya que si tal exclusión no se produce de modo expreso, hay que entenderla deducida implícitamente en razón de la naturaleza del objeto arrendado. [S. de 10 de junio de 1970; ha lugar.]*

17. **ARRIENDO DE INDUSTRIA O DE LOCAL DE NEGOCIO: INTERPRETACIÓN DE CONTRATO:** *Aunque el encabezamiento del contrato hable de "local de negocio" y en la cláusula 7.ª del mismo se haga referencia al artículo 105 L. A. U., para la determinación de la fianza, hay que afirmar que el contrato es de arriendo de industria y no de local de negocio, si en el mismo se indica que el objeto del contrato es el "Bar XXX", comprendiendo todas las instalaciones, mobiliario y enseres que componen la instalación de dicho bar, de los que se hace relación en un inventario, y si lo cedido se hallaba en perfectas condiciones para la utilización inmediata, aunque no figurasen en la relación los productos propios de un establecimiento de tal género —bebidas y comestibles—, puesto que, dada su naturaleza fungible y consumible, no podían servir como objeto de un contrato de arriendo como el que aquí se celebró. No se opone a tal calificación el que posteriormente se produjera una novación modificativa del contrato por alteración del objeto, que pasó a ser un bar restaurante con más habitaciones y servicios que los primeramente contratados.*

**CASACIÓN: ERROR DE HECHO:** *No puede basarse la alegación de un error de hecho en el propio documento objeto de interpretación para deducir el hecho impugnado.*

CASACIÓN: DEFECTOS PROCESALES: *Es un defecto de planteamiento del recurso el hecho de no citar el concepto en que se supone cometida la infracción.* [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]

18. CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO DE LOCAL DESTINADA A CLÍNICA SANITARIA: *Si bien los apartamentos destinados a clínicas sanitarias no pueden, por lo general, ser calificadas como locales de negocio a efectos del artículo 1 LAU—SS. 8 febrero y 9 diciembre 1960, 21 abril 1961 y 2 febrero y 18 abril 1963—, gozan en cambio de dicha naturaleza jurídica cuando en ellos se ejerce, además de la actividad meramente profesional de su ocupante, otras distintas o de diversos órdenes, como las de internamiento de enfermos, quirófano, etc., siempre que estas últimas sean las preponderantes y que el conjunto de todas ellas constituya una unidad orgánica encaminada a un fin lucrativo—SS. 18 marzo 1957, 1 mayo 1959 y 6 diciembre 1962—.*

REQUERIMIENTO DE DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *Circunstancias del mismo: Al afirmarse en el requerimiento, que el demandante desea ocupar los locales litigiosos por necesitarlos “al efecto de instalar en ellos los servicios de la clínica y sanatorio de su propiedad”, se ha cumplido el requisito del artículo 65 de la LAU, de expresar la causa en que el propietario funda su derecho, porque en aquella frase va implícita la indicación de que su consultorio es insuficiente para el uso a que se destina y porque dicen las SS. de 10 julio 1952 y 26 septiembre 1962—basta que la referencia a la necesidad se haga someramente sin que sea preciso justificar ninguna circunstancia de detalle.*

NECESIDAD DE LOCAL DE NEGOCIO: *La pretensión de ocupar un local arrendado por ser insuficiente los que tiene a su disposición el propietario y no poder desenvolverse normalmente su industria, constituyen una verdadera necesidad.*

CIRCUNSTANCIAS QUE NO OBTAN A LA NECESIDAD: *Al éxito de la acción ejercitada no puede servir de obstáculo la circunstancia de que el reclamante “haya prescindido de algunos locales para convertirlos en vivienda de un médico que le presta ayuda en su clínica” por no concurrir en ella el elemento temporal ni aun el material u objetivo que para su aplicabilidad exige el último párrafo del artículo 63 de la LAU.* [S. de 8 de julio de 1970; ha lugar.]

NOTA: Ofrece indudable acierto la doctrina de la sentencia en cuanto a la calificación como local de negocio de los locales destinados a clínicas organizadas en forma de empresa. No puede, en cambio, extenderse tan favorable juicio a la afirmación de que un requerimiento, con expresión tan vaga de la necesidad como la realizada en el caso de autos, reúna las características mínimas de precisión exigidas por la LAU, sin dejar en la incertidumbre más completa al arrendatario; por otra parte, la apreciación de necesidad contra el criterio del órgano “a quo” y sin que de modo claro se hayan desvirtuado los presupuestos fácticos de la Audiencia, parece chocar contra el habitual criterio de respeto a los presupuestos fácticos establecidos por el órgano “a quo” finalmente, también hay que oponer

los más serios reparos a la doctrina del último párrafo, ya que con independencia del juego del artículo 63 de la LAU, no se advierte cómo se conjuga la pretendida necesidad con el hecho de que de los locales supuestamente insuficientes se segregara parte, para una finalidad que en modo alguno se ha probado sea necesaria a los efectos del destino principal.

19. EDIFICACIONES PROVISIONALES A EFECTOS DE LA LAU: CONCEPTO SEGÚN EL T. S.: *Según la doctrina de la Sala I no son datos exclusivos para la determinación de la provisionalidad de cierta edificación, ni la endeblez de los materiales empleados en su construcción ni la falta de intervención de elementos técnicos en ella, cobrando, en cambio, carácter relevante la inadecuación del edificio al lugar en que radica, la discordancia con los colindantes o con la ordenación urbana o con el valor de los propios solares o incluso con el destino.*

ABUSO DE DERECHO: *No puede afirmarse que lo haya si no consta que la actora haya ejercitado su derecho con la sola intención de dañar al recurrente o sin verdadero interés para tal ejercicio o que éste sea contrario a los fines económicos o sociales de aquel derecho.*

SUPPLICACIÓN: CONCEPTO DE VIOLACIÓN DE NORMA: *Aplicada por la sentencia de instancia una norma, podría haberse denunciado la infracción de tal norma por aplicación indebida o por interpretación errónea, pero jamás por violación de la misma. [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]*

20. ABUSO DE DERECHO: CONCEPTO: *El abuso de derecho supone un poder reconocido por el ordenamiento jurídico que se utiliza por su titular, no para satisfacer el interés reconocido en la norma, sino otro injusto, y por ello no protegido en el abuso de derecho no hay coincidencia entre el poder y el interés porque hay poder sin interés protegido. Cuando el poder coincide con el interés para el logro del cual fue concedido al titular del derecho subjetivo y se utiliza con dicha finalidad, no se puede hablar de abuso de derecho y sí de su uso normal.*

INJUSTICIA NOTORIA: DEFECTOS FORMALES DEL RECURSO: *Está en pugna con la dogmática formal de la casación, establecida en aras de la claridad y precisión—y es causa por ello de inadmisión y desestimación—, el invocar en un mismo motivo dos conceptos de infracción totalmente diferentes, como son la aplicación indebida y la interpretación errónea de un artículo. [S. de 12 de febrero de 1970; no ha lugar.]*

21. LIMITACIÓN EN LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS ARRENDADAS: *El artículo 54 de la LAU identifica pisos con vivienda, y es a éstas solas a las que afecta la limitación en orden a la enajenación de un inmueble por pisos establecida en el artículo 54 de la LAU.*

CALIFICACIÓN COMO VIVIENDA: DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO: *La calificación de vivienda en el Registro de la Propiedad y en el Catastro no tiene el mismo sentido diferenciador que tiene en la LAU.*

**ABUSO DE DERECHO:** *La doctrina del abuso de derecho tiene como finalidad la defensa de un interés patrimonial que no goza todavía de protección jurídica, y no puede invocarse cuando la sanción del exceso pernicioso en el ejercicio de un derecho está garantizado por un precepto legal.* [S. de 30 de junio de 1970; no ha lugar.]

**NOTA:** En esta sentencia se estima que la calificación de un piso como vivienda en el Registro de la Propiedad no desvirtúa la calificación contraria realizada por el órgano de instancia con base en otros elementos de juicio.

22. **INTERPRETACIÓN DE CONVENIO TRANSACCIONAL SOBRE RENTA DE ARRIENDO SOMETIDO AL RÉGIMEN DEL ARTÍCULO 3, NÚMERO 2, DE LA LAU:** *Si en el contrato transaccional llegaron las partes a regular la renta del arriendo de los años 1962 a 1967, fijándola para el primero en 200.000 pesetas y en escala ascendente para los siguientes, hasta llegar "a partir del quinto año 1.º de abril de 1966 en adelante—" a fijarla en 224.000 pesetas, necesariamente se ha de entender que la señalada para éste había de ser la que regiría en el quinquenio que al término del mismo se iniciaba, con posibilidad, transcurrido dicho período de tiempo, de ser revisada por la Junta de Estimación conforme a lo dispuesto en el artículo 104 de la LAU; en relación a dicho período de tiempo hay que entender la cláusula de renuncia a la revisión pactada con la expresión de "con renuncia en lo menester, por esta sola vez.* [S. de 29 de mayo de 1970; ha lugar.]

**NOTA:** La parte demandada y la sentencia de la Audiencia entendieron, erróneamente, que a partir del final de la anualidad iniciada en 1 abril 1966 podía entrar en juego la revisión a cargo de la Junta de Estimación.

23. **SUBROGACIÓN ARRENDATICIA "MORTIS CAUSA": DERECHO INTERTEMPORAL:** *La aplicación de la D. T. 8.ª, párrafo 2, de la LAU de 1956 y los artículos 4 y 2 del D. de 26 septiembre 1956 obligan a estimar que el propósito del legislador era que el arrendador conociese quién era el subrogado en el contrato, por lo que si sólo se hizo constar la subrogación de la viuda del inquilino, a ella sólo habrá de respetar la propiedad, ya que los que no hicieron notificación, pudiendo hacerlo, juntos o separados, no han adquirido titularidad a efectos de la transitoria que dejó vivas las subrogaciones colectivas de la Ley de 1946 al decir: "para notificar al arrendador cuál es la persona titular del arriendo a virtud de subrogación acaecida al amparo de la legislación precedente" y por no haberlo hecho les falta el requisito constitutivo de su titularidad arrendaticia.* [S. de 18 de mayo de 1970; no ha lugar.]

**NOTA:** Conviene matizar el alcance de la disposición transitoria 8.ª de la LAU de 1956 y de los artículos 2 y 4 del D. de 26 septiembre 1956, ya que los términos literales de la anterior resolución inducen a confusión. Lo que quiso el legislador, con arreglo a los claros e inequívocos términos de las disposiciones citadas es que, efectivamente, quienes al tiempo de entrar en vigor la LAU de 1956, se consideraran arrendatarios por subrogación, individual o colectiva, surgida al amparo de la legislación anterior lo no-

tificarán al arrendador, a efectos de que éste tuviera conocimiento de la exacta titularidad de los arrendatarios; ahora bien, la falta de notificación *no producía el efecto de hacer perder a los subrogados su condición de arrendatarios, sino que impedía ulteriores subrogaciones en favor de personas que trajeran causa de quienes hubieren omitido la carga de notificar.*

24. FALLECIMIENTO DE UN SOCIO DE SOCIEDAD COLECTIVA ARRENDATARIA Y CONTINUACIÓN DEL NEGOCIO POR EL SOCIO SOBREVIVIENTE: *Al fallecimiento de uno de los socios de la sociedad regular colectiva, quedó extinguido el contrato de arrendamiento existente a favor de la compañía que ocupaba el local, por lo que el uso y disfrute del local por el demandado o por cualquiera otra entidad que de él traiga causa, a partir de entonces, constituye un traspaso. El párrafo 2.º del artículo 60 de la LAU se refiere a la muerte del arrendatario—persona física—del local y no al de la muerte de uno de los socios de la entidad arrendataria. [Implicitamente S. de 30 de junio de 1970; no ha lugar.]*

25. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR CIERRE: DETERMINACIÓN DEL "DIES A QUO": *Si el arrendatario del local de negocio obtuvo tal titularidad a virtud de la adquisición en traspaso como consecuencia de juicio ejecutivo seguido contra el arrendatario anterior, y aunque la escritura de adjudicación se otorgara en una determinada fecha, sólo obtuvo la posesión judicial del local en fecha posterior, es esta última fecha la que debe determinar el punto de partida del plazo para determinar si el cierre se prolongó por el tiempo preciso para determinar la resolución.*

INJUSTICIA NOTORIA: DEFECTOS EN LA PORMALIZACIÓN DEL RECURSO: *Se opone a la claridad y precisión debidas el hecho de mezclar en un mismo motivo la cuestión de hecho y la de derecho; es improcedente invocar, con base en la causa 4.ª—error de hecho—, doctrina jurisprudencial sobre el fondo sólo invocable al amparo de la causa 3.ª. [S. de 4 de julio de 1970; no ha lugar.]*

26. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DE LOCAL DE NEGOCIO: INEXISTENCIA DE NECESIDAD EN CASO DE ABANDONO VOLUNTARIO DEL LOCAL ANTERIORMENTE OCUPADO: *Habiéndose acreditado, sin desvirtuación ulterior en el recurso, que si el actor desalojó el local donde venía explotando su negocio no fue por haberse visto compelido a ello, sino por haberlo traspasado al actual explotador del mismo, resulta claro que el deseo del actor, de establecerse en el local objeto de la denegación de prórroga, no responde a necesidad alguna, tal y como este concepto ha sido configurado por la conocida jurisprudencia de la Sala I, sino a mera conveniencia.*

INJUSTICIA NOTORIA: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Ni los informes de la Guardia civil ni el certificado médico son prueba documental o pericial a efectos de la causa 4.ª de injusticia notoria. [S. de 2 de junio de 1970; no ha lugar.]*

27. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA REEDIFICAR: DOCTRINA LEGAL SOBRE PRESUPUESTOS Y REQUISITOS: *La jurisprudencia ha venido perfilando y conso-*

lidando una unánime y reiterada doctrina que cabe condensar en las siguientes afirmaciones: a) La resolución del Gobernador civil autorizando la demolición tiene en sí plena eficacia para dejar libre el ejercicio de la acción ante los Tribunales civiles, y toda reclamación contra el acuerdo en vía administrativa no puede producir ningún efecto en el procedimiento civil; b) La notificación que ha de hacer el arrendador, una vez obtenida la autorización para demoler, a todos los arrendatarios del inmueble afectado, en las condiciones del apartado 2.º del artículo 78 LAU, tiene el carácter de definitiva y no puede ser afectada por los recursos que en vía administrativa o contencioso-administrativa se puedan interponer contra la autorización concedida por el Gobernador; c) Que si bien ello supone una marcada diferencia con lo establecido en los casos de expropiación y ruina en los que las autorizaciones y acuerdos gubernativos han de quedar firmes para que las acciones resolutorias queden expeditas, tal diferencia la establece adrede la Ley en atención a la especial naturaleza de esta acción denegatoria de prórroga que, por sí no implica la resolución forzosa de los contratos, sino su mera suspensión hasta que pueda tener efectividad el derecho de retorno; d) En definitiva, los perjuicios que, en algún caso particular, pudieran inferirse por la inmediata eficacia del acuerdo gubernativo y en atención a que el mismo cabe que sea posteriormente invalidado, a virtud de recurso, podrán ser resarcidos en el oportuno juicio civil por quien resulte responsable de los mismos.

**PLAZO PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN:** En cuanto a la fecha de comienzo de las obras, basta con referirse a un acontecimiento determinado del que dependa, sin que haya necesidad de señalar un día fijo, puesto que aquéllas no se pueden realizar hasta que no se desocupa totalmente la finca, lo que no depende tanto de la voluntad y actos del arrendador como de los de los arrendatarios que, con su resistencia, pueden hacer inoperante la expresión anticipada. [S. de 9 de junio de 1970; ha lugar.]

**28. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA REEDIFICAR: "DIES A QUO" DEL PLAZO DE REEDIFICACIÓN:** Aunque el artículo 78 LAU hace referencia al "día" en que se proyecte iniciar la demolición y a la "fecha" en que han de ser iniciadas las obras, tal precepto no puede entenderse aisladamente, sino que hay que complementarlo con el párrafo 1.º el artículo 80, en el que se dispone que las obras de demolición habrán de iniciarse dentro de los dos meses siguientes a ser desalojada totalmente la finca, con lo que ambos preceptos se complementan en su verdadero sentido, que es el de la imposibilidad de señalar "a priori" un día fijo en que hayan de iniciarse las obras de demolición, puesto que depende del evento—ajeno a los designios del arrendador—de que quede totalmente desalojada la finca.

**EJECUTORIEDAD DE LA AUTORIZACIÓN GUBERNATIVA:** La decisión gubernativa es ejecutoria a efectos civiles, por así declararlo la literalidad del texto al hablar de "sin ulterior recurso".

**DOCTRINA LEGAL: UNICIDAD DE SENTENCIA DEL T. S.:** Una sola sentencia del T. S. no basta para constituir doctrina legal cuya infracción deba dar lugar

a la casación de la resolución que la vulnere. No hay inconveniente en que una Sala de instancia, en caso de dudosa interpretación, de una norma, siga la exégesis hecha por el Tribunal de Casación, aunque tal exégesis no se haya reflejado más que en una sentencia siempre que no aparezca contradicha por otras que resuelvan en sentido opuesto. [S. de 24 de abril de 1970; no ha lugar.]

29. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA REEDIFICAR: PLAZO DE DESALOJO DEL LOCAL A EFECTOS DEL DERECHO DE RETORNO: *La determinación del plazo de que dispone el locatario para desalojar la finca arrendada a efectos de lo prevenido en el artículo 81 de la LAU no se halla sustrato en absoluto a la autonomía de las partes, pues si bien es cierto que lo está en cuanto a su límite mínimo, no ocurre lo mismo con el límite máximo, en el posible caso de que no coincida con el mínimo, ya que tratándose de un plazo establecido en beneficio del locatario, la concesión por el arrendador de un plazo determinado superior al de un año armoniza plenamente con el artículo 6 de la LAU. No es necesario que el arrendatario realice el desalojo dentro del año siguiente al día de la notificación prevenida en el artículo 78, número 2, de la LAU, si lo efectúa, bien dentro del plazo superior concedido espontáneamente por el arrendador, bien dentro del periodo de prórroga del mismo convenido por las partes.*

DOCTRINA LEGAL: *Una sola sentencia no constituye doctrina legal.*

INJUSTICIA NOTORIA: CUESTIÓN NUEVA: *No puede abordarse en el recurso.* [S. de 30 de septiembre de 1970; no ha lugar.]

NOTA: Conviene leer íntegros los "considerandos" de esta notable sentencia en que se realiza un completo resumen de la doctrina jurisprudencial sobre la materia.

30. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: ABUSO DE DERECHO: *Si el actor al ejercitar su acción utiliza el derecho de resolución que le concede la LAU para construir nueva casa dedicada a viviendas que contribuya al desarrollo del ensanche de la ciudad contando con la oportuna autorización administrativa, no cabe estimar que exista la finalidad estrictamente abusiva que se alega, y permite estimar un interés individual y social ciertamente en contraste con el del recurrente, pero sin duda alguna digno de tutela.* [S. de 2 de octubre de 1970; no ha lugar.]

31. CONVERSIÓN DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA EN ANÓNIMA QUE SE REPUTA CONSTITUTIVA DE TRASPASO: *La transformación de una sociedad de responsabilidad limitada arrendataria del local, convirtiéndola en anónima al efecto exclusivo de dar cumplimiento a la D. T. 3.ª de la Ley de 17 julio 1951, no puede tener la consideración legal de traspaso no sólo porque su artículo 114 declara que tal transformación no afectará a su personalidad que continúa siendo la misma, como lo son su naturaleza de sociedad de tipo capitalista, su patrimonio y su objeto o fin social, sino porque así lo*

*dispone el artículo 31 de la LAU. La Sala I en numerosas sentencias en las cuales se contemplaban casos en que la transformación de la sociedad de responsabilidad limitada en anónima se hizo con anterioridad a la promulgación de la Ley de 1951, mantuvo la invariable y rigurosa doctrina de que no cabe admitir la transformación voluntaria de un tipo de sociedad en otro, defraudando con ello los derechos que la ley concede al arrendador en caso de traspaso, doctrina que es igualmente válida en el actual estado de la legislación, que no ha hecho otra cosa que elevar a precepto legal esta doctrina, en el artículo 31 LAU. Al verificarse simultáneamente la conversión de la sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima con aumento de capital, ha de estimarse que ello, esto último, no se hizo por mandato de la ley, sino por voluntad de los socios, y ello es determinante de cesión. [S. de 16 de junio de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: La poco, por no decir nada, convincente doctrina del Tribunal Supremo respecto a que el cambio de forma de una sociedad entraña un traspaso, aunque la voluntad de los socios al operar la transformación haya sido la de que continúe la personalidad del ente social, se ha basado en un doble fundamento: una interpretación en demasía literal del artículo 31 de la LAU (en la que no se advertía: que la ley no puede mudar la naturaleza de las cosas, y que no puede haber traspaso si hay identidad de personalidad jurídica y que el artículo 31 puede interpretarse como referido a los casos en que haya, además de cambio de forma, extinción de la primitiva sociedad para formar otra), y la consideración de que la transformación de una sociedad personalista en otra de tipo capitalista suponía una alteración económica fundamental en la persona arrendataria que no podía realizarse a espaldas del arrendador—sin pagarle su participación en el traspaso—. Ahora bien, ese argumento sobre la debilitación de las garantías del arrendador, al ver cambiada la sociedad personalista arrendataria, por una capitalista, se volatiliza cuando se trata del cambio de forma de una sociedad limitada en una anónima, ambas capitalistas, y si además se tiene en cuenta que la nueva sociedad supone un aumento de capital, la tenue base de tipo económico que sustenta la tesis del traspaso se volatiliza totalmente; así lo debió entender, sin duda, el Juzgado de 1.ª Instancia que, acertadamente a mi juicio, desestimó la demanda contra el criterio luego mantenido por la Audiencia y el T. S.

32. ASOCIACIÓN FAMILIAR CONSTITUTIVA DE TRASPASO: SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: *Dada la acepción genérica que tiene el término "asociación" utilizada por el artículo 31 de la LAU—al regular las asociaciones familiares cuya constitución no supone traspaso—, han de entenderse comprendidas en él, no sólo a las sociedades de hecho o simples comunidades, carentes de personalidad jurídica, sino también a las que las tienen distinta de la de sus asociados, siempre y cuando conserven la nota personal, cual acontece con las sociedades colectivas, pero no puede entenderse que ocurra lo propio por lo que respecta a las sociedades de tipo capitalista, que es al que pertenecen las de responsabilidad limitada. La sustitución de la asociación familiar por la sociedad de responsabilidad limitada en el use y disfrute del local implica para el arrendador un cambio en la persona del arrendatario deudor. No se puede aceptar la tesis según la cual el traspaso se operaría no al constituirse la sociedad, sino al transmitirse las participaciones sociales a extraños. [S. de 25 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

33. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: TRANSFERENCIA DE ACCIONES DE UN SOCIO A OTRO EN UNA SOCIEDAD ANÓNIMA: *Es criterio constante de la Sala I que en las sociedades de tipo capitalista la transmisión de acciones de unos a otros socios, por no afectar a la personalidad social, que sigue siendo la misma, no constituye cesión, traspaso ni subarriendo, porque la sociedad y su responsabilidad frente al arrendador no varía, por lo que la venta de acciones de un socio en favor de otro no es causa de resolución del arriendo otorgado en favor de la sociedad anónima.*

“NUMERUS CLAUSUS” DE CAUSAS DE RESOLUCIÓN ARRENDATICIA: *La venta por un socio a otro de sus acciones no constituye causa de resolución, aunque se haya pactado en el arriendo la terminación del mismo, si alguno de los socios de la anónima arrendataria dejaba de pertenecer a la sociedad, ya que la resolución del arriendo sólo cabe por las causas del artículo 114 de la LAU, entre las que no se halla el hecho constituido por la citada enajenación.* [S. de 2 de mayo de 1970; no ha lugar.]

34. RESOLUCIÓN POR TRASPASO: CESIÓN DE PORCIONES INDIVISAS DE COMUNIDAD: TRANSMISIÓN DE CUOTAS DE COMUNIDAD: *Si bien la cesión de porciones indivisas de una comunidad hereditaria, antes de realizarse la partición de bienes, no es causa resolutoria del contrato de arrendamiento, según tiene reiteradamente declarada la Sala I, la transmisión a título oneroso de cuotas de dicha comunidad, aun cuando sea hecha a favor de un comunero, si es constitutiva de ella, puesto que el comunero adquirente ya no lo es a título hereditario, sino por transmisión “inter vivos”, cuyos efectos pueden ser absolutamente distintos.* [S. de 21 de abril de 1970; no ha lugar.]

NOTA: Se dice en la sentencia que el adquirente, de estado casado, compró para la sociedad de gananciales, dando entrada con ello en el disfrute arrendaticio a persona distinta de los herederos.

35. RESOLUCIÓN POR INTRODUCCIÓN DE TERCERO: CESIÓN DE VIVIENDA: EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDATARIA: *No puede calificarse de cesión la operada en el uso del local, pues para ello falta la persona del cedente, si el inquilino, la Fiscalía de Tasas, desapareció al suprimirse dicho organismo, ya que el cambio de usuario del local se operó tras el cese de dicho organismo. Por ello el arrendamiento carecía de titular, cuando el que había sido arrendatario carecía ya de personalidad para concertar contratos como la cesión del local, pues sólo la tenía para la liquidación, poniendo sus elementos en poder de la persona que le sucedió, pero no para concertar nuevos contratos. Si posteriormente pasó a ocupar la vivienda organismo distinto a la arrendataria desaparecida, se ha producido la introducción de tercero sin autorización, lo que determina la resolución del arriendo.*

INJUSTICIA NOTORIA: INFRACCIONES PROCESALES: *Si el recurso se apoya en la infracción de un presupuesto procesal impuesto por la LEC y se plantea al amparo de la causa 3.ª de injusticia notoria—infracción de ley—, debe ser desestimado, pues debió apoyarse en la causa 2.ª—quebrantamiento de*

*formalidades causante de indefensión—.[S. de 16 de diciembre de 1969; no ha lugar.]*

NOTA: El arriendo se había otorgado a la Fiscalía de Tasas; tras la extinción de ésta, ocupó el local la Delegación provincial del Servicio de Inspección de la Disciplina del Mercado. En la contestación a la demanda en que el arrendador ejerció la acción resolutoria se indicó que la ocupación del local por la citada Delegación se realizó en virtud de lo dispuesto en el D. de 26 de diciembre de 1963, según el cual el Servicio de Inspección de la Disciplina del Mercado utilizará el personal, locales y organización de la extinta Fiscalía Superior de Tasas. Se alegó también, en la contestación, la falta de citación a juicio del Ministerio de Comercio (por ser este organismo ocupante del piso, al desaparecer la Fiscalía de Tasas, entendía la parte demandada que debió haber sido demandado dicho Ministerio). La sentencia del T. S. acepta la tesis de que no existió propiamente hablando una cesión de vivienda—en cuyo caso hubiera sido preciso demandar al cesionario—, sino la simple extinción del arriendo por extinción de la personalidad del arrendatario, y por ello estima la demanda que se dirigió simplemente contra la Comisión liquidadora de organismos de la Presidencia del Gobierno. No resulta nada convincente el esfuerzo realizado por el T. S. para justificar la falta de citación de la entidad ocupante, ya que si, según su tesis, la persona arrendataria se extinguió, el actual ocupante sería, cuando menos, un precarista, que debió ser demandado, ya que por no traer causa del anterior arrendatario, no puede admitirse que haya de considerársele afectado por un pronunciamiento de condena referido al mismo.

36. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR ACTIVIDADES PELIGROSAS: RESULTADO PERNICIOSO QUE NO SUPONE QUE LA ACTIVIDAD SEA PELIGROSA: *Es doctrina reiterada de esta Sala, que no basta que se produzca un mero resultado peligroso para reputar peligrosa una industria, pues este resultado puede ser debido a un accidente fortuito de los que no está libre ninguna industria.*

RESOLUCIÓN A INICIATIVA DE LOS DEMÁS ARRENDATARIOS: *La petición de los inquilinos —los demás del inmueble—, aunque hubiera sido espontánea, no podría nunca ser determinante, por sí misma, de la causa de resolución invocada.*

ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL CONTRATO DE ARRIENDO: *Es doctrina reiterada—véanse SS. de 28 febrero 1961 y 5 octubre 1968, entre otras— que habiéndose ajustado las actividades desarrolladas en el local al destino pactado en el contrato de arrendamiento, la aceptación del arrendador le inhabilita para convertir su propio consentimiento en base de la demanda. [S. de 5 de octubre de 1970; no ha lugar.]*

37. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: CAMBIO DE VIVIENDA EN CENTRO DE ENSEÑANZA: *En la vivienda se puede ejercer la profesión colegiada con carácter accesorio, sin que este hecho quite a lo arrendado la condición de vivienda, que es lo principal; pero, en cambio, si sólo se ejerce tal actividad con fin lucrativo, cambiando lo que fue accesorio en actividad única, lo arrendado se convierte en local de negocio; si el local arrendado para vivienda se utilizó en principio como casa habitación y como sede del ejercicio profesional y posteriormente dejó de utilizarse como vivienda, sirviendo sólo para el*

*ejercicio de enseñanza con fin lucrativo, se convirtió en local de negocio, operándose el cambio de destino, causa de resolución.*

INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: PRUEBAS ADMISIBLES: *El reconocimiento judicial por no ser prueba documental ni pericial no puede servir de base para demostrar el error con base en la causa 4.<sup>a</sup>. [S. de 16 de abril de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: Ninguna objeción suscita la anterior sentencia en cuanto al fallo, pero sí conviene realizar alguna matización en cuanto a la fundamentación, ya que no es cierto, en términos generales, que el hecho de que una vivienda destinada a esta finalidad y al ejercicio de profesión colegiada, se destine luego sólo a esta última finalidad, suponga la conversión de vivienda en local de negocio; ello será así cuando la actividad profesional sea la de enseñanza con fin lucrativo asimilada a las actividades propias de local de negocio, pero no cuando la actividad profesional sea la propia de las llamadas profesiones liberales —despacho de abogado, médico, etc.—, no asimilables a la actividad negocial, ya que, según se deduce implícitamente de la LAU y confirma la doctrina y la jurisprudencia, el local destinado de modo exclusivo a las actividades últimamente indicadas —al menos cuando por su envergadura y características no revistan las características propias de una empresa, como ocurre en ciertas clínicas—, tiene la consideración de asimilado a vivienda.

38. JUNTAS DE ESTIMACIÓN DE LA LAU: NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA: *A las que la LAU llama "resoluciones" de la Junta de estimación es impropio calificarlas como laudos y equipararlas a las resoluciones judiciales, exigiendo la aplicación a las mismas del sistema de notificación procesal de las resoluciones judiciales, y ello porque el fallo de la Junta de estimación reviste el carácter de una peritación, porque carece de los recursos que se dan contra las resoluciones judiciales y porque, por su composición la Junta se acerca más a un comité paritario que a un Tribunal de Justicia. Si bien tales resoluciones pueden ser impugnadas, la LAU no establece forma determinada de notificación a efectos de la caducidad de la acción impugnatoria.*

NOTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA: *Si bien a efectos de la caducidad de la acción impugnatoria ha de considerarse como válido cualquier tipo de notificación, si no se acredita que se haya notificado por la Junta, de modo auténtico, a varios de los integrantes de la comunidad hereditaria titular por subrogación del contrato de arrendamiento, la resolución de la Junta carece de eficacia ejecutiva, falta de eficacia que es estimable de oficio.*

PRESUNCIONES: CLASES: NATURALEZA Y EFECTOS: *Prescindiendo de las presunciones "iuris et de iure" porque en definitiva son preceptos constitutivos de derechos, las "iuris tantum" y las ordinarias tienen un carácter supletorio en defecto de pruebas directas que pueden destruir las primeras o hacer inútiles las segundas. Carece de eficacia la presunción "iuris tantum" del artículo 1.562 del C. c. cuando se declara probado que los daños enunciados proceden de la mera acción del tiempo, por ausencia de reparaciones de*

*importancia, que incumben al arrendador. [S. de 18 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

39. COMPETENCIA TERRITORIAL: ACCIÓN PERSONAL: *Cuando no existe base, a efectos de determinar la competencia, para concretar la naturaleza jurídica de la obligación que liga a las partes, ni el lugar de su cumplimiento, si se ejercita una acción personal y no existe sumisión expresa o tácita, la competencia para conocer de la reclamación de cantidad ha de corresponder al Juez del domicilio del demandado. [S. de 24 de abril de 1970.]*

40. CUESTIONES DE COMPETENCIA: CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO DE LAS DISPOSICIONES REGULADORAS: *Los preceptos que regulan las cuestiones de competencia, por ser de orden público deben ser rigurosamente observadas y la falta de cualquier requisito obliga a declarar mal formada la competencia: fundado el requerimiento de inhibición en la propuesta de pedido formulada por el demandado, que fija el lugar de cumplimiento de la obligación en la ciudad correspondiente al Juzgado que requirió de inhibición, si dicho Juzgado no dio por testimonio conocimiento de dicho documento al Juzgado requerido, fue éste privado de tal elemento de juicio para resolver sobre la procedencia o improcedencia de la inhibitoria entablada, defecto de forma que obliga a la Sala a declarar mal formada la competencia, reponiendo los autos al estado en que se produjo la falta, para que por el Juzgado correspondiente se subsane la omisión. [S. de 2 de febrero de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: El rígido formalismo que la Ley procesal, más que en su letra, en el espíritu con que es interpretada por el Tribunal Supremo conduce a resultados incompatibles con las exigencias de simplicidad y celeridad que deberían ser las primordialmente imperantes en el proceso en todas sus fases; basta ver que en el caso decidido por la resolución a que se refiere la presente nota, la Sala I, aun teniendo todos los elementos de juicio para resolver sobre el fondo de la cuestión de competencia, no lo hace así, sino que hace retroceder el procedimiento al momento en que se cometió la infracción y contribuye a la ulterior prolongación de la cuestión litigiosa. Uno de los preceptos que más se echan de menos en nuestra actual legislación procesal es uno que disponga la imposibilidad de hacer retroceder el curso de los procesos y de declarar nulidades de actuaciones cuando tal retroceso o nulidad no sean absolutamente necesarios para mantener la igualdad de expectativas de las partes y que obligue a los órganos superiores a decidir los recursos o cuestiones de competencia, sean cuales sean las infracciones cometidas, si las mismas no restan al órgano decisor ningún elemento esencial de juicio para decidir, sin violación de los derechos fundamentales de las partes.

41. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO: APRECIACIÓN DE OFICIO DE DEFECTO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL: *Según reiterada doctrina de la Sala I, aunque, en términos generales, el actor es árbitro para llevar al proceso a las personas que crea conveniente y para dejar fuera de él a las que le parezca, es indudable que para lograr el éxito de sus pretensiones ha de dirigir la acción contra todos y cada uno de los que tengan evidente y legítimo interés en impugnarla y puedan resultar afectados por el fallo a dictar, ya que, de no proceder así, quedaría defectuosamente constituida la relación procesal y se produciría la falta del litisconsorcio pasivo nece-*

sario que habría que apreciar de oficio, porque los Tribunales no pueden pronunciarse respecto a cuestiones que afectan a quienes, no obstante no haber sido llamados al proceso, sean extensivas a ellos los efectos de la cosa juzgada. Probado que parte de los demandados habían fallecido cuando se presentó la demanda, no obstante lo cual se practicaron los emplazamientos como aún viviesen, es evidente que los causahabientes de estos demandados no intervinieron en el proceso, siendo indudable el interés de ellos dado el contenido objeto de la petición. [S. de 28 de febrero de 1970; no ha lugar.]

42. FALTA DE PERSONALIDAD Y FALTA DE LEGITIMACIÓN: Con arreglo a reiterada jurisprudencia, la falta de personalidad regulada en el número 4.º del artículo 533 LEC implica únicamente la carencia de capacidad procesal conforme al artículo 2 y siguientes, o la falta de justificación de la representación con que actúa, pero no afecta a la legitimación de los litigantes, por significar ésta un problema de fondo, vinculado a la falta de acción del otro contendiente para obtener el resultado pretendido en la demanda.

RECURSO DE CASACIÓN: CUESTIÓN NUEVA: No puede prosperar un recurso basado en una cuestión no suscitada en el período expositivo del pleito. [S. de 27 de noviembre de 1970; no ha lugar.]

43. INCONGRUENCIA: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO ACEPTADA POR AMBAS PARTES EN LA PRIMERA INSTANCIA: CALIFICACIÓN DISTINTA REALIZADA POR EL TRIBUNAL DE APELACIÓN: Planteada la demanda como de desahucio de industria, sin que el demandado en su contestación impugnara tal calificación, si en el recurso de apelación, el demandado, modificando sustancialmente los términos de la litis, alegó que la naturaleza del contrato era la de arriendo de local de negocio, tesis que fue acogida por el órgano de segunda instancia, es preciso dar lugar al recurso de casación por no ser congruente la sentencia de apelación con los términos en que quedó fijado el debate en la contestación a la demanda, sin que quepa decir que la cuestión de procedimiento, al ser de derecho público, pueda ser apreciada de oficio, pues en lo que hubo conformidad en la demanda y contestación no fue en la clase de procedimiento a seguir—lo que, en su caso, pudiera haber sido invalidado—, sino sobre las características del contrato que les ligaba, cuestión sometida a la voluntad de ambos contratantes [S. de 2 de julio de 1970; ha lugar.]

44. CONGRUENCIA: SENTENCIA QUE CONCEDE MÁS DE LO PEDIDO POR ERROR MATERIAL: Si del conjunto de la sentencia se deduce que hubo error material de transcripción, como consecuencia del cual en el fallo se concedió una cantidad mayor que la pedida en la demanda, al no haberse solicitado en forma la rectificación y aclaración oportuna y alegada en casación la incongruencia por conceder más de lo pedido, la alegación es estimable y procede la casación.

VALORACIÓN CONJUNTA DE LA PRUEBA: La apreciación conjunta de la prueba realizada por el órgano de instancia no es susceptible de fraccionamiento

atomizado en la fase de casación. [S. de 11 de junio de 1970; ha lugar en parte.]

45. EJECUCIÓN DE SENTENCIA: CONGRUENCIA: *No puede sostenerse que sea congruente el fallo que resuelve en esencia las pretensiones deducidas, aunque a ellas no se ajuste literalmente. No contradicen lo resuelto las resoluciones judiciales encaminadas a llevar a cabo una sentencia firme, pues asiste a los Tribunales la indeclinable facultad de interpretario, valiéndose para ello, si necesario fuera y como elemento de auténtica interpretación de las consideraciones que sirvieron de base y fundamento jurídico.* [S. de 7 de octubre de 1970; no ha lugar.]

46. EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: CONGRUENCIA: *Propuesta la excepción de cosa juzgada en la contestación a la demanda, al acogerla el fallo de segunda instancia no incurrió en incongruencia por el hecho de que la sentencia de primera instancia no estimara dicha excepción, aunque absolviera de la demanda, ya que la sentencia de primer grado suprimió todo interés por parte del demandado para recurrir de la sentencia, aunque al apelar el actor, revivió el interés del demandado en que fuera estimada la excepción, como lo hizo la Audiencia sin incurrir en incongruencia alguna.*

CASACIÓN: FORMALISMO: *Es defectuoso el recurso en que se aducen dos conceptos distintos de infracción respecto a un mismo precepto legal sin la separación exigida.* [S. de 20 de junio de 1970; no ha lugar.]

NOTA: De esta sentencia parece deducirse que cuando una parte vence en la primera instancia, aunque se desestime una de sus excepciones, no es preciso que recurra para mantener viva, en la segunda instancia suscitada por la apelación de la adversa, la excepción desestimada; criterio indudablemente acertado, aunque no se compagina bien con el de otras sentencias que en supuesto similar —demanda en que se acumulan varias causas resolutorias, alguna de las cuales es desestimada en la primera instancia— obligan a la parte vencedora en la primera instancia a apelar o adherirse a la apelación para mantener viva, en ésta, todas las causas resolutorias esgrimidas.

47. CONFESIÓN EN JUICIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN: *La confesión en juicio no la autoriza la ley más que entre los litigantes.*

CASACIÓN: QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: FORMALISMO: UTILIZACIÓN DE RECURSOS PREVIOS: *Para que pueda prosperar el recurso de casación por infracción de ley es preciso que se cite el número del artículo 1.693 LEC en que se funde y el precepto legal infringidos No procede el recurso si no se utilizaron previamente todos los medios de defensa utilizables.* [S. de 3 de marzo de 1970; no ha lugar.]

Ejercitada una acción por el Banco de Valencia, la parte demandada solicitó que absolviera posiciones el director de una sucursal de dicho Banco.

48. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA DEMANDA: *Con arreglo al artículo 503, número 2.º, de la LEC y doctrina jurisprudencial que la interpreta,*

*solamente en el caso de que el litigante actúe en representación de alguna persona o corporación o de que el derecho que reclama provenga de habérselo transmitido por herencia o por cualquier otro título, ha de acompañarse necesariamente a la demanda o contestación el documento o documentos que acrediten el carácter con que se presenta en juicio. Lo preceptuado en el artículo 506 LEC, prohibitivo de que se admitan después de la demanda y contestación otros documentos que aquellos que se hallen en alguno de los casos que el mismo enumera, afecta tan sólo a los que deben acompañarse con dichos escritos, por concernir al fondo del pleito, y no alcanza ni es aplicable a los documentos que tienen por objeto acreditar el carácter o representación con que los litigantes comparecen en juicio. [S. de 7 de febrero de 1970; no ha lugar.]*

49. DOCTRINA ÚNICA: *Una sola sentencia no constituye doctrina legal, según reiteradamente tiene declarado este Supremo Tribunal. [S. de 30 de junio de 1970; no ha lugar.]*

50. RECURSO DE CASACIÓN: INADMISIBILIDAD POR RAZÓN DE CUANTÍA: *Conforme al número 1 del artículo 1.694 de la LEC, modificada por Ley de 23 julio 1966, no procede el recurso de casación por infracción de ley o doctrina legal contra las sentencias dictadas por las Audiencias Territoriales en los juicios de menor cuantía, salvo que ésta exceda de 300.000 pesetas, y si el contenido económico del pleito se fijó en 250.000, sin que el otro litigante, que aceptó el trámite del juicio, se opusiera, el recurso está comprendido entre las causas de inadmisión que, en fase de decisión, lo son de desestimación. [S. de 30 de junio de 1970; no ha lugar.]*

51. RECURSO DE CASACIÓN: RIGOR FORMAL: *Al formalizar el recurso precisa señalar el número del artículo de la Ley procesal en que se le considere comprendido, y deben expresarse en párrafos separados los fundamentos cuando éstos fueron dos o más.*

INCONGRUENCIA: *La falta de congruencia sólo podría denunciarse conforme al número 2.º del artículo 1.692 de la LEC y alegando la infracción del artículo 359 LEC. [S. de 30 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

52. CASACIÓN POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMA: FORMALISMO: *Para que prospere el recurso por quebrantamiento de forma, no basta citar el número del artículo 1.693 en que se apoye, sino que es preciso señalar, además, el precepto legal infringido en cada motivo del recurso. [S. de 3 de marzo de 1970; no ha lugar.]*

53. CASACIÓN: DEFECTO FORMAL DEL RECURSO POR FALTA DE PRECISIÓN: *Constituye defecto procesal la formulación de un recurso por incompetencia de jurisdicción sin citar precepto legal alguno que le sirva de soporte. [S. de 3 de julio de 1970; no ha lugar.]*

54. RECURSO DE CASACIÓN: EXIGENCIA DE CLARIDAD Y PRECISIÓN: *No puede admitirse, por falta de claridad y precisión, un recurso en que, conjunta e in-*

*discriminadamente, se invocan la interpretación errónea de una norma y la contradicción entre lo dispuesto en la sentencia y en los resultados, en ejecución de la misma, en la decisión impugnada. [S. de 22 de junio de 1970; no ha lugar.]*

55. CASACIÓN: SEPARACIÓN DE CONCEPTOS DE INFRACCIÓN: *Es causa de inadmisión y, en su caso, de desestimación el hecho de mezclar dos conceptos distintos de infracción en un sólo motivo. [S. de 3 de octubre de 1970; no ha lugar.]*

56. CASACIÓN: PRESUNCIONES: *Según reiterada jurisprudencia, en el caso de que al amparo del número 1 del artículo 1.692 de la LEC se alegue la violación de lo dispuesto en el artículo 1.253 C. c. en cuanto a presunciones, lo que se combate no es el hecho de que parte la deducción, que sólo podría hacerse por el cauce del núm. 7 del mismo artículo, sino el nexo lógico que une el hecho afirmado con la verdad reducida, y esto sólo podrá impugnarse en casación cuando la deducción obtenida en la instancia sea absurda o desproporcionada. [S. de 5 de junio de 1970; no ha lugar.]*

57. RECURSO DE CASACIÓN: EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA NO ALEGADA EN EL JUICIO: *No puede prosperar un recurso de casación basado en ser el fallo contrario a la cosa juzgada, si no se alegó en el juicio la excepción de cosa juzgada.*

CASACIÓN: IMPUGNACIÓN DE DECLARACIONES FÁCTICAS DEDUCIDAS DEL CONJUNTO DE LA PRUEBA: *Al ser las declaraciones fácticas combatidas, resultado de la apreciación conjunta de los medios probatorios, no pueden ser atacadas por la invocación de documentos, olvidando el resultado de las demás pruebas practicadas. [S. de 18 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

58. CUESTIONES NUEVAS EN CASACIÓN: *No tiene encaje en casación una excepción de falta de personalidad no alegada en la instancia. [S. de 26 de septiembre de 1970; no ha lugar.]*

59. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS EN CASACIÓN Y EN INJUSTICIA NOTORIA: *La interpretación de los contratos, como facultad privativa de los Tribunales de instancia, puede ser examinada y modificada, tanto en casación como en el también recurso extraordinario de injusticia notoria, cuando, utilizándose el cauce procesal adecuado, se demuestra la equivocación del juzgador en cualquiera de las dos fases de la interpretación, esto es, o al fijar los elementos que determinen la voluntad declarada o al precisar el sentido y alcance de esa declaración, aplicando las reglas de la hermenéutica contractual. [S. de 4 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

60. INTERPRETACIÓN DE CONTRATOS EN CASACIÓN: *Conforme a constante jurisprudencia de la Sala I, la interpretación de los contratos es, en principio, facultad privativa de los Tribunales de instancia, cuyo criterio debe prevalecer en casación, salvo cuando se evidencia por el cauce del número 1 del artículo 1.692 de la LEC, que infringe notoriamente alguna de las normas*

*legales de hermenéutica contractual, interpretación que, por lo mismo, y siempre que sea racional ha de aceptarse en casación aunque cupiese alguna duda sobre su absoluta exactitud.* [S. de 10 de marzo de 1970; no ha lugar.]

En esta Sentencia se hacen abundantes referencias a sentencias de la propia Sala sobre distinción entre arriendo de industria y de local de negocio.

61. CASACIÓN: IMPUGNACIÓN DE LA INTERPRETACIÓN DADA POR LA SALA A UN DECRETO DE CONCESIÓN DE MERCED NOBILIRIA: *Las vías hábiles para realizar tal impugnación son o la del número 7.º del artículo 1.692 LEC para combatir los hechos afirmados por la Sala sentenciadora y en los que ésta apoya su interpretación, o la del número 1.º del mismo artículo, denunciando en él la infracción de alguna norma hermenéutica de las contenidas en los artículos 1.281 y siguientes del C. c., para atacar las apreciaciones de carácter jurídico en virtud de los cuales el Tribunal ha determinado cuál es, a su juicio, el significado y alcance de la declaración de voluntad contenida en el Decreto de concesión.* [S. de 5 de junio de 1970; no ha lugar.]

62. RECURSO DE CASACIÓN: INFRACCIÓN DE LEY: INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE NORMA NO APLICADA: *Si la sentencia recurrida no aplicó el precepto cuya interpretación errónea se denuncia, precepto que no es citado en la referida sentencia, es imposible que en ella se haya incidido en el vicio denunciado.* [S. de 28 de septiembre de 1970; no ha lugar.]

63. CASACIÓN: NULIDAD DE ACTUACIONES: INFRACCIÓN DE LEY: *Para que pudieran haberse cometido las violaciones denunciadas del artículo 4 del C. c. sería preciso que el recurrente hubiese demostrado que se había infringido algún precepto sustantivo cuya vulneración viniera sancionado con la propia Ley con la pena de nulidad; la violación de normas procesales no puede servir de apoyo a un recurso de casación por infracción de ley.*

CASACIÓN: CONCEPTO DE LA INFRACCIÓN: *No puede estimarse el recurso si no se cita el concepto en que se reputa cometida la infracción que se denuncia.* [S. de 11 de mayo de 1970; no ha lugar.]

64. CASACIÓN EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS: *Las causas señaladas en el artículo 1.695 de la LEC son las únicas excepciones a la regla general de irrecurribilidad, en casación, de las resoluciones de las Audiencias en materia de ejecución de sentencias, por lo que carece de virtualidad el recurso de casación dirigido a interesar que se declare mal admitida la apelación contra el Auto dictado por el Juez de 1.ª Instancia. No procede estimar el recurso de casación si lo alegado no es, en realidad, una contradicción entre la sentencia de fondo y el auto de ejecución, sino de una impugnación de las partidas que, como debidamente acreditadas, se han tenido en cuenta en la rendición de cuentas.* [S. de 30 de junio de 1970; no ha lugar.]

65. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ÁMBITO DE LA CAUSA 4.ª—ERROR DE HECHO—: *Cuando se atacan los hechos base de la deducción realizada por el*

órgano "a quo", ello ha de realizarse por la vía de la causa 4.ª y no de la tercera del artículo 136 LAU. La causa 4.ª de injusticia notoria requiere, no deducciones, sino contradicción evidente entre el hecho de la sentencia y el dicho de los documentos. [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]

66. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE DERECHO INVOCADO CONTRARIANDO EL PRESUPUESTO FÁCTICO: *Si al denunciar las infracciones de ley se desconoce o contraria la base fáctica de la sentencia que se recurre, apoyándose en fundamentos de orden fáctico no establecidos en dicha resolución, se incurre en el vicio de hacer supuestos de la cuestión, lo que por sí solo integra causa de desestimación.*

ALEGACIÓN DE ERROR DE HECHO: VALORACIÓN DE MEDIOS DE PRUEBA: *En la valoración de medios probatorios se ha de seguir, en cuanto a los no tasados, el sistema de la libre apreciación de ellos y en los sustraídos a esa libre apreciación, ha de atenderse a los pertinentes preceptos valorativos y ha de ser aceptado el resultado de la prueba establecidos por el Juzgador de instancia, salvo que se alegue error, por el cauce procesal adecuado, en la valoración de ella y se acredite debidamente.* [S. de 28 de mayo de 1970;

67. INJUSTICIA NOTORIA: CARÁCTER FORMAL DEL RECURSO: PRECISIÓN EN LA MOTIVACIÓN: *Por el carácter técnico del recurso de injusticia notoria, su formalización se ha de ajustar estrictamente a las normas que lo regulan, es decir, que en el recurso han de citarse con claridad y precisión y separadamente en cada motivo la causa en que se funda y el concepto en que se estima cometida la infracción, con cita del precepto infringido.* [S. de 31 de enero de 1970; no ha lugar.]

68. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: DENOMINACIÓN: CARÁCTER: *El recurso llamado de injusticia notoria—con propiedad muy discutida—se configura en nuestro ordenamiento jurídico con gran rigor formalista, por su carácter esencialmente técnico, exigiendo, en su interposición, el cumplimiento de determinados requisitos, cuya omisión lleva implícita su desestimación.*

DEFECTO FORMAL: IMPUGNACIÓN DE YERROS PROCESALES: *La supuesta infracción de normas procesales como las relativas al tipo de procedimiento a utilizar, tienen su cauce adecuado en el número 2.º del artículo 136 de la LAU, y no en el número tercero previsto para infracción de normas legales sustantivas.*

ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Debe invocarse por la vía de la causa cuarta y no de la 3.ª del artículo 136 de la LAU.* [S. de 5 de octubre de 1970; no ha lugar.]

69. RESCISIÓN DE SENTENCIAS EN REBELDÍA: DESCONOCIMIENTO POR EL DEMANDADO DE LA EXISTENCIA DEL PROCESO: *Si el demandado rebelde no justifica su alejamiento de los lugares a que alude el artículo 777 de la LEC durante el periodo requerido al efecto, o si, pese a su justificación, tuvo oportunamente conocimiento de la iniciación o sustanciación del litigio, tales circunstancias*

*acarrean la ineficacia de la acción impugnatoria de la sentencia dictada en rebeldía.* [S. de 24 de septiembre de 1970; no ha lugar.]

70. IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIÓN DICTADA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA: *No puede estimarse el recurso si en el Auto recurrido no se resuelve punto esencial no controvertido en el pleito ni decidido en la sentencia y si en el mismo no se advierte contradicción con la sentencia de cuya ejecución se trata.* [S. de 10 de junio de 1970; no ha lugar.]

71. TASACIÓN DE COSTAS: PARTIDA CORRESPONDIENTE A ACTUACIÓN INEXISTENTE: *Es indebida la partida referente a "instrucción" si no tuvo lugar el trámite de instrucción por haber sido denegada la admisión del recurso de casación por infracción de ley.* [S. de 6 de julio de 1970; ha lugar.]

72. CONDENA EN COSTAS: LEGITIMACIÓN PARA EL COBRO DE COSTAS EN QUE SE COMPRENDEN LOS HONORARIOS DEL LETRADO YA FALLECIDO: *En el caso de que durante la tramitación de un asunto fallezca el letrado que dirigió el mismo, llegado el trance de la tasación de costas, en defecto de previsión expresa de la Ley hay que llegar a las conclusiones siguientes: No se altera la situación jurídica de ninguna de las partes, pues el condenado al pago ha de abonarlas y la tasación de las mismas ha de ser percibida por el ganador del pleito, el que está legitimado para cobrarlas, aunque con su importe deba pagar los honorarios a los familiares del letrado fallecido; los herederos de éste carecen de acción para pedir el importe de las costas, y sólo pueden percibir el importe de las mismas, reclamado por la parte ganadora del pleito; supuesta la obligación de pagar a la parte ganadora del pleito surge la obligación de hacer entrega a la familia del letrado de la cantidad satisfecha, pero esto es cuestión distinta que supondría el ejercicio de acciones diferentes: respecto a la determinación de quién ha de regular la minuta es práctica corriente que sea el Abogado mismo que siga el pleito quien la efectúa, siguiendo, por analogía, el criterio del artículo 423 de la LEC, pues él es quien tiene noticia exacta del esfuerzo hecho por el abogado fallecido.* [S. de 10 de octubre de 1970; ha lugar.]

## IX. Colaboración de José POVEDA DIAZ

1. RECURSO DE CASACION: ÁMBITO: *Escapa al recurso de casación el "reparto de negocios" entre los juzgados, pues no afecta al ámbito de la jurisdicción ni al de la competencia.* [S. 31 de marzo de 1970; no ha lugar.]

2. HEREDAMIENTO FORAL CATALÁN: ENAJENACIÓN CONTRATIA SIMULADA: *El heredamiento foral catalán es una institución que, teniendo por finalidad primordial, el mantenimiento indiviso del patrimonio familiar, implica para el "heredante" unas determinadas limitaciones en su facultad dispositiva. En el caso de esta sentencia, habiéndose reservado los heredantes la facultad de enajenar los bienes a título oneroso, es nula la pretendida venta de di-*

chos bienes que *disimula una verdadera donación, que va en contra de lo establecido en el heredamiento.* [S. de 1 de julio de 1970; no ha lugar.]

3. ACCIÓN REIVINDICATORIA: REQUISITOS: *Para que prospere la acción reivindicatoria son necesarios los siguientes requisitos: justo título de dominio del demandante, que éste acredite la identidad de la cosa, y que la misma sea poseída por el demandado. Siendo la cuestión del pleito si una porción del terreno pertenece a una finca u otra, y no habiendo acudido el actor al deslinde oportuno, ni identificado la finca, no puede prosperar la acción reivindicatoria.* [S. de 17 de diciembre de 1969; no ha lugar.]

4. INTERPRETACIÓN DE CONTRATOS: NORMAS DEL CODIGO CIVIL: *No son aplicables para interpretar una inscripción registral.*

DESLINDE DE MONTES: *El deslinde y consiguiente inclusión en el Catalogo de un monte, es un acto exclusivamente administrativo. Por otra parte, dicho deslinde que, según la Ley de Montes, declara con carácter definitivo el estado posesorio, a reserva de lo que resulte del juicio declarativo de la propiedad, no puede quedar desvirtuado si la sentencia declara no probada la propiedad del monte.*

ACCIONES REIVINDICATORIA Y DE DESLINDE: REQUISITOS: *Si no se prueba la identidad de la cosa, ni el reivindicante prueba que tenga el dominio u otro derecho real sobre la finca, no puede prosperar ni la acción reivindicatoria, que se concede al dueño, ni la de deslinde, que se concede al titular de cualquier derecho real sobre la finca.*

RECURSO DE CASACIÓN: INCONGRUENCIA: *No puede existir incongruencia en una sentencia absolutoria.*

RECURSO DE CASACIÓN: ERROR DE HECHO: *No puede prosperar la alegación de error de hecho si, por una parte, se apoya dicha afirmación en documentos que no tienen carácter auténtico, y por otra, la Sala sentenciadora ha apreciado el valor de los documentos en conjunto con las demás pruebas practicadas.*

RECURSO DE CASACIÓN: FALTA DE CLARIDAD: *No cumple el requisito de precisión y claridad el recurso que no indica cuál de los párrafos de un precepto se considera infringido.* [S. de 20 de mayo de 1970; no ha lugar.]

5. ACCIÓN DE DESLINDE: *La acción de deslinde tiende a la individualización de la cosa mediante la fijación de los correspondientes límites materiales, por lo que presupone la inconcreción de la finca, y ha de preceder a la acción reivindicatoria.*

ACCIÓN REIVINDICATORIA: IDENTIDAD DE LA COSA: *La identificación de una finca rústica implica, más que la determinación de su cabida, la concreción de su situación y linderos. Basta para dicha identificación la aportación de*

*una certificación registral que, como documento público que es, prueba la inscripción de una finca en el Registro, y que dicha finca es una determinada parcela catastral.* [S. de 31 de enero de 1970; ha lugar.]

6. **COMPETENCIA: PROPIEDAD HORIZONTAL:** *Corresponde conocer de la reclamación de la Comunidad de Propietarios a uno de los dueños, de las cantidades que debía pagar éste como su parte en los gastos de comunidad, al Juzgado competente en el lugar donde esté situada la finca, ya que éste es el lugar de cumplimiento de la obligación, como se desprende de la norma 5.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.* [S. de 1 de julio de 1970; cuestión de competencia.]

7. **INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS:** *No infringe las normas del Código civil sobre interpretación de los contratos el Tribunal que, dejando de lado el contenido de determinados documentos, por estimar que no se contiene en ellos toda la verdad del caso, se basa en la prueba de presunciones para llegar a sus conclusiones.*

**PRUEBA DE PRESUNCIONES:** *Se puede utilizar, no obstante su carácter supletorio, cuando el dato procesal esencial no se pueda acreditar por medios probatorios directos, y está bien empleada si, basándose en hechos ciertos no combatidos por las partes, deduce unas conclusiones lógicas, racionales y verosímiles.* [S. de 17 de junio de 1970; no ha lugar.]

## X. Colaboración de Ricardo RUIZ SERRAMALERA

1. **ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CIERRE POR MÁS DE SEIS MESES:** *Existe causa de resolución del contrato de arrendamiento cuando se demuestra por la prueba practicada que el local ha estado cerrado durante un periodo de tiempo superior al establecido en el número 3.º del artículo 62 de la LAU, aunque de forma muy accesoria, y por periodos inferiores a seis meses en el curso de un año, hubiera estado dedicado a servir de oficina a una Sindicatura de Quiebra.*

**RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: CAUCE LEGAL:** *El hecho, dado por probado, que un local ha permanecido cerrado por más de seis meses, sólo puede combatirse invocando la causa 4.º del artículo 136 de la LAU, a fin de demostrar el manifiesto error del juzgador en la apreciación de la prueba, mediante la pericial o documental obrantes en autos.*

**CUESTIÓN NUEVA:** *Al no haber opuesto el demandado en la instancia la existencia de justa causa para el cierre del local, su alegación en el recurso constituye una cuestión nueva, carente, por tanto, de virtualidad en este momento.* [S. de 2 de octubre de 1970; no ha lugar.]

2. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: TALLER MECÁNICO DE RADIADORES: CIERRE DEL LOCAL: *Aunque el local arrendado sea para taller mecánico de radiadores, ello no supone la realización de una actividad sin contacto con el exterior, sobre todo si existe una apreciación de hecho contraria, según la cual el taller era un establecimiento abierto al público, que gozaba de la correspondiente clientela.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: INADMISIBILIDAD: *Cuando en los motivos no se expresa el concepto por el cual se estiman cometidas las infracciones de los preceptos que se citan, con olvido de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 136 de la LAU, existe un defecto constitutivo de una causa de inadmisión, que en este trámite actúa como de desestimación. [S. de 22 de junio de 1970; no ha lugar.]*

3. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: DESOCUPACIÓN O INACTIVIDAD: *La falta de actividad, ya se trate de local abierto o cerrado al público, entraña causa de resolución del contrato, por falta de comunicación con el público en el primer caso, y por falta de uso en su natural destino en el segundo, que equivale al cierre, pues, según reiterada doctrina del Tribunal Supremo, el local ha de usarse a su adecuado fin, y cuando esto no se cumple, cuando está sin el uso pactado, cuando el local está abandonado de uso, procede la resolución del contrato, pues el texto legal se refiere a que se ponga de relieve el cese del negocio, mostrado por esa inactividad, en el tiempo que fija.*

DESOCUPACIÓN DEL LOCAL: HECHOS QUE LO ACREDITAN: *Se entiende que ha habido desocupación cuando por apreciación conjunta de la prueba practicada se llega a la conclusión de que la actividad industrial y mercantil cesó, además de por las razones del Juzgado, por la falta de consumo de energía eléctrica durante un año, por la falta de consumo de agua durante el mismo período y por la carencia de actividad comprobada por un Notario en determinada fecha.*

LOCAL NO ABIERTO AL PÚBLICO: INACTIVIDAD: *Aunque el local no tuviera que estar abierto al público, no puede dejar de tener actividad, pues su falta equivale al cierre, por lo que en estos casos no es preciso apreciar la comunicación con el público, pues, de todos modos, no puede dejar de usarse al fin pactado.*

JUSTA CAUSA DE CIERRE DEL LOCAL DE NEGOCIO: *No puede aceptarse como justa causa para el cierre la demolición, para reconstrucción posterior, de un horno, cuando el propio arrendatario alegó, con fuerza vinculante para él y para el Tribunal, que tal demolición se inició cuando ya, según los hechos declarados probados, habían transcurrido más de seis meses de falta de uso del local.*

CUESTIÓN FÁCTICA: HECHOS ADMITIDOS Y NO ATACADOS: *Se imponen respetar los hechos sentados por la sentencia recurrida, cuando no han sido atacados*

*en el recurso, ni por error de hecho, citando documentos o pericias que los contradigan, ni por error de derecho, con cita de los preceptos de valoración de prueba que se reputaran infringidos. [S. de 27 de mayo de 1970; no ha lugar.]*

**4. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO PARA EL ALMACENAMIENTO, MADURACIÓN Y VENTA AL POR MAYOR DE PLÁTANOS: NATURALEZA DEL CONTRATO:** *Si el contrato que liga a las partes no supone un arrendamiento típico de local de negocio, que se haya de ejercer en establecimiento abierto al público, ni un mero arriendo de almacén o depósito, en los que no se ejerza ninguna actividad ajena a la guarda y custodia de mercaderías, ello implica una clase o especie intermedia de arriendo, ya reconocida, con reiteración, por la doctrina emanada del Tribunal Supremo.*

**DENEGACIÓN DE LA PRÓRROGA POR DESOCUPACIÓN DEL LOCAL:** *Si, como ocurre en el local objeto del pleito, en que estuvo instalada y funcionó la maquinaria adecuada para facilitar el proceso de maduración de la mercancía almacenada, para ser vendida una vez lograda esa finalidad, sin que, por lo menos desde más de dos años atrás, se ejerza ninguna de estas actividades, hallándose la maquinaria inservible, no almacenándose mercancía alguna y encontrándose el local en estado revelador de absoluto abandono, salvo alguna presencia esporádica del arrendatario del mismo para utilizar el teléfono, es indudable que se dan los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para la aplicación de las disposiciones legales relativas a la denegación de la prórroga que establece la LAU.*

**DESOCUPACIÓN:** *No son pruebas suficientes para demostrar la ocupación del local la aportación de los recibos de la Compañía Telefónica indicativos de la utilización de este servicio, ni las certificaciones de la Oficina postal correspondiente, según las cuales se sigue recibiendo correspondencia en el local arrendado.*

**VALOR CONJUNTO DE LA PRUEBA:** *Al recurrente no le es lícito pretender que el significado de alguna o algunas pruebas se erijan, sin razón alguna para ello, en concluyente y decisorio, frente a los demás medios acreditativos que tomó en consideración el Tribunal, en uso de sus facultades privativas, para fijar el elemento fáctico del proceso.*

**ABUSO DE DERECHO:** *Los documentos que acreditan las gestiones iniciadas por la propiedad del inmueble para su demolición y reedificación no demuestran por sí mismos la existencia del posible abuso de derecho que se pretende, lo que hace estéril el eventual efecto de poder aplicarse la norma contenida en el artículo 9 de la vigente Ley especial de arrendamientos.*

**RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA:** *El cauce establecido en el número 4.º del artículo 136 de la Ley arrendaticia no implica la posibilidad de una total revisión de la prueba, como si se tratase de una tercera de instancia, ni aun de analizarla, para venir en*

conocimiento del mayor o menor acierto con que el Tribunal de instancia fijó el resultado probatorio que había de ser tenido en cuenta al pronunciarse el fallo decisorio del litigio, ya que tal resultado probatorio ha de ser respetado en principio y sólo se permite la denuncia del error padecido y que podrá apreciarse, a través de este recurso extraordinario, con dos limitaciones: una de "fondo": que el error se muestre "manifiesto", o lo que es lo mismo, de una manera patente, notoria o indubitada; y otra de "forma", consistente en que el error se ponga de relieve por medio de la prueba documental o pericial obrante en autos, si el resultado evidente de éstas choca, por simple comparación, con lo afirmado o negado, al respecto, por la Sala sentenciadora. [S. de 30 de abril de 1970; no ha lugar.]

5. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS INCONSENTIDAS: COLOCACIÓN DE APLACADOS DE ESCAYOLA: *Las obras consistentes en bajar los techos mediante la colocación de aplacados de escayola supone alteración de la configuración del local, y por ello comprendida en la causa 7.ª de resolución del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS: *No puede ser admitido un documento para acreditar el manifiesto error en la apreciación de la prueba, cuando hace referencia a obras distintas de las que se discuten y que quedan, por tanto, fuera del ámbito del recurso.* [S. de 12 de mayo de 1970; no ha lugar.]

6. ARRENDAMIENTO URBANO (DE VIVIENDA): OBRAS INCONSENTIDAS: PRUEBA: *El plano confeccionado extrajudicialmente por un arquitecto no es prueba documental ni pericial para demostrar que la obra no existía cuando se celebró el contrato de arrendamiento, a efectos de la causa 4.ª del artículo 136 de la LAU.*

OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: NECESIDAD DE SER REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO: *Cuando no se ha probado que la obra ha sido realizada por el inquilino, que es el presupuesto de hecho constitutivo de la acción resolutoria, resulta intrascendente que tal obra modifique o no la configuración del inmueble.* [S. de 25 de mayo de 1970; no ha lugar.]

7. ARRENDAMIENTO URBANO: PISO DEDICADO A PENSIÓN: VARIACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: CONCEPTO: *La conocida, por lo reiterada, doctrina del Tribunal Supremo tiene establecido que la variación de la configuración es algo circunstancial y contingente, debiendo tenerse en cuenta las circunstancias que concurren en cada caso para determinar si ha llegado a producirse o no; que por obra, en sentido legal, lo que cuenta es el resultado y no el procedimiento seguido para obtenerlo; y, finalmente, que la determinación de ese resultado exige un juicio comparativo entre la configuración anterior y posterior a la realización de las obras.*

VARIACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: LEVANTAMIENTO DE UN TABIQUE PARA REPARAR UNA PUERTA: *Refiriéndose a la alegación de la demandada en orden a que el levantamiento de un tabique que ocluyó un vano donde existía una puerta,*

que fue repuesta a los cinco días, previa demolición del tabique, no tuvo más objeto que tapar el hueco mientras se procedía a la reparación de la puerta y marco desmontados, la sentencia recurrida declara "y aun cuando el desmontaje y arreglo de tales piezas obedeció a la necesidad de que sirviesen para cumplir su destino", es decir, que implícitamente la propia resolución combatida admite y reconoce que la retirada de la puerta y marco no fue definitiva, sino provisional o pasajera, sólo mientras se llevaba a cabo su necesaria reparación, no obstante lo cual la Sala de instancia estima que el levantamiento de una obra de fábrica para ocluir el aludido hueco o vano es de suyo bastante para aceptar la alegada causa de resolución 7.ª del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque altera la configuración del local de negocio arrendado ... pero en este caso la modificación de la configuración no se ha producido, porque el resultado perseguido y obtenido con la realización de la obra ha sido que el marco y puerta, una vez reparados, cumplieran de nuevo su destino mediante su colocación en el sitio que antes ocuparon, y el levantamiento del tabique no ha sido sino el procedimiento utilizado para tapar el hueco o vano que aquéllos dejaron al ser desmontados, interin se procedía a su necesaria reparación, procedimiento que, por lo demás, no puede calificarse de absurdo o ilógico si se considera que la puerta de que se trata es una de las dos con que cuenta la alcoba de la demandada, cuya intimidad y seguridad habían de quedar eficazmente salvaguardadas mientras faltasen aquellos elementos o piezas, y que el negocio que se explota en el local es el de pensión o casa de huéspedes, con la consiguiente utilización del mismo por personas extrañas a la arrendataria. [S. de 4 de junio de 1970; ha lugar.]

8. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: *Afectan a la configuración de la cosa arrendada no sólo las obras de apertura o cierre de huecos en la estructura del edificio, sino, por la misma razón, las de ampliación por conveniencia y unilateral voluntad del arrendatario de los dichos accesos o puertas de comunicación, según la Sentencia de 3 de junio de 1959.*

OBRAS REALIZADAS POR UN TERCERO: POSESIÓN DE LA FINCA: *Aun en el caso de que un tercero hubiere ordenado o ejecutado unas obras, ellas no hubieran podido llevarse a efecto sin el consentimiento expreso o tácito del arrendatario, que, por tal carácter, se halla investido de la posesión de la finca (en la parte que le corresponda), y por lo tanto, y de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 3 de febrero de 1962, entre otras), hay que estimarle responsable de la ejecución de aquéllas.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: *El recurso se formaliza contra la Sentencia dictada por la Sala de la Audiencia y no contra la revocada por ella.* [S. de 18 de junio de 1970; no ha lugar.]

9. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS INCONSENTIDAS: *Cuando se trata de resolver el arriendo por realización de obras inconsentidas, hay que alegar de qué forma se atentó a la configuración del local.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: NATURALEZA: *No se puede convertir el recurso extraordinario de injusticia notoria en una especie de tercera instancia.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE DERECHO: *No puede ser admitido el recurso al amparo de la causa 3.ª del artículo 136 de la LAU cuando no se ha denunciado concretamente que el Tribunal "a quo" haya incurrido en error de derecho en la apreciación de las pruebas, supuesto encuadrable en la expresada causa, máxime cuando la parte recurrente viene a involucrar en el desenvolvimiento del motivo la "questio facti" con la "questio juris", aunque para sostener un error "in iudicando" no llegue a acusar formalmente la infracción de la causa de resolución 7.ª del artículo 114 de la antes citada Ley, por obras in consentidas, precepto invocado en la demanda como base de la misma, pero cuya vulneración no se denuncia en el recurso, el que más bien se refiere a la base fáctica.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Para combatir la existencia de los hechos, cosa diferente a su valoración jurídica, no se puede recurrir a un cauce procesal manifiestamente inadecuado, cual es la causa 3.ª del artículo 136 de la LAU, cuando la vía procesal utilizabile a tal fin es la causa 4.ª del mismo precepto legal.*

VALORACIÓN DE LA PRUEBA: *Es de todo punto inadmisibile en la apreciación de las pruebas, incluyendo la de testigos, reemplazar la estimación hecha por el Tribunal juzgador de instancia por el particular criterio del recurrente. [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]*

10. OBRAS INCONSENTIDAS: MODIFICACIÓN DE LA TECHUMBRE: *Se hace indudable que cuando por parte arrendataria se llevan a cabo obras de demantelamiento del local, con reconstrucción total de la techumbre y sustitución de la teja curva del país por planchas de uralita, alterando el espesor del tejado, y se hacen desaparecer los huecos que existian en la buhardilla, asi como la ventana sobre la vertiente posterior del tejado, no puede negarse que ello ha producido un cambio en la configuración del local arrendado ... ya que las obras enunciadas anteriormente no pueden incluirse en el concepto de meras reparaciones, sino que constituyen reconstrucciones de elementos de la finca que habian desaparecido.*

OBRAS INCONSENTIDAS: RECONSTRUCCIÓN DEL LOCAL: *El simple hecho de reconstruir el local, dejando el inmueble en la disposición que tenia antes de realizarse las obras, no exime, en modo alguno, la sanción que la ley impone a una ejecución de obras sin autorización o consentimiento de la propiedad.*

ABUSO DE DERECHO: *Es improcedente aplicar el abuso de derecho cuando el arrendador se limita a ejercitar la acción encaminada a la defensa y restablecimiento de un estado legal que ha sido perturbado por el arrendatario al realizar unas obras que en ningún momento fueron autorizadas por el dueño. [S. de 4 de julio de 1970; no ha lugar.]*

11. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS PARA LA PUESTA EN MARCHA: *Es reiterada doctrina del T. S. que todo contrato de arrendamiento lleva implícita la autorización para realizar, al tiempo de la instalación o puesta en marcha del negocio, las obras necesarias para adaptar el local al destino pactado.*

**ERROR DE HECHO:** *Cuando el motivo del recurso, articulado por el cauce de la causa 4.ª del artículo 136 de la LAU, se contrae a impugnar la declaración que contiene la Sentencia recurrida en orden a que las obras realizadas por el arrendatario no exceden de las precisas para adecuar el local al fin para el que fue arrendado, es necesario que de las probanzas que al efecto se invocan se desprenda que las mencionadas obras exceden de las precisas a tal fin, cual tendría que acontecer para que el error de hecho que se denuncia pudiera ser acogido.*

**RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: INADMISIBILIDAD:** *Cuando no se expresa el concepto de la infracción, esto es, si lo ha sido por violación, interpretación errónea o aplicación indebida, existe un vicio formal, que es causa de inadmisión, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 135, en relación con el 138, ambos de la LAU. [S. de 3 de julio de 1970; no ha lugar.]*

12. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO (BODEGA): OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN: INSTALACIÓN DE UNA COCINA: *No constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento la instalación de una cocina metálica, de gas, transportable, que por su propia naturaleza no requiere ninguna clase de obras ni se fija en la pared.*

**OBRAS INCONSENTIDAS: TECHO DE URALITA:** *Tampoco es causa de resolución la colocación de una plancha de uralita que cubre en parte el patio de luces de la casa, cuando descansa, simplemente, sobre una antigua viga y paredes existentes, sin que se haya realizado obra de clase alguna.*

**ACTIVIDADES INMORALES, PELIGROSAS O INCÓMODAS: INSTALACIÓN DE UN NEGOCIO DE BODEGA:** *Debe ser rechazado el motivo cuando la sentencia recurrida declara, sin impugnación eficaz en el recurso que la existencia de algún humo y olores es meramente ocasional o inherente a toda convivencia en edificio donde vive un gran número de familias, y que las voces y alborotos de los clientes del establecimiento es igualmente ocasional y consecuencia directa de la naturaleza del negocio para cuya explotación fue arrendado, sentado lo cual, es llano que tales hechos no revisten la entidad suficiente para poder estimar que en el mismo tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, insalubres o incómodas, que es el supuesto legal determinante de la resolución del contrato de arrendamiento.*

**APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: ERROR DE DERECHO:** *Cuando la prueba se ha apreciado en su conjunto, no le es lícito al recurrente separar alguno de sus*

elementos para, con apoyo en él, acusar al Juzgador de haber incidido en equivocación.

**ERROR DE HECHO: REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA:** *El motivo fundado en error de hecho debe ser rechazado cuando las probanzas invocadas no ponen de manifiesto, esto es, de modo patente y claro, sin necesidad de interpretaciones, razonamientos ni deducciones, lo contrario de lo afirmado en la sentencia combatida. [S. de 28 de septiembre de 1970; no ha lugar.]*

**13. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS:** *La interpretación del contenido clausular de los negocios jurídicos es función privativa del Tribunal de instancia y ha de ser respetado en el recurso, mientras resulte lógico y no desorbitado el texto que se interpreta, con deducciones atentatorias a su letra y espíritu, según reiterada doctrina del Tribunal Supremo.*

**OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN:** *Las simples obras de pintura, pavimentación o decoración no afectan en absoluto a la configuración del local.*

**VALOR CONJUNTO DE LA PRUEBA:** *Cuando la Sala ha apreciado el valor de un documento conjuntamente con los demás, no es lícito al recurrente desarticularle, dándole una fuerza preponderante.*

**ERROR DE HECHO:** *Cuando el recurso se funde en el manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, se precisa que el contenido del documento señalado acredite por sí solo la equivocación de la afirmación contenida en la sentencia que se recurre, de tal modo que ello se revele de forma directa y sin necesidad de relacionarlo con ninguna otra prueba.*

**CONGRUENCIA:** *Es obvio que sólo el fallo, en cuanto único acto judicial emitido, es el que ha de ser congruente con el rogado o pedido y probado por una y otra parte. [S. de 23 de junio de 1970; no ha lugar.]*

**14. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS INCONSENTIDAS: PRESUNCIONES:** *Entre los hechos de los que se pretenden deducirse las presunciones y las consecuencias que traten de extraerse de los mismos tiene que haber un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano.*

**PRUEBA: ERROR DE DERECHO:** *Los artículos 1.249, 1.253, 1.281 y 1.282 del Código civil no contienen normas sobre valoración de la prueba, como sería menester para que, de haber sido infringidos, hubiese incidido la Sala sentenciadora en error de derecho en la apreciación de las probanzas.*

**RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: INADMISIBILIDAD:** *Existe un defecto procesal en la interposición del recurso cuando se amontonan, dentro del mismo motivo, el tratamiento de cuestiones en sí diversas e independientes.*

CONFORMIDAD EN EL FALLO: *Para determinar si existe plena conformidad de la sentencia de segunda instancia con la de primer grado hay que atenerse exclusivamente al fallo o parte dispositiva de ambas.*

IMPOSICIÓN DE COSTAS: *Procede la condena al pago de todas las costas causadas cuando ha existido notoria temeridad al interponer el recurso.* [S. de 26 de junio de 1970; no ha lugar.]

15. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: *La naturaleza jurídica de los contratos no se determina por la calificación de las partes, sino por lo que en realidad constituye su contenido.*

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: *La intención de los contratantes debe prevalecer sobre las palabras utilizadas en el contrato, conforme al párrafo 2.º del artículo 1.281 del Código civil.*

ERROR DE HECHO: *Para que prospere la alegación del error en la apreciación de la prueba por el juzgador de instancia, debe resultar del estudio de los documentos aducidos, no debiéndose tomar en cuenta cuando no se desprendan por sí mismo y sin necesidad de ser interpretados o relacionados con otros.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: *No puede ser sustentado un motivo en la causa 4.ª del artículo 136 de la LAU cuando se combate más que la apreciación de la prueba la calificación jurídica del contrato.* [S. de 26 de junio de 1970; no ha lugar.]

16. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Para poder ser acogido el motivo del recurso, amparado en el ordinal 4 del artículo 136 de la LAU, por manifiesto error en la apreciación de la prueba, es preciso que se determine con la concreción indispensable en qué consiste el error de hecho que se atribuye a la sentencia, es decir, cuál es la afirmación o negación que se dice contradicha por los documentos invocados para acreditarlo.* [S. de 6 de julio de 1970; no ha lugar.]

17. NATURALEZA DE LA ACTIVIDAD DE LOS TRIBUNALES: *La actividad de los Tribunales tiene una finalidad práctica de defensa de intereses jurídicamente protegidos, y no puede convertirse en un juego de pura especulación doctrinal, planteándose hipótesis marginales, en cuya virtud, dentro de nuestro sistema procesal civil de jurisdicción rogada, un deber de congruencia obliga a sujetarse a los hechos constitutivos de la acción y a los que se oponen como impeditivos.* [S. de 30 de abril de 1970; no ha lugar.]

18. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: INADMISIBILIDAD DEL RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: *Cuando se agrupan en un solo motivo la cuestión de hecho con la cuestión jurídica, se quebranta la regla que establece el artículo 136 de la LAU, en relación con el 1.720 LEC.*

VALORACIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBA: PRESUNCIONES: *Es un hecho indudable que no es obligatorio para los Tribunales hacer uso de la prueba de presunciones cuando se estime suficiente, para la formación de su criterio, la apreciación de los medios de prueba por la vía directa.* [S. de 4 de junio de 1970; no ha lugar.]

## XI. Colaboración de Manuel TRENZADO RUIZ

1. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: CAUSA: DOLO: EXISTENCIA: *Cuando el arrendatario procede voluntaria y conscientemente a infringir abiertamente no sólo un precepto legal, sino todo un sistema que establece las garantías de respeto a los derechos del propietario, que resultan de la propia naturaleza de este tipo de contratos, su conducta ha de reputarse dolosa porque ha previsto las consecuencias de sus actos antijurídicos realizados con un propósito deliberado, que es lo que diferencia de la culpa o negligencia; y como el artículo 114, causa séptima, lo que castiga es esta causalidad dolosa y no la entidad o cuantía del daño, ni la finalidad primordial de dañar, que es lo que podría configurar el dolo penal, la sentencia que así lo declara se ajusta a la tesis correcta.* [S. de 22 de noviembre de 1969; no ha lugar.]

2. OBRAS: CONSERVACIÓN: INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN: *Es improcedente exigir del propietario arrendador el cumplimiento de las obligaciones que le impone el artículo 107 LAU, respecto de un local cuya pérdida técnica se ha producido.* [S. de 20 de diciembre de 1969; no ha lugar.]

3. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: EXCEPCIÓN DE "LITIS PENDENCIA": APELACIÓN: *No puede alegarse la prosperabilidad de la excepción de "litis pendencia" en un asunto judicial cuando lo que se dice que está en trámite, a instancias del recurrente como titular de una concesión minera, es un expediente de expropiación forzosa, cuya resolución, sea cual sea, en nada puede incidir con la resolución o no de la relación arrendaticia, que es lo que se trata en el recurso.* [S. de 31 de diciembre de 1969; no ha lugar.]

4. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: SUBARRIENDO INCONSENTIDO: EXISTENCIA: PRUEBA: *Los documentos invocados en el motivo primero demostrarían que el pago de ciertos servicios, artículos y suministros propios del giro y tráfico de la pequeña empresa mercantil que tiene su sede en el local de autos, no fue realizado por X X, pero no acreditan de modo manifiesto, cual exige la Ley de Arrendamientos Urbanos, que dicho señor no sea el arrendatario de ese local, antes bien, la circunstancia de que éste venga siendo objeto de uso por una persona distinta del X X, en virtud de cesión, subarriendo o traspaso, explica satisfactoriamente aquel hecho y su perfecta compatibilidad con la calidad de locatario concurrente en el referido demanda.* [S. de 17 de enero de 1970; no ha lugar.]

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: DESOCUPACIÓN: EXISTENCIA: *La Ley de Arrendamientos Urbanos otorga los beneficios de prórroga forzosa a los locales destinados a escritorios y oficinas, única y precisamente "cuando el arrendatario se valga de ellos para ejercer actividad de comercio, industria o enseñanza con fines lucrativos", y no cuando en el local se desarrollan actividades no precisadas, en distintas fechas cada mes, no compatibles con la habitualidad de la función definidora de la condición de comerciante, ni con la regularidad de horario y jornada típicas del trabajo burocrático propios de cualquier oficina.* [S. de 23 de febrero de 1970; ha lugar.]

6. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: ERROR: *El error invocable al respecto tiene que ser manifiesto y acreditado por la prueba documental o pericial que obra en autos, conforme al texto del propio precepto legal, de modo que de la simple lectura de tales elementos probatorios, sin recurrir a interpretaciones, deducciones e hipótesis, resulte patente y claro lo contrario de las afirmaciones contenidas en la sentencia que se impugna, es decir, una contradicción indudable entre el hecho sentado por el Tribunal "a quo" y lo afirmado por los documentos que se utilizan para contrastar esa clase de error, siempre que estos tengan una fuerza probatoria irrefutable en cuanto a la veracidad intrínseca de su contenido.* [S. de 13 de marzo de 1970; no ha lugar.]

7. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: SUBARRIENDO INCONSENTIDO: PRUEBA: *Resulta perfectamente compatible el que no obstante figurar incluido el local en el Registro correspondiente, a nombre del arrendatario, puede estar aquél ocupado o compartido por un tercero extraño a la relación arrendaticia.* [S. de 10 de junio de 1970; no ha lugar.]

8. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: CONDENA EN COSTAS: RESOLUCIÓN DE CONTRATO: CESIÓN: TITULARIDAD FISCAL: *La titularidad fiscal lo único que acredita es que los impuestos se pagan a nombre del titular, pero no demuestra que éste efectivamente ejerza el comercio o industria por la que se tributa.* [S. de 30 de junio de 1970; no ha lugar.]