

II. SENTENCIAS

A cargo de Jesús DIEZ DEL CORRAL, Gabriel GARCIA CANTERO, Angel LUCINI CASALES, José PERE RALUY y Ricardo Ruiz SERRAMALERA.

DERECHO CIVIL.

I. Parte general.

1. INCAPACITACIÓN POR LOCURA: DEFECTO FORMAL DEL RECURSO: *Lo es alegar la "violación, por aplicación indebida" del artículo 200, 2.º, del C. c., pues ello supone invocar dos conceptos de infracción antitéticos, incidiendo, por consiguiente, en la causa de inadmisión 4.ª del artículo 1.729 de la L.E.C., convertida, en este instante procesal, en causa de desestimación.*

INCAPACITACIÓN POR LOCURA: *No puede existir infracción del artículo 200, 2.º del C. c. por el hecho de que la sentencia combatida no considera demente ni retrasada mental a la recurrente, cuando lo cierto es que las dos sentencias de instancia coinciden en estimar que la actora está aquejada de una parancia, enfermedad mental que le produce una alteración del equilibrio psicológico de tal naturaleza que la priva del necesario discernimiento para administrar su patrimonio. [S. de 19 de abril de 1971; no ha lugar.]*

2. PAGO O CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA RECURRIR: PRESCRIPCIÓN: *Si bien el arrendatario, al preparar el recurso, consignó las rentas correspondientes a los cinco últimos años, únicas que a juicio del recurrente pueden serle reclamadas por la parte adversa, esta alegación, que viene a ratificar su explícito reconocimiento de tener impagadas las rentas desde varios años antes, no le excusa de cumplir la obligación estrictamente procesal que le impone el artículo 148 de la LAU, al socaire de aplicar por sí y ante sí la prescripción de la acción para reclamarlas, plazo de prescripción que no opera de modo automático y necesario por ser susceptible de interrupción.*

INJUSTICIA NOTORIA: IMPUGNACIÓN DE DEDUCCIONES DEL TRIBUNAL "A QUO": *Llegada la Sala "a quo" a una conclusión por vía deductiva, el cauce idóneo para impugnarla es la vía de la causa 3.ª de injusticia notoria —error de derecho—. [S. de 27 de abril de 1971; no ha lugar.]*

5. PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES RESOLUTORIAS DE ARRIENDO: *La prescripción opera por el mero lapso de tiempo fijado por la Ley, y la acción resolutoria de arriendo prescribe a los quince años, al no tener señalado término especial de prescripción. [S. de 4 de diciembre de 1970; no ha lugar]*

4. CADUCIDAD DE ACCIONES: NATURALEZA: *La caducidad de la acción es el fenómeno o instituto por el que, por el transcurso de cierto período de tiempo que la Ley o los particulares fijan para el ejercicio de un derecho, éste se extingue, quedando el interesado impedido para el cumplimiento del acto o del ejercicio de la acción, y se distingue de la prescripción porque no necesita ser alegada por la persona a quien favorece —SS. de 27 y 30 de abril 1940, 7 diciembre 1943, 17 diciembre 1948, 25 septiembre 1950, 7 abril 1965 y 5 julio 1957, entre otras muchas—. Es indiferente que se esgrima o no, porque, si de caducidad se trata, tiene que ser apreciada, incluso de oficio. [S. de 26 de diciembre de 1970; ha lugar.]*

5. PRUEBA DE CONFESIÓN: INDIVISIBILIDAD: *La confesión judicial no puede dividirse cuando no se da ninguna de las excepciones a la indivisibilidad establecidas en el artículo 1.233 del C. c.*

CASACIÓN: FORMALISMO: *Es causa de inadmisión el motivo de recurso que, fundado en la interpretación errónea de un precepto, se desarrolla razonando la inaplicación del mismo. [S. de 19 de abril de 1971; no ha lugar.]*

II. Derechos reales.

1. INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR HUMOS EXCESIVOS EN HEREDAD VECINA: COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES: *No puede alegarse la incompetencia de jurisdicción por razón de la materia por infracción del artículo 590 del C. c., puesto que una cosa es la determinación del permiso de instalación de una industria y de los elementos para evitar daños y peligros, materia que corresponde a la Administración, y otra bien distinta que, por no cumplir los requisitos ordenados o porque los elementos empleados sean deficientes, se produzca daño a un tercero, pues entonces el conocimiento de aquél compete a los Tribunales, como señala el R. D. de resolución de competencia de 27 de marzo de 1897. [S. de 19 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

2. CONVENIO PARA CONSTRUIR UNA URBANIZACIÓN: CALIFICACIÓN JURÍDICA: *Cualquiera que sea la denominación que se dé por las partes a la figura jurídica creada por el convenio en cuya virtud los interesados en la adquisición de apartamentos en un complejo urbanístico se obligan, mediante su adhesión al referido convenio, a responder de los gastos producidos por la construcción del complejo en proporción a los metros adquiridos, sin fijación de un precio predeterminado, es lo cierto que la comunidad creada por el repetido convenio, antes de constituir en escritura pública el régimen de P. H., ha de estimarse como comunidad de bienes regulada por el artículo 392 y siguientes del C. c., pues se dan todos sus requisitos, pluralidad de sujetos, unidad en el objeto y atribución de cuotas.*

NATURALEZA DE LA COMUNIDAD EN RÉGIMEN DE P. H.: DIFERENCIAS CON LA COMUNIDAD ORDINARIA: *La P. H. constituye una constitución "sui generis" de carácter complejo cuyo género es el derecho de propiedad, distinta de la comunidad, toda vez que en la P. H. existen elementos privativos de los distintos pro-*

pietarios y sin que la figura jurídica de la servidumbres sirva para explicar la situación de las cosas comunes salvo en determinados aspectos, todo lo cual permite afirmar que se trata de una forma de goce de la propiedad establecida por el uso y traída hace poco tiempo como institución jurídica singular e independiente, por lo cual, aunque puedan acoplarse sus normas acudiendo a reglas de otras instituciones y especialmente de la comunidad, sólo será cuando no pugnen con su especial naturaleza y finalidad, pues por importante que sea el aspecto de comunidad, son los derechos privados sobre los pisos la razón de ser de la institución.

EFFECTOS DE LA COMUNIDAD ORDINARIA Y DE LA P. H.: COMPATIBILIDAD: LEGITIMACIÓN DE LOS COMUNEROS: *Siendo dos instituciones jurídicas distintas la comunidad para la construcción del complejo urbanístico y la comunidad de propietarios de dicho complejo ya construido, con finalidades distintas, construir en comunidad y liquidar a prorrata en la primera y administrar lo construido en la segunda, no es posible estimar, como hace la sentencia recurrida, que la declaración de obra nueva y la constitución de la P. H. en escritura pública anule y deje sin efecto la primitiva comunidad constituida a efectos distintos y no liquidada, al amparo de la cual, y en el doble concepto de comunero y administrador designado por la mayoría, litiga el actor, quien, por ello, está legitimado para actuar en beneficio de la comunidad.* [S. de 2 de abril de 1971; ha lugar.]

HECHOS.—El actor, como propietario de unos terrenos y promotor de un complejo urbanístico, a partir del mes de junio de 1965 suscribió con numerosas personas que se fueron adhiriendo sucesivamente un convenio mediante el que, con vistas a la construcción del referido complejo, los adheridos se obligaban a pagar los gastos de la urbanización en construcción en proporción al número de metros cuadrados de los pisos o apartamentos que adquirirían y que, en su día, les serían entregados. El actor, cuando ya se había desprendido de toda su participación en el complejo, y mediante poderes concedidos por todos los adheridos, con fecha 7 de diciembre de 1967, formalizó escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de P. H. y, seguidamente, procedió a confeccionar el balance liquidatorio de los gastos de construcción. Por diferencias surgidas en esta liquidación, algunos de los comuneros rehusaron el pago, y ante tal situación, previo acuerdo de comuneros cuyas cuotas representaban el 71 por 100 el actor, como copropietario y administrador de la antigua comunidad, dedujo demanda ante el Juzgado de primera instancia contra los morosos, quienes se opusieron invocando haber comprado pisos o apartamentos futuros por precio cierto y que el actor carecía de legitimación para representar a la comunidad, toda vez que desde su constitución en régimen de P. H. son las normas específicas de ésta las que han de aplicarse a efectos de la representación en juicio y fuera de él de la comunidad de propietarios, máxime teniendo en cuenta que en la fase de construcción del complejo “sólo ha existido una comunidad aparente —agrupación asociativa la denominan—, sin personalidad propia, que, en definitiva, queda absorbida por la P. H. a la que tiende” (sic).

El Juzgado estimó la demanda, pero, apelada la sentencia, la Audiencia la revocó acogiendo la excepción de falta de legitimación activa del actor, quien recurrió en casación, articulando hasta siete motivos, los cinco primeros al amparo del artículo 1.692, 1.º y los dos últimos al amparo del artículo 1.692, 7.º y 3.º LEC, respectivamente.

3. ELEMENTOS COMUNES: SUELO Y SÓTANOS: *Es erróneo afirmar, como hace el recurrente, que el fallo recurrido da por sentado que el "sótano" discutido es por sí mismo elemento común del edificio, lo cual no es exacto con arreglo a la concreta interpretación del artículo 396 del C. c., que —si bien es cierto que en su redacción actual dada por la L. P. H. de 21 de julio de 1970 no menciona los sótanos— fija, en primer lugar, como elementos comunes de la P. H. "el suelo y el vuelo"; es decir, que el Tribunal "a quo" fundamenta su fallo no en el carácter de elemento común del sótano, sino en la invasión del terreno comunitario, o lo que es igual, en el despojo del suelo común en el que se construyó el repetido sótano.*

EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA P. H.: SU SIGNIFICACIÓN JURÍDICA RESPECTO DE LA COMUNIDAD: *El título constitutivo de la P. H. no tiene otra significación que la de acoplar y regular aquellos derechos que la Ley otorga a los propietarios de los distintos pisos de un inmueble, desde el momento de su adquisición, pues ni crea un ente social distinto de los componentes y con patrimonio diferente del particular de ellos, ni tampoco modifica los elementos que a cada uno de ellos corresponde desde el momento de adquirir. El régimen de la P. H. no persigue otra cosa que el encauzamiento de los derechos que ya en principio corresponden a los copropietarios, dotándole de una ordenación completa y eficaz en cuanto a su reulación, pero siempre teniendo muy en cuenta que mientras sobre el piso en sí, o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos cuando se trata de elementos comunitarios, tales uso y disfrute han de ser naturalmente compartidos, pero siempre unos y otros, aunque distintos en su alcance han de reputarse inseparablemente unidos, cuya unidad se mantiene también respecto a la facultad de disposición, y todo ello no en virtud de un acuerdo de voluntades exteriorizando en un título constitutivo de comunidad de copropietarios, sino derivado de la propia Ley que ha dado vida a este régimen de propiedad y específicamente y para cada uno de aquellos, desde el momento de su adquisición. Así, pues, sentado y aceptado por los constructores recurridos el hecho de que cuando efectuaron las obras de construcción del sótano no eran propietarios exclusivos del inmueble, sino que pertenecía a diversas personas —los compradores de pisos—, que por imposición legal tenían igualmente un derecho de copropiedad sobre el suelo del edificio, es obvio que no ha incurrido la sentencia recurrida en las infracciones denunciadas.*

MALA FE: CUESTIÓN DE HECHO: *La declaración de existencia de mala fe constituye una cuestión de hecho que es de la libre apreciación del tribunal sentenciador.*

CONFESIÓN: FUERZA APROBATORIA: APRECIACIÓN CONJUNTA DE LA PRUEBA: *La fuerza aprobatoria de la confesión judicial no es superior a la de los demás elementos de prueba y debe apreciarse por el tribunal en combinación con las otras pruebas. [S. de 19 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

HECHOS: Los demandados, luego recurrentes, comenzaron a construir un edificio, y mientras lo construían fueron vendiendo sus diferentes pisos y locales. A petición de uno de los compradores, sin contar con los anteriores, y previa reforma del proyecto del arquitecto, los constructores excavaron en

el suelo situado inmediatamente debajo del local comprado y construyeron para su adquirente un sótano. Posteriormente, formalizaron la escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de P. H. La comunidad de propietarios demandó a los constructores contra los que dictó sentencia el Juzgado de primera instancia, declarando: a) Que los constructores carecían de capacidad legal para construir un sótano en el suelo de la finca. b) Que por ello, la construcción del sótano situado bajo ese suelo faculta a la comunidad propietaria del inmueble a hacer suyo lo edificado sin derecho a indemnización alguna para los constructores. c) Que el sótano edificado bajo el suelo común tiene igualmente la condición del elemento común perteneciente, por ende, a la comunidad de propietarios. Y d) Que es nula de pleno derecho la compraventa de dicho sótano realizada por los constructores de mandados al otro demandado o comprador.

Apelada y confirmada la sentencia por la Audiencia, los demandados interpusieron recurso de casación, invocando, entre otros, dos argumentos que, como se ve por el anterior extracto, el Tribunal Supremo considera capciosos: a) Que los sótanos en principio no son comunes porque aparecen eliminados de la enumeración del artículo 396 C. c., y b) que la P. H. no surge hasta que se constituye su régimen formalizando el título constitutivo en la correspondiente escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

4. INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA CON LA DEMANDA: *No es incongruente la sentencia recurrida por no tener en cuenta el reconocimiento del demandado sobre su parte de contribución en los gastos comunes, puesto que ni el actor lo hizo objeto de petición subsidiaria ni el demandado lo esgrimió en reconvencción, siendo para éste último dicho reconocimiento un mero argumento defensivo frente a las pretensiones de la parte actora, que no tiene por qué ser recogido en la sentencia, razón por la que no puede apreciarse violación del artículo 359 L. E. C.*

FUNCIÓN INTERPRETATIVA DE LOS CONTRATOS: RECURSO: *Es reiteradísima la doctrina de la Sala en el sentido de que la función interpretativa de los contratos es de la exclusiva incumbencia de los Tribunales de instancia salvo que resulte notoriamente lógica o irracional o desorbita el texto interpretado en relación con el objeto de la litis. Por otra parte, denunciar como infringidas en bloque la casi totalidad de las normas del Código civil sobre hermenéutica de los contratos—arts. 1.281 a 1.286, ambos inclusive—, supone la contravención de lo dispuesto en el artículo 1.720 L. E. C., que ordena citar con precisión y claridad la ley o doctrina legal que se crea causa de desestimación que previene el artículo 1.719, 4.º, de la propia L. E. C.*

LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y LA DETERMINACIÓN Y EXCLUSIÓN DE GASTOS GENERALES: *En aras del principio de la autonomía contractual no han de tener el concepto de gastos generales los que por pacto han sido excluidos para individualizarlos entre los propietarios de determinados pisos y locales de negocios respecto a cosas y servicios sobre los que por razón de sus más directas relaciones se han constituido comunidades parciales con arreglo a los Estatutos, lo cual es acorde con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 396 del Código civil. [S. de 16 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

HECHOS: Dividido horizontalmente un bloque de viviendas y locales comerciales (con un sótano que ocupa la casi totalidad de la superficie del in-

mueble) con siete portales de acceso a la calle, y habiéndose constituido una sola comunidad, se establecen, sin embargo, unas normas estatutarias relativas al pago de gastos que en definitiva vienen a suponer una especie de comunidades particulares dentro de la total comunidad. En contra del parecer del presidente de la comunidad, el dueño del local sótano entiende que su obligación de pagar gastos de portal y portero no se extiende a los siete que comprende el bloque, sino solamente al más próximo a su acceso.

5. INCONGRUENCIA POR "INFRA PETITA": *No incurre en este vicio la sentencia recurrida porque al condenarse en ella a la demandada a retirar y desmontar la cubierta o marquesina, objeto de la controversia, implícitamente denegó las pretensiones formuladas por vía reconvenicional, consistentes en que se autorizase la reducción de la obra realizada por dicho litigante o se separase del lugar donde había sido emplazada, puesto que en la prohibición del todo, necesariamente van incluidas las distintas partes de que se compone de acuerdo con el aforismo jurídico Plus semper in se continet quod est minus.*

LITIS CONSORCIO PASIVO NECESARIO: *Para que la relación jurídica procesal esté bien constituida y no sea de estimar la excepción de litis consorcio pasivo necesario, es suficiente con que se haya convocado al proceso a cuantas personas físicas o jurídicas tengan un interés evidente en la resolución judicial que pueda recaer, situación en que no se encuentran los propietarios de un local de negocio de las reclamaciones dirigidas por los dueños de alguna de las viviendas integradas en el edificio de que forma parte, contra quienes, sean o no arrendatarios del primero, les hayan privado del uso y disfrute de los derechos dominicales que les corresponden, puesto que con el fallo que pueda poner término al juicio, únicamente se resuelve acerca de los actos perpetrados por los perturbadores y sus posibles consecuencias, sin prejuzgar sobre derechos ajenos, razón por la que no es menester demandarles.*

ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN O ESTRUCTURA DE UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE P. H.: PERJUICIO DE LOS DERECHOS DE OTROS PROPIETARIOS: *Aun cuando las obras adosadas a la pared de un edificio no alteran su configuración, ni modifiquen su estructura a los efectos prevenidos en el párrafo 1.º del artículo 7 de la L. P. H., no por ello las que aquí son objeto de debate, dejaron de perturbar las facultades dominicales de que con anterioridad a su realización gozaban los propietarios de las viviendas situadas en un plano inmediatamente superior al muro a que fueron anexionadas, puesto que según los hechos que la sentencia recurrida declara probados, les privaron de visibilidad sobre la acera y les produjeron "molestias e incluso peligros por la mayor facilidad que representa el acceso desde la calle a través de sus ventanas", lo que supone, por parte de su autor, un ejercicio anormal de derechos y una utilización de los mismos en perjuicio de terceros y al haberse llevado a efecto sin autorización de los actores, e incluso de la comunidad de propietarios, en la forma que exige aquel precepto, así como el 10, párrafo 4.º y 11 de la referida Ley, obligaron al Juzgador de instancia a decretar su desmontamiento, por haberse utilizado la acción que a tal fin confieren los párrafos 2.º de los artículos 348 y 349 y de los 441 y 446, to-*

dos ellos del C. c. Lo antedicho no se desvirtúa por la circunstancia de que el recurrente instalara la marquesina de referencia, con la autorización a que alude el artículo 37 de las Ordenanzas del Plan General de Pamplona y previo abono de la correspondiente tasa fiscal, puesto que ni ello implica una limitación del dominio establecido por las leyes, como para producir tal efecto exige el párrafo 1.º del artículo 348 del citado Código, ni la obtenida en el presente caso gozaba de semejante extensión, al considerarse en ella que se otorgaba, "sin perjuicio de los derechos de tercero", determinando incluso las consecuencias que pudieran producirse si fuera retirada por motivo de alguna reclamación. [S. de 14 de abril de 1971; no ha lugar.]

6. LEGITIMACIÓN PROCESAL DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD: TITULARIDAD DOMINICAL: Conforme al artículo 12, párrafo 1.º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, el presidente representará en juicio a la Comunidad de propietarios en los asuntos que le afectan y precisamente por ello carecerá de legitimación en el caso de no acreditarse en el pleito la titularidad dominical de la casa, siendo esta titularidad la base indispensable para justificar cualquier petición de indemnización de daños producidos en el inmueble.

VALOR DE LOS HECHOS EN LA CASACIÓN: Conforme a la copiosa doctrina sentada por la Sala, los hechos que la parte recurrente pretende deducir de su particular apreciación de las pruebas practicadas y de los sentados como probados por el Juzgado de 1.ª Instancia son absolutamente inoperantes para servir de fundamento fáctico a un motivo amparado en el núm. 1.º del artículo 1.692 de la L. E. C. [S. de 6 de junio de 1969; no ha lugar.]

III. Obligaciones.

1. VENTA EN CATALUÑA: RESCISIÓN POR LESIÓN "ULTRA DIMIDIUM": Declarado por la Sala que se trataba de ventas de favor, determinadas por la liberalidad, es obvio que no pueden ser rescindidas por lesión, como taxativamente expresa el artículo 323 de la Compilación.

VENTAS DE FAVOR: SIMULACIÓN Y CAUSA ILÍCITA: Al tratarse de ventas de favor, no puede apreciarse la falta de causa alegada, ni la doctrina que se dice infringida sobre donaciones disimuladas, ni tampoco la causa ilícita, pues no puede estimarse contra Ley lo escaso del precio que la Ley autoriza expresamente; y en todo caso ello podría determinar, no la nulidad de la venta, sino la posibilidad del reintegro del perjuicio, que, por no haber sido objeto de pretensión, no puede ser concedido.

PRUEBA DE PRESUNCIONES: No puede invocarse la infracción del artículo 1.253 del C. c. cuando el Juzgador ha fundado su fallo en pruebas directas y no en presunciones. [S. de 18 de noviembre de 1970; no ha lugar.]

2. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: DOCTRINA GENERAL: PRESUNCIÓN DE CULPA: Con el propósito de conseguir una mayor elasticidad en la aplicación de los artículos 1.902 y 1.903 C. c., y atemperar, en lo posible, su contenido a las

orientaciones científicas más modernas, la jurisprudencia de esta Sala, reflejada, entre otras, en SS. de 29 junio 1932, 10 julio 1943, 23 diciembre 1952, 24 marzo 1953, 5 abril, 14 mayo y 30 octubre 1963, y 23 marzo 1968, ha declarado que la acción u omisión determinante del daño indemnizable, se presume siempre culposa, a no ser que su autor acredite en debida forma haber actuado con el cuidado y diligencia que requerían las circunstancias de lugar y tiempo concurrentes en el caso concreto de que se trate, sin limitarse al mero cumplimiento de disposiciones reglamentarias, más o menos ineficaces.

FALTA DE PRUEBA DE LA DILIGENCIA DEBIDA: *En el supuesto que aquí se contempla tal conducta diligente no ha sido observada por los demandados, que no adoptaron por su parte medida precautoria alguna, sino que autorizaron la permanencia de un cable eléctrico en el suelo del local donde acaeció el accidente, y no pusieron obstáculo a que los operarios que allí trabajaban arrastrasen sobre él una pasarela de hierro de doscientos kilos de peso, dando lugar a la rotura de los elementos aislantes de aquél y a la electrocución del esposo de la demandante.*

CONCURRENCIA DE CULPAS: *Es de estimar concurrencia de culpas por la falta de precaución de la víctima al asistir a su trabajo con unas botas que no se hallaban en las condiciones debidas, y al arrastrar en unión de sus compañeros, en lugar de levantar sobre el indicado cable, la pasarela de hierro que motivó el que se rompiese la cinta aislante que le recubría; por todo lo cual debe reducirse la indemnización a la cantidad de doscientas mil pesetas. [S. de 11 de marzo de 1971; ha lugar.]*

3. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: MUERTE DE UN PEATÓN POR ATROPELLO DE UN CAMIÓN EN PASO DE PEATONES: VALOR SEÑALES AGENTE CIRCULACIÓN: *Si bien conforme al artículo 174, letra c) del Código de la Circulación, las señales de los Agentes de la circulación serán siempre ejecutivas y prevalecerán sobre cualquier otra fija o intermitente que esté a la vista, aunque sea contradictoria, esta disposición no debe interpretarse hasta el extremo de que cumpliéndolas a todo evento se produzca la consecuencia previsible del accidente en circunstancias de peligrosidad conocidas.*

CONCURRENCIA DE CULPAS: NEGLIGENCIA DEL CONDUCTOR DEL CAMIÓN: *Circulando el camión a velocidad superior a la reglamentaria en aquel lugar y habiendo advertido el conductor la presencia de la joven víctima desde una distancia suficiente para detener su vehículo a tiempo antes de llegar al paso de cebra, e impuesto dicho conductor del comportamiento de la joven, pudo y debió moderar la marcha del vehículo en vista de lo peligroso de la situación, hasta detenerlo si preciso fuera. [S. de 14 de abril de 1971; no ha lugar.]*

4. CULPA EXTRA CONTRACTUAL POR ACCIDENTE DE AUTOMÓVIL: CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA, QUE CIRCULABA EN BICICLETA: *Procede la exención de responsabilidad del conductor del automóvil si el accidente lo provocó la salida a la carretera de la víctima montada en bicicleta, que fue súbita e inesperada y tan*

próxima al vehículo que la atropelló, que el mismo no pudo efectuar más maniobra que la que efectuó, sin resultado, de desviarse a su izquierda para intentar evitarlo.

ERROR DE HECHO: *La declaración de hechos probados no puede atacarse por error de hecho con fundamento en el croquis que levantó la Policía de Tráfico, ya que los documentos aptos para acreditar el error de hecho han de hacer prueba de su contenido de un modo irrefutable, sin necesidad de deducciones, analogías, presunciones o hipótesis. [S. de 22 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

5. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: AMPUTACIÓN DE BRAZO EN ACCIDENTE DE FERRO-CARRIL PARTICULAR: CONCURRENCIA DE CULPAS: *El hecho origen de los daños que en su persona sufrió el recurrido se debió, en primer lugar, a la conducta imprudente del conductor del convoy, al poner éste en marcha sin que sus puertas hubieran cerrado completamente como debió hacerlo, con el consiguiente riesgo para quien pretendiera subir o bajar del tren cuando éste ya había iniciado la marcha, y también para los pasajeros que pudieran estar en pie dentro de los coches; y en segundo lugar, a la conducta imprudente del propio lesionado, que se arriesgó a descender una vez iniciada la marcha y el cierre de las puertas.*

CULPA DE MAYOR GRAVEDAD: *La apreciación de la gravedad de las culpas compensables es de libre valoración del Tribunal a quo, siendo notorio que en caso de autos es mucho más grave la conducta culposa del conductor del tren, ya que el incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Policía de Ferrocarriles y disposiciones concordantes, supone un gravísimo peligro y afecta directamente al interés público, no cabiendo en modo alguno equipararla a la del lesionado. [S. de 13 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

6. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: CONDENA POR DELITO DE IMPRUDENCIA CON INFRACCIÓN DE REGLAMENTOS: RESERVA DE LA ACCIÓN CIVIL: *Habiendo sido condenado en proceso penal el conductor de un vehículo, por un delito de imprudencia con infracción de reglamento, y hecho valer el derecho a la reserva de la acción civil, procede reclamar la indemnización correspondiente en juicio ordinario con base en aquella condena, sin que en ningún caso pueda aplicarse una compensación de culpas exculpatoria o total. [S. de 13 de marzo de 1971; ha lugar.]*

7. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: INDEMNIZACIÓN POR ACCIDENTE DE AUTOMÓVIL: EJERCICIO DE LA ACCIÓN POR VÍA ORDINARIA: *Los artículos 9 y ss. del texto refundido de la Ley de Uso y Circulación de Vehículos de Motor, regulan un procedimiento ejecutivo privilegiado para hacer valer la acción establecida por el artículo 4.º en favor del perjudicado o sus herederos, lo que en forma alguna impide obtener la declaración jurisdiccional eligiendo el cauce del procedimiento ordinario, dentro del cual cabe la puesta en marcha del derecho potestativo en la que acción consiste, siempre que no esté expresamente prohibido por un precepto legal.*

CARÁTER DIRECTO DE LA ACCIÓN CONTRA EL ASEGURADOR: *La acción basada en el artículo 4.º del citado Texto Refundido es directa y no subsidiaria, por lo cual, según declaró la Sentencia 30 abril 1969, la condena del asegurador no está subordinada a la previa condena del conductor.* [S. de 20 de marzo de 1971; ha lugar.]

HECHOS: Se reclama una indemnización por accidente de automóvil ocurrido al maniobrar un camión dentro de un garaje y aplastar a un operario contra la pared.

IV. Arrendamientos de cosas.

1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA: INCLUSIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO DE SOLARES: DERECHO INTERTEMPORAL RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO: *Ha declarado la Sala I del T. S., a propósito de la eficacia temporal del artículo 149, 2, de la Ley del Suelo, que los efectos jurídicos privados dimanantes de la inclusión de una finca en el Registro de Solares se regirán por el derecho anterior si el asiento, o incluso la solicitud de inscripción, tuvo lugar antes de la entrada en vigor de aquella Ley, y que, por el contrario, se regirán por el nuevo derecho si la inclusión o la solicitud se verificó bajo el imperio de la citada Ley especial. Sin embargo no ha declarado la propia Sala que la irretroactividad de la citada Ley deba ser entendida en el sentido de que la extinción de arrendos prevista en la misma no alcanza a los arrendamientos y derechos personales constituidos antes de entrar en vigor la misma. No es necesario para la aplicación de la norma que las relaciones jurídicas o derechos que como sujeto pasivo sufren la extinción hayan nacido bajo el imperio del nuevo derecho.* [S. de 24 de diciembre de 1971; ha lugar.]

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA: LEY DE SOLARES Y LEY DEL SUELO: DERECHO INTERTEMPORAL SOBRE INCLUSIÓN DE FINCA EN REGISTRO DE SOLARES: *Aunque los artículos 2 de la Ley de Solares de 1945 y los 14, 46, 47 y 56 de su Reglamento parece que subordinan la extinción de los arrendamientos al hecho de realizarse la edificación en el plazo de retención o a la inclusión del inmueble en el Registro especial, al pago del precio y otorgamiento de la escritura o a la autorización de la Alcaldía de las obras a realizar, lo cierto es que en el artículo 15 del Reglamento se atribuyen efectos retroactivos a la inscripción en tal Registro, por lo que habrá que entender que los efectos de la inclusión se retrotraen a la fecha de la presentación oficial de la solicitud en que se ha instado tal inclusión, siendo inaplicable la norma de la Ley del Suelo, que no regía en la época en que se solicitó la inclusión de la finca en el Registro de Solares, y debiéndose, por el contrario, aplicar la Ley de ordenación de solares en tal supuesto.* [S. de 4 de marzo de 1971; no ha lugar.]

3. ARRENDAMIENTO MIXTO DE SOLAR Y VIVIENDA: ELEMENTO PREDOMINANTE: HABITABILIDAD: *La nota de habitabilidad de la finca, para determinar su inclusión o exclusión de la LAU, ha de referirse al momento de celebración del contrato y no al de ejercicio de la acción. Carece de condiciones de habi-*

tabilidad las edificaciones que, por carecer de puertas y ventanas, no son suficientes para el resguardo de la inemperie. En el arriendo mixto de solar y vivienda, si lo principal es el solar, éste es el determinante de la calificación del arriendo. [Implicitamente, S. de 30 de enero de 1971; no ha lugar.]

4. **ARRIENDO DE LOCAL CON PEQUEÑA EDIFICACIÓN:** *No cambia la calificación del arriendo como solar el hecho de que en el mismo hubiera construido la propietaria del mismo, para el mejor uso de lo arrendado, una pequeña edificación, que supone una treintava parte de su superficie, lo que da idea de su accesoriad. [S. de 4 de enero de 1971; no ha lugar.]*

5. **REQUISITO DE HABITABILIDAD COMO PRESUPUESTO DE LA INCLUSIÓN DEL ARRIENDO EN LA LAU: ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN NO HABITABLE:** *Aunque doctrinalmente pudiera discutirse si el requisito de la habitabilidad de las edificaciones ha de ser esencial o no para incluirlas en el ámbito de la LAU, mientras la misma no cambie el contenido de su artículo 1, no puede dudarse de que para que el inmueble arrendado merezca la calificación de local de negocio y pueda ser incluido en su ámbito protector es necesario que en el momento del arrendamiento exista en él una edificación habitable cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercer en ella una actividad industrial, mercantil o de enseñanza con fin lucrativo, es decir, que independientemente de tal finalidad lucrativa, precisa que lo arrendado esté constituido en su parte principal por una "edificación habitable", de donde se infiere que no es lo mismo el establecimiento fabril o mercantil a que alude el artículo 1.563 de la LEC que la edificación habitable del artículo 1 de la LAU. [S. de 22 de marzo de 1971; ha lugar.]*

6. **ARRIENDO DE PELUQUERÍA EN UN HOTEL: FALTA DE AUTONOMÍA DEL LOCAL:** *Si la peluquería a que el juicio se refiere es una actividad complementaria, un servicio más, integrante de la compleja industria hotelera, sometida al control de la gerencia en precios, horario y calidad, ejercida dentro del establecimiento hotelero, sin acceso independiente y con la finalidad primordial de atender a la clientela del mismo, es evidente que carece de la autonomía necesaria que requiere el local de negocio para que el arrendatario pueda ejercer su propia industria, o sea, el establecimiento abierto, según la terminología del artículo 1 de la LAU.*

ACCIONES ARRENDATICIAS: PROCEDIMIENTO APLICABLE: *La discusión sobre la existencia o inexistencia del contrato y de lo que ha sido objeto del mismo debe ventilarse conforme a las leyes procesales comunes. Si bien para determinar las normas sustantivas aplicables se hace necesario calificar el contrato para establecer el procedimiento aplicable, lo que hay que hacer en el momento de su iniciación, tal calificación no es necesaria ni podría hacerse lógicamente en tal momento. [S. de 10 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

7. **ARRIENDO DE INDUSTRIA: CALIFICACIÓN: DUALIDAD DE RECIBOS:** *Si el objeto del contrato viene constituido por un local mobiliario, café, piso y almacén, con todos los enseres propios e idóneos para proseguir la explotación del negocio que viene regentando el arrendador y que pasa a explotar seguida-*

mente el arrendatario, el arriendo es de industria y no de local de negocio. El hecho de que se hubieran celebrado dos contratos, uno por la industria y otro por los enseres, no obsta a la calificación del arriendo como de industria, ya que la unidad del vínculo contractual se infiere, evidentemente, del pacto único sobre el edificio y enseres que constituyen el objeto de lo convenido, del precio global señalado al conjunto y de la propia finalidad perseguida por los contratantes.

LA INADECUACIÓN DE PROCEDIMIENTO EN CASACIÓN: *La inadecuación de procedimiento no integra una excepción apreciable sólo a instancia de parte, sino que constituye un presupuesto procesal, apreciable de oficio, que impide entrar a conocer del fondo del problema litigioso y sólo permite dictar sentencia absolutoria en la instancia.* [S. de 26 de marzo de 1971; ha lugar.]

8. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DE ESPECTÁCULOS: RÉGIMEN JURÍDICO: *Los arrendamientos de industria de espectáculos del artículo 3 de la LAU sólo están sujetos a la LAU en dos extremos: la prórroga obligatoria y la cuantía de la indemnización.* [S. de 5 de mayo de 1971; no ha lugar.]

9. ARRIENDO DE CASA PARA UNA INDUSTRIA: CALIFICACIÓN: *Si el objeto del arriendo es una casa para la instalación de una industria de productos agrícolas —secadero de achicoria—, con una pequeña zona de terreno alrededor que la sirve de complemento, no puede ponerse en duda que el arriendo encaja en el artículo 1 de la LAU —local de negocio—.*

INJUSTICIA NOTORIA: ERROR DE HECHO: DOCUMENTO NO IDÓNEO PARA ACREDITARLO: *Es ineficaz como prueba del error de hecho el contrato ya analizado expresamente por la sentencia impugnada.* [S. de 5 de febrero de 1971; no ha lugar.]

10. ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: CONCEPTO DE TIENDA: *Pactado en el contrato el arriendo de una "tienda" para que el arrendatario explote o instale en el mencionado "local de negocio" cualquier industria autorizada por la Autoridad competente, cláusula que la parte arrendadora interpreta en el sentido de que al hablarse de tienda sólo podía destinarse a "comercio abierto al público", debe considerarse correcta y racional la interpretación que, en oposición a la anterior, hace el Tribunal "a quo" al entender que la simple denominación de "tienda" y la amplia autorización de destino, proclaman la inexistencia de concreta determinación de que fuera establecimiento abierto al público y, por lo mismo, que la dedicación por el arrendatario de la "tienda" a almacén de su industria, no supone vulneración del pacto sobre destino.* [S. de 12 de marzo de 1971; no ha lugar.]

11. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: REPARACIÓN DE LA COSA ARRENDADA: OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR: *Cuando los desperfectos observados en la cosa arrendada sean consecuencia de uso inmoderado o negligente por parte del arrendatario, la reparación por esta causa no debe corresponder al arrendador.*

RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: DEMOSTRACIÓN: *Si, ciertamente, cuando el arrendador no efectúa las reparaciones necesarias para conservar el local de negocio en estado de servir para el uso pactado, el arrendatario tiene derecho a exigir la indemnización que proceda, lo evidente es que dicho resarcimiento está en función de la importancia del daño y de la incomodidad que la no reparación origine en el uso de la cosa arrendada, pero toda pretensión de daños y perjuicios que pudiera tener su base en el artículo 116, núm. 2.º de la LAU, necesita una demostración cumplida de su existencia, para que pueda darse lugar a ella.*

ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: REQUISITOS: *Los motivos respecto al manifiesto error en la apreciación de la prueba, la Ley los circunscribe a que se acrediten por la prueba documental o pericial que obre en autos, o sea, que el error ha de manifestarse en dichas pruebas, pero si en los autos obran otras que privan al error de dicha manifestación, quedará el Tribunal con facultades para examinar la prueba libremente. [S. de 10 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

12. ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE VENTA DE VIVIENDA ARRENDADA POR EXCEDER EL PRECIO DEL TOPE LEGAL: CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: "DIES A QUO": *Si la única notificación, en relación con la enajenación de la vivienda realizada al arrendatario, fue la de haberse "hecho postura en determinada cantidad por determinada persona y la cesión del remate hecha por dicha persona en favor de otra", no puede estimarse caducado el derecho de impugnación de la venta, pues tal notificación no es la prevista en el núm. 2 del artículo 48 de la LAU. [S. de 18 de diciembre de 1970; ha lugar.]*

13. LIMITACIÓN EN EL PRECIO DE VENTA DE VIVIENDAS ARRENDADAS: CONCEPTO DE RENTA A EFECTOS DE DETERMINAR EL PRECIO DE CAPITALIZACIÓN: INCREMENTOS POR SERVICIOS: *A efectos de determinación de la renta base para la capitalización comparativa con el precio de venta, hay que computar, con la renta base, el importe de los incrementos autorizados y legalmente pactados por razón de servicios de calefacción, ascensor y portería. [S. de 27 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

14. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA SOMETIDO A LAU: RETRACTO: IMPROCEDENCIA POR NO EXTENDERSE EL ARRENDAMIENTO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE VENDIDO: *El derecho arrendaticio urbano es el soporte legal de la acción retractual en el caso de venta de la cosa arrendada, porque determina el alcance del retracto, que no puede tener viabilidad —según reiterada doctrina de esta Sala— cuando el retrayente no es arrendatario de la totalidad del inmueble vendido. [S. de 11 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

15. SUCESIÓN EN EL ARRIENDO DE LOCAL DESTINADO AL EJERCICIO DE PROFESIÓN FACULTATIVA Y COLEGIADA: PRESUPUESTOS: TITULACIÓN PROFESIONAL: *La circunstancia de que el arrendatario tenga o no la vivienda en el local arrendado es irrelevante a efecto de la sucesión prevista en el número 3 del artículo 58 LAU. No obsta la distinta titulación profesional de subrogante y subrogado, si ambos trabajaban en un laboratorio de análisis clínicos instalado en el piso.*

INJUSTICIA NOTORIA: DOCUMENTOS: *No son documentos idóneos para justificar el error de hecho las diligencias de una confesión, declaraciones testimoniales, reconocimiento judicial y recortes de periódicos.*

INJUSTICIA NOTORIA: CUESTIONES NUEVAS: *El planteamiento de cuestión nueva es causa de inadmisión y en su caso de desestimación.* [S. de 3 de abril de 1971; no ha lugar.]

16. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL DERECHO DE ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: PRESUPUESTO BÁSICO: *Según los términos literales del artículo 60 LAU y por propia definición, es necesario, para la subrogación "mortis causa", que al producirse el fallecimiento del arrendatario se encontrase éste en el pleno disfrute de los derechos y obligaciones derivados del contrato, sin haberlos cedido o traspasado.*

CASACIÓN: NECESIDAD DE PRECISAR EL CONCEPTO DE LA INFRACCIÓN: *Es inviable el motivo de casación en que se cita la infracción de una norma sin señalar el "concepto" en que se la reputa infringida y no se precisan ni concretan las cuestiones en que se sustenta el vicio denunciado.* [S. de 28 de abril de 1971; no ha lugar.]

17. SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA EN EL ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: HEREDERO VOLUNTARIO O FORZOSO: *La doctrina jurisprudencial es constante y uniforme en precisar que la Ley habla de heredero en general, sin distinguir, ni mucho menos restringir, el concepto al llamado heredero forzoso, apoyando esta interpretación en el principio general de derecho a cuyo tenor "uni lex non distinguit, nec nos distinguere debemus".* [S. de 19 de enero de 1971; no ha lugar.]

18. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL DERECHO DE ARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: NATURALEZA JURÍDICA: *Por el hecho de la muerte del arrendatario de local de negocio, le sustituyen en todos sus derechos los que sean sus herederos o, en su caso, socios, sin que ello implique derecho sucesorio en la forma que prevé el artículo 657 y concordantes del C. c., sino una prerrogativa otorgada por la Ley especial de arrendamientos en favor de aquéllos, en defensa y reconocimiento de un patrimonio comercial.*

EXCLUSIÓN DE LOS LEGATARIOS DE LA SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN EL ARRIENDO: *Por el carácter excepcional del artículo 60 de la LAU, ha de ser interpretado respectivamente a fin de no aplicarse a personas ni circunstancias distintas a las que están clara e inequívocamente comprendidas en sus términos y, por ello, los legatarios del difunto arrendatario no están facultados para subrogarse en los derechos arrendaticios.*

INJUSTICIA NOTORIA: CUESTIONES NUEVAS: *Es causa de inadmisión y, en su caso, de desestimación, el planteamiento de cuestiones nuevas.* [S. de 23 de febrero de 1971; no ha lugar.]

19. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL DERECHO ARRENDATICIO DE LOCAL DE NEGOCIO: NATURALEZA JURÍDICA: NO ES UNA SUCESIÓN MORTIS CAUSA EN SENTIDO PROPIO: *Según tiene repetidamente declarado la Sala I, la situación jurídica de arrendatario no puede ser objeto de sucesión "mortis causa" y lo que hace el artículo 60 de la LAU es conferir un derecho de subrogación a las personas que señala, heredero o socio, a quienes por razón de interés público o colectivo ha creído prudente o preciso conceder ese privilegio, que regula según normas de derecho necesario, viniendo a constituir, por tanto, una facultad legal de carácter originario, de la que es titular el heredero o socio del arrendatario, sustraída a la autonomía de la voluntad de este último, caracteres que, de admitirse la tesis de la recurrente —de que es renunciable la subrogación "mortis causa"— podría resultar desconocido, atribuyendo al arrendatario el poder de disposición sobre una facultad de la que no es titular y que no forma parte integrante de su acervo patrimonial.*

CUESTIONES NUEVAS: *Procede la inadmisión y en su caso la desestimación del recurso basado en cuestiones nuevas, no suscitadas en la instancia. [S. de 5 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA: UBICACIÓN PELIGROSA DEL ACTUAL DOMICILIO DEL ARRENDADOR: *Para llegar al resultado que se impugna en este trámite, de estimación jurídica del número 1 del artículo 62, en relación con el 63 y el número 11 del 114, todos ellos de la vigente LAU, la sentencia recurrida parte de la base fáctica de que "... el domicilio de los actores se encuentra situado a más de un kilómetro del centro urbano, en despoblado, sin servicios públicos ... para atender a las exigencias materiales y espirituales de sus moradores y ... para desplazarse a la población en que puedan satisfacer esas exigencias ineludibles del cotidiano vivir ... tienen que utilizar la calzada de la carretera, de una extraordinaria densidad de circulación ... que la sitúa entre las de más tráfico de la Nación, sin poder servirse, en gran parte del trayecto, de aceras, arcenes o cumetas que los ponga a cubierto o disminuyan los peligros que la Alcaldía puso en conocimiento de la autoridad competente, y confirmó trágicamente la muerte por atropello del padre del actor, al cruzar la carretera en las proximidades de su casa, datos de hecho suficientemente demostrativos de que en el presente caso no se alega algo meramente cómodo o superfluo, sino auténticamente necesario, superior, por tanto, a la simple conveniencia que justifica la denegación de la prórroga del arrendamiento de la vivienda a que se refieren las presentes actuaciones"; elementos de hecho que, dada su importancia, el recurrente trata de desvirtuar por la vía de la causa 4.ª del artículo 136 de la LAU, en cuyos motivos se denuncia manifiesto error en la apreciación de la prueba, que se intenta poner de relieve con dos documentos obrantes en los autos y un informe pericial (que también consta acreditado en aquellas documentalmente), ninguno de los cuales sirve para el fin propuesto, puesto que esta pericia se limita a afirmar la existencia de algunas viviendas en el paraje que se dijo era un descampado, que para nada contradice la relación anterior que describe las circunstancias del lugar en que habitaba la familia del arrendador; como tampoco se contradice, dentro de*

aquella, la afirmación del Tribunal "a quo" de que los miembros de dicha familia tenían que acudir a diario a la cercana población por una u otra razón, con el texto del requerimiento, en que notarialmente se comunica la denegación de la prórroga, ... aunque la causa principal del trabajo afectase al padre, fallecido en las circunstancias de que ya se ha hecho mención; ni mucho menos puede decirse que el escrito de la Alcaldía en que se pide la urgente reparación de un tramo de la carretera ... pueda desvirtuar los hechos que se han recogido.

ERROR DE HECHO Y DE DERECHO: PRESUNCIONES: INADMISIBILIDAD DEL RECURSO POR DEFECTO FORMAL: *No puede prosperar el motivo en que, a través de la causa 3.ª del artículo 136 de la LAU se alega aplicación indebida de los 1.249 y 1.253 del C. c., relativos a las presunciones, no sólo porque el Tribunal "a quo" para llegar a la conclusión que se impugna no utilizó en absoluto la mencionada prueba de presunciones, en cuanto que se redujo a aplicar la que de carácter legal se contiene en el número 2.º del artículo 63 de la Ley locativa especial, por lo que no puede estarse en condiciones de afirmar que se aplicaron indebidamente los referidos preceptos, sino también porque éstos abarcan y comprenden dos vertientes distintas, que el Tribunal Supremo ha tenido buen cuidado en precisar y distinguir de una manera constante y uniforme, en el sentido de que no son susceptibles de una denuncia conjunta por este cauce, pues la alegación respecto del primero de ellos, al afectar estrictamente a los hechos, sólo podía haber tenido como vía adecuada la de la causa 4.ª del propio artículo de la Ley arrendaticia y nunca la que tiene por marco en este caso, confusión que pone de relieve que se ha contravenido la exigencia del último párrafo del artículo 136 de la LAU, en relación con el 1.720 de la LEC, lo que lleva consigo la sanción de inadmisión del número 4 del 1.729 de la propia Ley procesal civil, que en el presente trámite lo es de desestimación; y si se circunscribe al alegato —al ser el único de los dos que se articula correctamente desde el punto de vista formal— al segundo de los preceptos citados, es decir, al artículo 1.253 de nuestro primer Código sustantivo, hubiera sido preciso evidenciar, a tenor de la misma jurisprudencia, que la deducción que el juzgador de instancia lleva a cabo, era ilógica, absurda e irracional.*

DOCTRINA LEGAL: *No puede integrar el concepto de doctrina legal la recogida en una sola Sentencia del Tribunal Supremo. [S. de 5 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

21. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: DISPOSICIÓN DE VIVIENDAS DESOCUPADAS POR PARTE DEL ARRENDATARIO: VALOR DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD: *Habiéndose probado que el arrendatario ha tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real, el goce y disfrute —propiedad— no sólo de una vivienda, sino dos, desocupadas, en el plazo de seis meses anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, carece de eficacia la alegación del arrendatario de que no se ha probado de adverso la práctica de la división del edificio y de su atribución de los referidos pisos o viviendas, porque el otorgamiento de la escritura pública no es constitutivo del derecho de propiedad.*

ERROR DE HECHO: *Las prueba documental y pericial son las únicas actas para acreditar el error de hecho, según constante jurisprudencia del Tribunal Supremo. [S. de 2 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

22. **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR CIERRE DEL LOCAL: CONCEPTO:** *Ya tiene establecido el T. S. en repetidas resoluciones (27 de junio de 1964 y 26 de marzo de 1965, entre otras) que basta para que pierda el arrendatario la razón de ser de la protección que la Ley le otorga, con que esté cerrado al público lo que debe estar abierto para su servicio, o con que cese la actividad de producción o de negocio por abandono y no utilización durante un lapso de tiempo que exceda del que la Ley señala.*

CIERRE DEL LOCAL: DURACIÓN: *Es inconsistente una pretendida infracción del número 3.º del artículo 62 de la LAU por no decirse en la sentencia el tiempo que ha permanecido cerrado el local, porque al situar la sentencia el caso litigioso en el presupuesto de hecho que prevé el citado artículo 62, queda fuera de toda duda, que reconoce que el local ha permanecido inactivo durante el tiempo que la ley señala—Sentencia de 9 de mayo de 1961, entre otras—.*

ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *El documento que no tenga otro carácter que el de mera expresión testifical, nunca puede revestir la condición de prueba documental que exige la causa 4.ª del artículo 136 de la LAU, para fundamentar un recurso.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: VALOR: *Una mera presunción justificativa del abandono del local, no tiene efecto decisivo frente a una total apreciación de la prueba por vía directa. [S. de 22 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

23. **RESOLUCIÓN POR CIERRE DE LOCAL: CAMBIO DE ACTIVIDADES:** *Si lo arrendado fue una fábrica de pan y ambas partes están conformes en que la fábrica se trasladó a otro local, cesando en la producción del mismo, en el local de autos, debe estimarse cerrado el negocio explotado y procedente la resolución, sin que a ello obsten las actividades puramente accesorias —venta de pan— que se llevan a efecto en lo arrendado. [S. de 22 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: Constituye esta Sentencia una muestra más de la tónica extensiva del T. S. en la aplicación de las causas resolutorias de arriendo, tan extensiva que difícilmente puede conciliarse con la letra y con el espíritu de la LAU. En efecto, si tanto la industria como el comercio son actividades propias del local de negocio *stricto sensu* y si en el comercio se da más aún que en la industria la característica de apertura al público, no se advierte cómo puede hablarse de cierre de un local de negocio cuando lo que se da en él es simplemente un cambio del tipo de actividad negocial desarrollada en el mismo. Con la peligrosa tesis mantenida en la Sentencia se llegará a la conclusión de que el cambio de clase de comercio o industria desarrollado en un local es causa de denegación de prórroga, pues con arreglo a la misma, cabrá hablar de "cierre" del antiguo negocio, previo a la apertura del nuevo.

24. RESOLUCIÓN POR CIERRE: ERROR DE HECHO: *Las notas de entrega de mercaderías a clientes y las de recepción no suponen documentos en la acepción jurídica de esta palabra, sino manifestaciones testificales hechas constar por escrito; no es incompatible tener señalado el domicilio social en un local, con el cierre del mismo al público durante más de seis meses.* [S. de 15 de febrero de 1971; no ha lugar.]

25. CIERRE DE LOCAL: JUSTA CAUSA: APRECIACIÓN: *Es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo en el sentido de exigirse en esta materia de "justa causa" de cierre de un establecimiento comercial, que esta circunstancia obedezca a motivos total y absolutamente ajenos a la voluntad dolosa o negligente del arrendatario, exigiéndole la prueba de que hizo lo posible para proseguir la actividad comercial que hiciera factible el mantenimiento del local abierto, cumpliendo con ello, no sólo el interés pactado, sino también el interés social y el patrimonial del arrendador—Sentencia del 12 de marzo de 1969, entre otras—;siendo labor de los Tribunales de instancia la apreciación o no de la concurrencia de la "justa causa".* [S. de 8 de mayo de 1971; no ha lugar.]

26. RESOLUCIÓN POR CIERRE INJUSTIFICADO: *No justifican el cierre del local ni las diferencias denunciadas entre el local entregado y el que, a juicio del arrendatario, se había debido reservar ni la expectativa de un posible litigio.* [S. de 27 de febrero de 1971; no ha lugar.]

27. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA DEMOLICIÓN Y SUBSIGUIENTE REEDIFICACIÓN: OPCION ENTRE RESOLUCIÓN Y RETORNO: RESOLUCIÓN POR SUBARRIENDO DE CONTRATO AFECTO A TAL DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: *Basta la lectura de las SS. del T. S. de 25 enero 1956 y 28 junio 1961, en las que se establece que en el caso de derribo para la reconstrucción de la finca se concederá al arrendatario una opción entre la resolución contractual y el derecho a ocupar nuevo local por el mismo título de arrendamiento, para desvirtuar la tesis de que al derribarse el inmueble se extingue el arrendamiento por pérdida de la cosa arrendada y de que al no existir el arriendo no puede declararse la resolución del mismo por subarriendo.* [S. de 26 de diciembre de 1970; no ha lugar.]

28. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: NOTIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN GUBERNATIVA: *La necesidad de notificar al arrendatario la autorización gubernativa concedida para la demolición del inmueble tiene como finalidad la de otorgar un plazo a los ocupantes de aquél para que se instalen en otra vivienda en espera de ocupar la de nueva construcción; la LAU no exige que tal modificación se efectúe en forma determinada y no impone al arrendador que la notificación la realice personalmente, ya que la notificación puede llevarse a cabo por conducto de un mandatario, aunque el mandato sea conferido verbalmente.* [S. de 29 de diciembre de 1970; no ha lugar.]

29. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: DERECHO DE RETORNO: REQUISITO DE DESALOJO EN EL PLAZO LEGAL: *Es reiteradísima la doctrina de la*

Sala I, según la cual, para que tenga el derecho de retorno es preciso que se haya desalojado el local dentro del año siguiente al requerimiento-notificación denegatoria de prórroga. Si la entrega de las llaves por el arrendatario al arrendador se produjo pasada la nulidad de referencia, el primero carece de derecho de retorno. [S. de 4 de diciembre de 1970; no ha lugar.]

30. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA PARA REEDIFICAR: DERECHO DE RETORNO: RETRASO DEL ARRENDADOR EN LA NOTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 82 LAU: *El retraso de unos meses en la práctica de la notificación a que hace referencia el núm. 1 del artículo 82 de la LAU, no supone, en modo alguno, incumplimiento de la obligación de reserva, sino simplemente retardo, y así viene a deducirse el texto del último párrafo del artículo 89 LAU.*

INJUSTICIA NOTORIA: PRESUNCIONES: *El hecho en que se basa la presunción ha de atacarse por la causa 4.ª de injusticia notoria—error de hecho—y no por la tercera—error de derecho—. [S. de 27 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

NOTA: La sentencia de instancia había declarado probado que el retraso del propietario de unos meses sobre el plazo fijado por el Gobierno civil para la reconstrucción, se debió a justa causa.

31. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA ARRENDATICIA PARA REEDIFICAR: EXISTENCIA DE PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS: REQUERIMIENTO DENEGATORIO DE PRÓRROGA: *En el supuesto de ser varios los ocupantes, como ninguno de ellos está obligado a desalojar su local o vivienda en un día fijo y determinado—dentro del plazo que para ello se le concede—es imposible señalar de antemano la fecha en que va a quedar totalmente desocupado el edificio, pues ello depende del acto volitivo de cada uno de los ocupantes o del medio legal que cada uno haya usado para garantizar su derecho de retorno. El arrendador dispone de unos plazos prudenciales para ir realizando los diversos requerimientos a sus arrendatarios o inquilinos y sólo cuando se demuestre que ha procedido de manera maliciosa o abusiva verificando tardíamente algún requerimiento podrá reputarse que ha incumplido los preceptos legales. [S. de 5 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

En la Sentencia se rechaza la tesis del recurso, según la cual los requerimientos, en caso de pluralidad de arrendatario, deberían ser conjuntos y el plazo igualmente conjunto.

32. RESOLUCIÓN DE ARRENDATARIO POR SUPUESTA CESIÓN: EJERCICIO DEL COMERCIO POR REPRESENTANTE: *No procede la resolución del arriendo, si la persona que está al frente del negocio es un representante del arrendatario, y no un tercero introducido en el local para administrarlo por cuenta propia. [S. de 21 de enero de 1971; no ha lugar.]*

33. RESOLUCIÓN POR INTRODUCCIÓN DE TERCERO EN EL LOCAL ARRENDADO: COLABORACIÓN FAMILIAR O ASOCIACIÓN IRREGULAR: *Si bien la jurisprudencia, en múltiples sentencias, ante la dificultad de obtener una prueba directa y circunstanciada de hechos que, normalmente, por ser ilícitos, se desenvuel-*

ven en la clandestinidad, ha considerado bastante la prueba de presunciones, ha sido partiendo de hechos de significado y relación causal indiscutible, lo que no ocurre en el caso en que el hecho aparece rodeado de circunstancias que permiten al Tribunal "a quo" afirmar que la presencia del tercero en el local litigioso no aparece demostrado en autos que lo sea en provecho propio, debiendo atribuirse a la ayuda que presta al titular en razón del parentesco que les une, sin necesidad de recurrir a la existencia de una sociedad irregular, pues basta para explicarla una simple colaboración familiar irrelevante a efectos de implicar una modificación arrendaticia, deducción que se ajusta a las reglas del criterio humano. [S. de 19 de febrero de 1971; no ha lugar.]

34. RESOLUCIÓN POR TRASPASO O SUBARRIENDO: PRUEBA: CAMBIO DE TITULARIDAD FISCAL: *Si bien el régimen fiscal no atribuye, por sí, título de dominio, si constituye un dato para presumir la cesión, cuando existen otras circunstancias, tales como las certificaciones municipales y otras pruebas tenidas en cuenta por el Tribunal de Instancia acreditativas de que el arrendatario no continúa como usuario del local.*

PRESUNCIONES: *La prueba indirecta de presunciones es suficiente y la más indicada para poder acreditar el subarriendo o traspaso inconstituido de la vivienda o local de negocio, porque constituyendo uno y otro causas resolutorias del contrato de arrendamiento, los contratantes tienen interés en ocultarlos. [S. de 16 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

35. RESOLUCIÓN POR CESIÓN DE LOCAL DE NEGOCIO DE MADRE A HIJA: *No es ilógica, arbitraria o absurda la presunción de cesión deducida del hecho de que, figurando el arrendatario a nombre de la madre, aparezca la documentación del negocio, desde hace varios años, a nombre de la hija, que es administrativamente la exclusiva dueña del negocio y la que actúa como comerciante. [S. de 26 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

36. RESOLUCIÓN POR CESIÓN: INTERPRETACIÓN DE PACTO PERMISIVO DE CESIÓN: *La cláusula contractual por la que se autoriza al arrendatario para que, si le interesa para la mejor explotación del negocio, pueda constituir una compañía mercantil, domiciliar ésta y desarrollarla en el local arrendado, no supone limitación alguna en cuanto a la clase de compañía que se constituya, facultad que supone una autorización de cambio o mutación del ocupante, puesto que, en todo caso, se sustituiría una persona física por una persona jurídica. [S. de 15 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

37. RESOLUCIÓN POR INTRODUCCIÓN DE TERCERO EN LA COSA ARRENDADA: EJERCICIO DE INDUSTRIA INDEPENDIENTE EN EL LOCAL ARRENDADO POR EL HERMANO DEL ARRENDATARIO: *Considerando que si en el local arrendado, un hermano del arrendatario, ejerce, con carácter de trabajador por cuenta propia, una industria de herraje de solípedos, de la que es considerado a todos los efectos como dueño, tal hecho entraña una causa resolutoria. [S. de 4 febrero de 1971; no ha lugar.]*

38. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR SUBARRIENDO O TRASPASO: PRUEBA DE PRESUNIONES: *En los procesos sobre resolución por subarriendo o traspaso suelen ser las presunciones "hominis" las más idóneas entre las pruebas utilizables.* [S. de 16 de febrero de 1971; no ha lugar.]

39. RESOLUCIÓN POR SUPUESTO TRASPASO ILÍCITO DE LOCAL DE NEGOCIO: CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD POR LOS ARRENDATARIOS INDIVIDUALES: *Si en el contrato de arrendamiento no se hubiera escrito, antes de la firma de los arrendatarios, la razón social del ente colectivo que se constituyó un mes y tres días después de otorgarse el contrato de arriendo, es indudable que tal constitución implicaría la constitución de una sociedad, o sea, la introducción de un tercero en la cosa arrendada; pero tal mención pone de relieve que nada más lejos de la voluntad de los arrendatarios que ocultar la constitución de la sociedad que se constituyó después, sin que en la fecha de la celebración del arriendo tuviera personalidad para actuar como único arrendatario.* [S. de 1 de diciembre de 1970; no ha lugar.]

NOTA: Las dos sentencias de instancia y la Sala I del Tribunal Supremo desestimaron la demanda resolutoria por traspaso ilegal por entender que no existía traspaso ilícito.

40. INEXISTENCIA, SEGÚN EL T. S., DE CONSENTIMIENTO TÁCITO DEL TRASPASO: CONOCIMIENTO NO EQUIVALE A CONSENTIMIENTO: *Infringe la norma del Código Civil sobre presunciones la sentencia de instancia que del hecho del conocimiento por el arrendador de la existencia, al frente del negocio, de un hermano del arrendatario y de que el primero autorizara la realización de obras en el local, deduce el consentimiento de la cesión, ya que no basta el acto inteligible del conocimiento para vincular, sino que es preciso, para que el consentimiento exista, una manifestación adecuada de voluntad.* [S. de 19 de diciembre de 1970; ha lugar.]

NOTA: Según los hechos declarados probados por la sentencia de instancia, el arriendo se había celebrado el año 1951, desde el 1952 el hermano estaba al frente del negocio instalado en el local, en 1954 se dio la autorización para realizar obras y el año 1955 se produjo el cambio de titularidad fiscal; la sentencia de primera instancia se dictó el año 1969.

41. SUSTITUCIÓN DEL ARRENDATARIO POR UN TERCERO: *Según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, lo que determina la resolución del contrato de arrendamiento, en cuanto a la causa 2.ª del artículo 114 de la LAU, en relación con la 5.ª, es la sustitución del arrendatario por un tercero, sea éste persona física o jurídica, en el goce o uso del local arrendado, sin haber dado cumplimiento a los requisitos que la Ley previene para su validez y sin que, al respecto, sea necesario precisar si tal sustitución constituye una cesión, traspaso o subarriendo, ya que la demostración de los elementos que constituyen cada una de las esas figuras contractuales no sería posible en la mayoría de los casos para el arrendador, dado el interés que tienen los que lo celebran en ocultarlos, obrando en la clandestinidad, doctrina que también se refleja en el aspecto probatorio, dada la notoria dificultad*

y corrientemente la imposibilidad de aportar una prueba directa sobre una contratación irregular, frecuentemente encubierta bajo simples apariencias legales. [S. de 6 de marzo de 1971; no ha lugar.]

42. REALIZACIÓN DE OBRAS: AUTORIZACIÓN AMPLIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *No pueden suponer causa de resolución del contrato de arrendamiento la realización de ciertas obras que modifican la configuración (como abrir una puerta y perforar el muro para instalar un extractor), cuando en el contrato suscrito se contiene una cláusula en la que se afirma que mientras subsista el arrendamiento, podrá el arrendatario efectuar obras en el local arrendado, siempre que no afecten a la fábrica fundamental del edificio y no debiliten su resistencia y la de los materiales empleados en ella, cuya cláusula supone una amplia autorización que no tiene limitación en el tiempo, y en cuanto al espacio, local u objeto arrendado, solamente en la afección a la fábrica fundamental, se refiere la resistencia de los materiales; aspecto temporal no sobrepasado y aspecto espacial y físico éste, que de la prueba practicada no se desprende que tampoco lo haya sido, pues de la misma se deduce que la comunicación autorizada no afecta a la estructura fundamental de la fábrica, que permanece inalterada, ni debilita la resistencia de los materiales del edificio. (En este mismo sentido se pronuncia la sentencia de Segunda Instancia.)* [S. de 25 de febrero de 1971; no ha lugar.]

43. AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OBRAS: NATURALEZA: *Por regla general, la autorización del arrendador para que pueda realizar obras el arrendatario, no se puede calificar de contrato, ya que sólo contiene una declaración unilateral de voluntad.*

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: *El artículo 1.281 del C. c. y los demás del mismo Capítulo, se refieren a la interpretación de los contratos, y por ello, la finalidad de los mismos es la de determinar la verdadera intención de las partes contratantes.*

ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: DOCUMENTOS: *Los documentos tendentes a justificar el error han de revelarlo por sí mismos, sin necesidad de interpretaciones y por la simple lectura de ellos —Sentencias de 13 de febrero de 1960 y 17 de enero de 1964, entre otras—.* [S. de 27 noviembre de 1970; no ha lugar.]

44. CESIÓN PROVISIONAL DE UN LOCAL AL ARRENDATARIO POR OBRAS GENERALES DE REPARACIÓN: CONSENTIMIENTO IMPLÍCITO DE OBRAS: *En el presente caso, por conveniencia del arrendador, el arrendatario le cedió una parte de la cosa arrendada, compensándose con otra, de nueva extensión, mientras durasen las obras, y para arreglar la cosa con ánimo de que sirviese para su destino hizo obras, tanto en la parte cedida como en la anteriormente arrendada, obras contra las que el arrendador ejerció la acción resolutoria del contrato; si se parte de que se va a habilitar un local mientras duren las obras, es lógico que esa autorización facilite el desarrollo normal del negocio,*

con el mismo carácter provisional, para lo que ha de suponer el consentimiento implícito del arrendador, lo que imposibilita a éste para ejercitar la acción resolutoria del contrato. [S. de 22 de febrero de 1971; ha lugar.]

45. OBRAS: AUTORIZACIÓN DEL ANTERIOR PROPIETARIO: *Mediando la autorización expresa, y no derogada, del anterior propietario, para realizar las obras que se efectuaron, no tenía por qué aplicarse la indicada causa de resolución contractual.*

INTERPRETACIÓN DE CONTRATOS: *Siendo claro el contenido de un pacto contractual, la labor del intérprete ha de limitarse a aplicarlo, sin necesidad de utilizar el mecanismo de la interpretación, puesto que "in claris non fit interpretatio".* [S. de 3 de mayo de 1971; no ha lugar.]

46. OBRAS DE ADAPTACIÓN: PRESUNCIÓN: *Cuando se arrienda una finca, contigua a otra anteriormente arrendada, y siendo el destino o el propósito (según la sentencia recurrida) la ampliación del negocio que ya venía funcionando, parece lógica la autorización de las obras tendentes al servicio de esta finalidad unitaria.*

AUTORIZACIÓN DE OBRAS: MANDATO VERBAL: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR DE LA FINCA: *Como recordaba el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 18 de octubre de 1965, a tenor de lo dispuesto en el artículo 9 de la vigente LAU, "el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones previstas en la misma se acomodarán a las reglas de la buena fe; y esta última hace presumir, particularmente en materia arrendaticia y según costumbre generalizada que quien ostentando una representación del propietario concierne un negocio jurídico tan fundamental como el propio contrato de arrendamiento, está expresamente facultado para concretar todo su contenido obligacional cuando en el mismo no se establecen limitaciones, y esto sin exigirle al mandatario en cada caso la justificación documental, porque conforme al artículo 1710 del C. c., el mandato expreso para aquellas cosas que lo requieran puede haberse concedido de palabra".*

INADMISIBILIDAD DEL RECURSO: OBRAS QUE DEBILITAN LA CONSTRUCCIÓN: *Cuando el motivo se funda en que las obras realizadas debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales, se está ante una cuestión de hecho que ha de discutirse, no por la causa 3.ª, sino por la 4.ª del artículo 136 de la LAU y utilizando los medios exigidos por la misma.* [S. de 6 de febrero de 1971; no ha lugar.]

47. OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACION: AUTORIZACION DEL ADMINISTRADOR JUDICIAL DE LA HERENCIA: *Es causa de resolución del contrato de arrendamiento, por efectuar obras in consentidas, cuando queda acreditado que el arrendatario conocía que el Administrador-arrendador carecía de facultades para autorizar la realización de las obras efectuadas.*

CONGRUENCIA: *La congruencia implica adecuación entre el fallo y la demanda, pretensiones oportunamente deducidas en el pleito y no en los Considerandos.*

INADMISIBILIDAD DEL RECURSO: ACUMULACIÓN DE INFRACCIONES: *Acumular en un sólo motivo varias infracciones, basadas en conceptos diversos, origina el confusioñismo consiguiente, opuesto a la claridad que requiere la técnica del recurso de injusticia notoria, lo que constituye causa de inadmisión y en éste trámite de desestimación. [S. de 29 de enero de 1971; no ha lugar.]*

48. **OBRAS DE ADAPTACIÓN:** *La adaptación sólo es aplicable al comienzo del contrato, para la puesta en marcha del negocio.*

MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: CONSTRUCCIÓN DE UN LAVABO: *Siendo la variación de la configuración todo en la forma del espacio o recinto comprendido dentro de los límites del local, según reiterada doctrina, no puede negarse que la construcción de un lavabo de dos metros cuadrados, con sus desagües y demás elementos, supone cambio en la forma del local arrendado. [S. 15 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

49. **OBRAS DE ADAPTACIÓN: CONCEPTO:** *Las obras de adaptación sólo son las realizadas al comienzo del contrato, a la puesta en marcha del negocio, según reiterada doctrina del Tribunal Supremo.*

OBRAS INCONSENTIDAS: MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: AMPLIACIÓN DE UN ESCAPARATE: *La ampliación de un escaparate, sin autorización del propietario, determina la resolución del contrato de arrendamiento, pues varía la configuración del local por el mayor espacio ocupado respecto al que existía. [S. de 4 de diciembre de 1970; ha lugar.]*

50. **OBRAS INCONSENTIDAS: APERTURA DE UNA PUERTA:** *Es causa de resolución del contrato, por modificar la configuración del local, la apertura de una puerta que comunica el local arrendado con otro propiedad del arrendatario.*

AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OBRAS: PRUEBA: *A la parte demandada le corresponde probar, conforme al artículo 1.214 del C. c., la certeza de la autorización verbal que opone a la demanda.*

ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: INADMISIÓN: *Cuando el recurrente no cita el concepto de la infracción del artículo 1.253 del C. c. en que se basa, que había de serlo por alguno de los establecidos en el núm. 1.º del artículo 1.692 de la LEC, se incurre en la infracción del artículo 1.720 de la Ley procesal civil, en relación con el núm. 4.º del artículo 1.729 de dicho texto legal, lo que conforme a la doctrina de esta Sala constituye causa de inadmisión, que en trance decisorio se convierte en causa de desestimación. [S. de 26 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

51. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: CONSTRUCCIÓN DE UNA CABINA SIN CIMIENTOS: *La obra que consiste en la construcción de una cabina (de unos tres metros cuadrados de superficie), construída en el patio interior de los locales arrendados, estando hecha de tabicón de ladrillo con mortero de cemento, cubierta de teja plana y cierres de carpintería de madera y vidrio, según dictamen pericial, es una construcción que no es susceptible de ser retirada y trasladada sin destruirla por estar adherida al suelo y a las paredes laterales "en forma definitiva e inamovible", aunque carezca de cimentación, todo lo que viene a implicar una variación de la forma y estructura del local, que no puede menos de afectar a su configuración con ese aditamento, tratándose, sin duda, de un cambio visible y ostensible que no puede calificarse, dadas las características de la obra, su adherencia y los materiales con que está hecha, apriorísticamente, de meramente accidental o de simple detalle, afirmación que tampoco es un hecho en sí misma, sino una calificación o juicio que hace el Juzgador y que debe establecerse teniendo presente la naturaleza y condiciones de la edificación referida y también la finalidad de esa obra que no aparece consentida, ni estipulada, sin que pueda reputarse factor decisivo el que no sea de gran entidad, en relación con el conjunto arrendado, la edificación expresada.*

OBRAS INCONSENTIDAS: FALTA DE VOLUNTAD DEL DUEÑO: *Cuando se realizan unas obras sin contar con la autorización del arrendador se incide en un motivo de resolución contractual, máxime si se tiene presente el 2.º párrafo de la causa 7.ª del artículo 114 de la LAU vigente (coincidente con el mismo párrafo de la Ley anterior), así como el párrafo 3.º añadido por la Ley actual, cuyo texto entró en vigor el 1 de enero de 1965, y ello en el caso de que se tratara de unas obras de escasas cuantía económica, o para mejora de instalaciones o servicios, adaptándolos a las necesidades del negocio; mas lo que no es admisible, por no permitirlo la Ley, es la ilícita voluntad constructiva en cosa ajena, sin contar con la voluntad del dueño e infringiendo un precepto prohibitivo. [S. de 3 febrero de 1971; ha lugar.]*

52. OBRAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACIÓN TABIQUES: *Para que pueda existir resolución del contrato de arrendamiento es necesario que se produzca el derribo de un tabique de mampostería y no de una mampara sin sujeción. es decir, no incorporada de modo inseparable al edificio.*

ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: DEMOSTRACIÓN: *El actor (recurrente) es el obligado a probar suficientemente los hechos constitutivos de su acción, y no puede en este momento procesal (recurso de injusticia notoria) fundar su recurso más que demostrando por los medios autorizados en el núm. 4 del artículo 136 de la LAU, el error en la apreciación de la prueba, señalando documentos o pericias de los que el error resulte evidente. [S. de 4 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

53. RESOLUCIÓN POR CAMBIO DE DESTINO: CESACIÓN DE ACTIVIDAD PROPIA DE AGENTE COMERCIAL Y DEDICACIÓN EXCLUSIVA A VIVIENDA: *Es obvio que al cesar en el local el arrendatario en el ejercicio de la actividad de Agente Comercial y seguir*

ocupando el local arrendado con destino exclusivo a vivienda, se ha verificado una transformación de la cosa arrendada (sic), convirtiendo el uso accesorio de ésta, cual era el de vivienda, en destino único.

DERECHO INTERTEMPORAL DE LA LAU: RETROACTIVIDAD MÍNIMA DE LA 1.ª: *La doctrina de esta Sala—1.ª del T. S.—viene declarando con reiteración que la forma de retroactividad querida por el legislador en la disposición transitoria 1.ª de la LAU es la de grado mínimo o atenuada, de tal modo que solamente los efectos producidos por los contratos—cualquiera que sea su fecha con posterioridad, habrán de regirse por sus preceptos. [S. de 30 de enero de 1971; no ha lugar.]*

54. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR ACTIVIDADES INMORALES: INTRASCENDENCIA DE UN HECHO AISLADO: *Si bien es cierto que la aplicación de la causa resolutoria por actividades inmorales, no requiere la habitualidad en los actos cometidos, también lo es que el precepto legal no enjuicio un hecho determinado y concreto, sino que contempla las actividades que tengan lugar en el interior de la vivienda o local de negocio que impliquen alguna mayor o menor continuidad o permanencia en la realización de los actos singulares propios de tales actividades, lo que no ocurre cuando se trata de un hecho aislado o esporádico como es el de autos, consistente en la comisión, en el interior del local arrendado—un bar—de una estafa por un camarero del mismo—yerno del arrendatario—, de acuerdo con una camarera y con un cliente del establecimiento.*

INJUSTICIA NOTORIA: FORMALISMO: FALTA DE CLARIDAD EN EL RECURSO: *Es defectuoso el recurso en que se citan global e indiscriminadamente varios preceptos legales reguladores de supuestos distintos e incluso incompatibles entre sí. [S. de 22 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

55. RESOLUCIÓN ARRENDATICIA POR ACTIVIDADES INMORALES: EJERCICIO DE LA PROSTITUCIÓN: *Declarado probado que en el local arrendado, cuyo destino había de ser el de pensión o casa de huéspedes, tres mujeres alojadas en la misma se venían dedicando a la prostitución, recibiendo en la pensión a los hombres con los que tenían trato carnal con el consentimiento del encargado de la industria, lo que causó entre las demás personas ocupantes y en la propia vecindad la natural reprobación, procede la aplicación de la causa resolutoria 8.ª del artículo 114 de la LAU.*

ABUSO DE DERECHO: EJERCICIO DE DERECHO RECONOCIDO EN LA LEY: *Es reiteradísima la doctrina de la Sala I, en el sentido de que el ejercicio de una acción con base a un precepto legal, a través del procedimiento señalado por la Ley para la efectividad de un derecho, cuando media un interés perfectamente lícito y se encamina al logro de una pretensión verdaderamente normal, no implica abuso de derecho.*

INJUSTICIA NOTORIA: FORMALISMO: *Es causa de inadmisión y desestimación la falta de concreción del concepto de la infracción. [S. de 13 abril de 1971; no ha lugar.]*

56. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA DE NECESIDAD SOCIAL: *Si el local objeto del juicio destinado inicialmente a hogar familiar, que tanto quiere decir como morada, casa habitación u hogar doméstico, se ha dedicado luego, de modo exclusivo, a local de negocio, ello es causa de desahucio con arreglo a la disposición adicional primera de la LAU.*

INJUSTICIA NOTORIA: IMPUGNACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA: *La impugnación de la apreciación del material probatorio realizada por el Tribunal "a quo" sólo puede realizarse por la vía del error de derecho. [S. de 26 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

V. Derecho de familia.

1. RECONOCIMIENTO FORZOSO DE FILIACIÓN NATURAL: ESCRITO INDUBITADO: *La doctrina de esta Sala viene estableciendo reiteradamente que es suficiente el reconocimiento expreso por escrito indubitado del padre, sin que sea preciso aquel aditamento que señala el recurrente en relación con la exigencia de que sea hecho con el deliberado propósito o finalidad directa de tener por hijo al reconocido.*

EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: *No existe, aunque en un pleito anterior se declaró la filiación natural paterna de otro hijo, por no concurrir las entidades procesales que la ley exige, al no resultar los mismos demandantes ni demandados, ni existir entre los hermanos de vínculo paterno, verdadera solidaridad. [S. de 27 de enero de 1971; no ha lugar.]*

NOTA: Esta sentencia se alinea en las que abandonando el anterior rigorismo del T. S. interpretan en forma declarativa el requisito del escrito indubitado a los efectos del artículo 135, 1.º, del C. E. (SS. de 30 de abril y 16 de mayo de 1963; 24 de febrero de 1966; 14 de junio de 1967, etc.).

Es decir, que utilizando la terminología que empleamos en nuestro estudio (El reconocimiento incidental de la paternidad natural. ADC. 1968, página 551)—y que en cierto modo recoge esta Sentencia—no es necesario que el escrito indubitado del padre contenga un reconocimiento directo o un reconocimiento-admisión: basta el reconocimiento-confesión aunque sea incidental (J. D. del C.)

2. RECONOCIMIENTO FORZOSO DE FILIACIÓN NATURAL: ESCRITO INDUBITADO: *Es doctrina reiterada que ya no cabe dar al artículo 135 del C. c., núm. 1.º, un sentido riguroso y restrictivo, sino que, abandonando la llamada doctrina de la voluntariedad, debe imperar una interpretación declarativa del antes mentado artículo, por ser ésta la que más se acomoda al propio texto legal.*

RECONOCIMIENTO POR ESCRITO INDUBITADO: *El artículo 135 no prescribe taxativamente la fórmula o modo en que haya de expresarse la paternidad biológica, por lo que es el Tribunal a quo quien tiene la facultad de valorar e interpretar en principio la documentación presentada, a fin de estimar si existió o no confesión de paternidad, y sus apreciaciones sólo pueden ser combatidas por los cauces procesales oportunos.*

RECONOCIMIENTO POR ESCRITO INDUBITADO: CUESTIÓN DE HECHO: *La Sala admite que el demandado se ha reconocido como "culpable del embarazo" de la mujer y "responsable" del mismo, estimándose autor "del daño" causado, cuya "solución" tenía él, afirmando "su participación" en el nacimiento del hijo, debiendo, pues, ser respetadas todas estas apreciaciones concernientes a la demostrada paternidad del demandado. [S. de 11 de diciembre de 1970; no ha lugar.]*

NOTA: De una forma terminante y decidida, el T. S. se acoge a la llamada teoría declarativa en orden a la interpretación del artículo 135, núm. 1.º, del C. c. (véase también la S. de 27 de enero de 1971, antes extractada).

Especialmente tiene interés esta sentencia porque las cartas del padre, de las que se infería el reconocimiento, sólo abarcaban el tiempo del embarazo de la madre, puesto que el declarado padre natural, en cuanto nació el niño se desentendió por completo de él. Aunque por razones procesales no tenga esta Sentencia necesidad de desarrollar todas las implicaciones de este hecho, resulta clara la tendencia favorable del T. S. para admitir el reconocimiento del *concebido*, que la doctrina general, con alguna discrepancia, acoge en base de los artículos 29 y 644 del C. c. (Vid. Albaladejo: "El reconocimiento de la filiación natural". Bosch, 1954, pág. 154) (J. D del c).

3. RECONOCIMIENTO DE FILIACIÓN NATURAL: SUS MODALIDADES: *En Principio, cual se sostiene en la sentencia de este Tribunal de 14 de junio de 1967, el reconocimiento lo mismo puede inferirse de ciertos actos que han de servir de base a la acción de declaración judicial de esa paternidad, "reconocimiento tácito", que manifiestase a través de la palabra oral o escrita "reconocimiento expreso".*

POSESIÓN DE ESTADO DE HIJO NATURAL: SUS ELEMENTOS: *Pueden resumirse estos elementos según la doctrina clásica, en los conceptos "nomen, tractatus y fama o reputatio", aunque en el orden probatorio tengan más preponderancia y relieve los dos últimos, ya que se refieren a los requisitos de continuidad y publicidad, si bien en lo que concierne a la fama, lógicamente no cabe exigir que los actos demostrativos de la paternidad natural sean tan ostensibles como en la legítima.*

POSESIÓN DE ESTADO DE HIJO NATURAL: CUESTIÓN DE HECHO: *Constituye tal posesión de estado una cuestión de hecho sometida a la apreciación judicial, de acuerdo con reiterada doctrina jurisprudencial, de modo que las afirmaciones "da facto" de la Sala de Instancia deben ser íntegramente respetadas, pues el recurrente no ha combatido la apreciación de tales hechos valiéndose al efecto del ordinal séptimo del artículo 1.692 de la L. E. C. [S. de 8 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

4. INCONGRUENCIA: DEFECTO DEL RECURSO: *No basta alegar la infracción del artículo 359 de la L. E. C., si no se expresa el concepto en que se estima infringido tal artículo, dado lo dispuesto en el artículo 1.720 de la propia Ley.*

INCONGRUENCIA: *No puede haberla, aun cuando la sentencia no resuelva expresamente una petición, si el fallo es absolutorio, pues la constante jurisprudencia de esta Sala ha declarado que las sentencias absolutorias resuelven todos los problemas planteados.*

ALIMENTOS ENTRE PARIENTES: *Sin perjuicio de la obligación moral que exista, para que surja la obligación legal de alimentos es preciso que en el procedimiento adecuado se determine la necesidad del alimentista, las posibilidades de los obligados a prestarlos y las limitaciones establecidas en el párrafo último del artículo 143 citado.*

ALIMENTOS ENTRE PARIENTES: *No cabe dictar condena sobre su pago anterior a la fecha de la presentación de la demanda, al carecer de efecto retroactivo la obligación de prestar alimentos, conforme a lo dispuesto en el artículo 148 del C. c. [S. de 14 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

VI. Sucesiones.

1. **ALBACEAZGO Y ADMINISTRACIÓN DE LA HERENCIA INDIVISA:** *No puede alegarse la falta de legitimación activa de la actora por extinción del plazo del albaceazgo, cuando la sentencia recurrida afirma aquella legitimación como administradora de los bienes de la estamentaría, en la que aún no se ha procedido a su división y adjudicación.*

HERENCIA INDIVISA: *Supone una suspensión de la titularidad primitiva sobre la masa de bienes y pendiente del paso de ellos a otros sujetos, por lo que en esta situación el patrimonio subsiste como objeto de relaciones jurídicas, y quien ejerza su administración podrá ejecutar las acciones derivadas de la herencia. [S. de 14 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

2. **PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR:** *No existe partición testamentaria realizada por el causante, desde el momento en que éste encargó de realizarla mancomunadamente a tres contadores partidores, si bien con sujeción a ciertas adjudicaciones hechas por él mismo.*

INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO: *La particular interpretación del recurrente de que el testamento contenía una partición válida no puede prosperar, cuando esta Sala ha reiterado hasta la saciedad que la interpretación es en principio facultad privativa de los Tribunales de instancia, cuyo criterio debe prevalecer en casación salvo cuando se evidencia que tal interpretación infringe notoriamente alguna de las normas legales de hermenéutica. [S. de 30 de octubre de 1970; no ha lugar.]*

3. **DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD HEREDITARIA Y CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD COLECTIVA:** *La participación no es la única causa extintiva del estado de proindivisión hereditaria, pues también puede extinguirse al aportarse todos los bienes a una sociedad con personalidad jurídica, y, por tanto, no hay infracción del artículo 1.068 del C. c.*

NATURALEZA DE LA APORTACIÓN SOCIAL: *Aun cuando es discutida en la literatura científica la naturaleza jurídica de la aportación social, lo cierto es que la reiterada doctrina jurisprudencial la concibe como verdadero negocio jurídico transmisivo. [S. de 11 de noviembre de 1970; no ha lugar.]*

RESPONSABILIDAD DEL CÓNYUGE VIUDO POR DEUDAS DE LA HERENCIA: *Es doctrina sustentada por esta Sala que, aun cuando el cónyuge viudo ostente la condición de heredero forzoso de su consorte, no por ello responde ultra vires del pago de las deudas existentes contra la herencia, por no disfrutar más que del simple goce temporal de una porción hereditaria.*

INCONGRUENCIA: *Aunque puede darse por falta de concordancia entre los elementos fácticos oportunamente aducidos por los litigantes y los acogidos por los Tribunales, no existe este vicio cuando el Juzgado ha apreciado la realidad y existencia de los hechos invocados.*

ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Carece de virtualidad, a estos efectos, la misma escritura que ha sido objeto de discusión en el pleito y de exégesis en la sentencia que se impugna.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: *El Juzgador de instancia no está obligado a utilizarlas para formar su criterio, cuando para ello estima suficiente el examen y valoración de las pruebas aportadas al juicio. [S. de 28 de octubre de 1970; ha lugar.]*

DERECHO PROCESAL.

1. **COMPRAVENTA MERCANTIL: COMPETENCIA TERRITORIAL:** *Constando en la correspondiente factura, expedida por el vendedor, que la mercancía fue remitida al comprador, domiciliado en Madrid, en un furgón de aquella empresa, cuyos gastos de transporte fueron naturalmente satisfechos por la misma, y de los que no se reintegró del comprador, ya que no figuran cargados a éste, debe estimarse que la entrega de la cosa vendida tuvo lugar en Madrid y, por tanto, debe decidirse la cuestión a favor del Juzgado de esta capital, en atención a lo dispuesto en la regla 1.ª del artículo 62 de la LEC, en relación con el 1.500 del C. c. y 50 del de Comercio. [S. de 25 de febrero de 1971.]*

2. **CULPA EXTRACONTRACTUAL: COMPETENCIA TERRITORIAL: DOCTRINA GENERAL:** *Normalmente en los casos de acciones fundadas en el artículo 1.902 C. c. rige el fuero del lugar en que se realizaron los hechos.*

COMPETENCIA TERRITORIAL POR RAZON DEL ORGANISMO OBLIGADO AL PAGO: ACCIÓN CONTRA EL FONDO DE GARANTÍA: *La condición del organismo obligado al pago puede influir en la determinación del lugar de la competencia jurisdiccional, y tratándose de una acción fundada en el artículo 15 del Decreto de 21 marzo 1968, teniendo en cuenta que el artículo 9.1 del Decreto-Ley de 3 octubre 1964 dispone que el régimen procesal del Fondo de Garantía de Riesgos de la Circulación, queda equiparado al dispuesto para los Organismos Autónomos, es llano que al establecer el artículo 10 del Decreto-Ley citado que la representación y defensa del Fondo de Garantía, corresponde a los Abogados del*

Estado, igual que tratándose de la Administración Central, nunca podrá entablarse acción contra tal organismo en ciudad en que no exista Abogacía del Estado; y en el presente caso, no existiendo ésta en Cabra, ha de estimarse la competencia del Juzgado de Madrid. [S. de 27 de junio de 1970; competencia.]

3. FORMALIDADES ESENCIALES DEL JUICIO: *Para la viabilidad del recurso por quebrantamiento de las formalidades esenciales de juicio es necesario, según doctrina de esta Sala, que el vicio alegado sea de tal naturaleza que altere el equilibrio que debe existir entre las partes en el proceso, para la resolución imparcial del mismo.*

INEXISTENCIA E INSUFICIENCIA DEL PODER: *Son distintos los efectos de la insuficiencia y de la inexistencia del poder, pues aquélla es causa de inadmisión del escrito con el cual debió ser presentado, mientras que la otra es defecto subsanable en el proceso. [S. de 9 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

4. PRUEBA: ACTOS DE PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: *La facultad que el artículo 340 de la LEC concede a los Tribunales en materia de pruebas para mejor proveer es tan absoluta, que ni las partes la pueden discutir, ni contra las resoluciones que las acuerdan cabe recurso alguno. [S. de 15 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

5. CASACIÓN: COMPETENCIA TERRITORIAL: *Conforme a reiterada jurisprudencia la incompetencia territorial sólo puede dar lugar al recurso por quebrantamiento de forma que autoriza el núm. 6 del artículo 1.693 de la LEC.*

CASACIÓN: DOCUMENTOS AUTÉNTICOS: *Conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, documentos auténticos, a efectos de casación, son aquellos que por sí mismos hacen prueba de su contenido, sin necesidad de deducciones, analogías, interpretaciones o hipótesis, contradiciendo textual y claramente lo afirmado por la Sala sentenciadora. No tiene el carácter de documento auténtico el "Considerando" de una sentencia dictada en otro pleito, ni un informe de un Secretario técnico de la Delegación Providencial de Abastecimientos que se tuvo en cuenta en la sentencia recurrida.*

CASACIÓN: PRUEBA TESTIFICAL: *La apreciación de la prueba testifical es de la incumbencia exclusiva del Tribunal de instancia y no puede constituir documento auténtico a efectos de casación. [S. de 1 de abril de 1971; no ha lugar.]*

6. RECURSO DE CASACIÓN: RESPETO A LOS HECHOS FIJADOS POR EL ÓRGANO DE INSTANCIA: *No cabe en casación que el recurrente haga supuesto de la cuestión y pretenda que su personal e interesado criterio prevalezca sobre el ponderado y objetivo del Juzgador en cuanto a los fundamentos de hecho. [S. de 16 de febrero de 1971; no ha lugar.]*

7. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: LA RELACIÓN ARRENDATICIA Y LOS SUBARRENDATARIOS: *Según reiterada doctrina del T. S. (Sentencias de 23 de febrero de 1963, 4 de marzo de 1968 y 23 de febrero de 1970, entre otras), la obligación, de carácter estrictamente procesal, establecida en el artículo 148, número 2.º de la LAU, para el inquilino o arrendatario, se transmite al subarrendatario, cesionario o cualquier tercero que intervenga en el proceso y ejercite alguna defensa tendente a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento o la permanencia en la ocupación de la vivienda o local de negocio de que se trata.*

EL RECURSO DE SÚPLICA Y EL RECURSO DE CASACIÓN: *Conforme a lo prevenido en los artículos 402 y 404 de la LEC, de aplicación a tenor de lo dispuesto en el artículo 151 de la LAU, se da el recurso de casación o, en su caso, el de injusticia notoria, contra el Auto que resuelva el recurso de súplica, cuando tenga el carácter de sentencia definitiva, pero no contra el Auto que fue o debió ser suplicado, y como el (presente) recurso de injusticia notoria se ha interpuesto contra el Auto dictado por una Audiencia Territorial, resolutorio del incidente promovido durante la segunda instancia, Auto contra el que no se ha utilizado el oportuno recurso de súplica, es llano que el de injusticia notoria está incurso en la causa de inadmisión prevista en el núm. 3.º del artículo 1.729 de la LEC, que en esta fase decisoria se convierte en causa de desestimación. [S. de 22 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

8. DESAHUCIO: CONGRUENCIA: *Pedido en la demanda el desahucio de la finca con maquinaria y aperos, es incongruente la sentencia que incluye en el objeto del desahucio los animales o semovientes, ya que los mismos no pueden ser confundidos con la maquinaria.*

CASACIÓN: DEFECTO FORMAL POR MEZCLA DE MOTIVOS: *Es causa de inadmisión y en su caso de desestimación el englobar distintos conceptos de infracción respecto a los mismos preceptos legales. [S. de 20 de marzo de 1971; ha lugar.]*

9. INADMISIBILIDAD DEL RECURSO: ACUMULACIÓN DE INFRACCIONES: *La cita global e indiscriminada de preceptos legales, reguladores de supuestos diferentes, sin que en el desarrollo del motivo se argumenten con la debida separación sobre cómo y por qué han sido infringidos cada uno de ellos, le imprime una falta de precisión y claridad que le hace incurrir en la causa de inadmisión prevista en el número 4.º del artículo 1.729, en relación con el 1.720, ambos de la Ley procesal civil, de aplicación conforme a lo dispuesto en el artículo 150 de la LAU, que en esta fase del recurso (de injusticia notoria) se convierte en causa de desestimación. [S. de 8 de marzo de 1971; no ha lugar.]*

10. INJUSTICIA NOTORIA: INDEBIDA ACUMULACIÓN DE CAUSAS HETEROGÉNEAS: *Es inviable la mezcla de alegaciones sobre cuestiones de hecho y error en la apreciación de la prueba —que debieron plantearse por la causa 4.ª del*

artículo 136 LAU— con cuestiones jurídicas aducibles por la causa elegida —error de derecho—. [S. de 5 de febrero de 1971; no ha lugar.]

11. INJUSTICIA NOTORIA: RECURSO POR INFRACCIÓN DE NORMA, EN QUE SE MEZCLAN CUESTIONES DE DERECHO: *No procede involucrar, en un recurso fundado en la causa 3.ª —error de derecho— cuestiones relativas a la prueba.* [S. de 3 de diciembre de 1970; no ha lugar.]

12. INJUSTICIA NOTORIA: INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULA CONTRACTUAL: *Debe desestimarse el recurso interpuesto al amparo de la causa 4.ª —error de hecho— si lo que en el mismo se atacan no son los hechos afirmados por la sentencia recurrida, sino la interpretación que el órgano “a quo” ha dado al contrato de arrendamiento.* [S. de 16 de diciembre de 1970; no ha lugar.]

13. INJUSTICIA NOTORIA: CUESTIONES NUEVAS: *No cabe debatir en el recurso una cuestión no suscitada en la instancia.*

INJUSTICIA NOTORIA: INTERPRETACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS EN CASACION: *Conforme reiterada doctrina de la Sala I, la interpretación de los negocios jurídicos es, en principio, privativa del Tribunal de instancia, cuyo criterio debe prevalecer, salvo cuando se evidencia que infringe notoriamente alguna de las normas de hermenéutica, o se demuestra el error del Juzgador al fijar los hechos en que la interpretación se apoya, y por ello siempre que la interpretación sea racional, ha de respetarse en casación, aunque cupiera alguna duda sobre su absoluta exactitud.* [S. de 2 de febrero de 1971; no ha lugar.]

14. LAU: RESOLUCIÓN: APRECIACIÓN CONJUNTA DE LA PRUEBA: *Cuando el juzgador llega a fijar formalmente un hecho en virtud de la apreciación conjunta de todas las pruebas practicadas en el proceso, no cabe desarticularlo ante este Supremo Tribunal tratando de oponer a ella el resultado que ofrece una parte de aquellas pruebas, según la valoración interesada y subjetiva de quien recurre.* [S. de 1 de marzo de 1971; no ha lugar.]

15. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN: PRUEBA PERICIAL: *La Ley de enjuiciamiento civil no contiene norma valorativa de la prueba pericial, cuya apreciación es facultad discrecional del tribuna “a quo”, pues aunque deben tenerse presentes reglas de sana crítica, ni pueden determinarse con carácter absoluto, ni se hallan fijadas concretamente en la Ley o doctrina legal, lo que impide pueda ser objeto de recurso.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA POR MANIFIESTO ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Es doctrina reiterada que, para que pueda prevalecer un recurso al amparo de la causa 4.ª del artículo 136 LAU, se hace preciso: a) 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*

contradicha por los documentos invocados o prueba pericial obrante en autos, y b) que esos documentos o prueba pericial revelen de modo manifiesto aquel error, de tal modo que de su simple lectura o informe aparezca sin necesidad de interpretaciones y lejos de todo particular significado, patente y claro lo contrario a la afirmación o negación de la que el juzgador concluyó su fallo. [S. de 11 de mayo 1971; no ha lugar.]

16. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: VALORACIÓN DE LA PRUEBA: TESTIMONIOS: *Los documentos que no tienen más que un simple valor testimonial, no pueden sobreponerse al de los restantes medios de prueba. [S. de 11 de febrero de 1971; no ha lugar.]*