

## II. SENTENCIAS ANOTADAS

### Arrendamiento urbano.—Casa de tolerancia.—Excepción de incompetencia jurisdiccional.—Causa ilícita (S. 23 febrero 1955)

A. Se interpone recurso de casación por infracción de ley contra la sentencia de la Audiencia, admitiendo la excepción de incompetencia de jurisdicción a la demanda de desahucio de una finca urbana, motivado en que la competencia está predeterminada por la interpretación del contrato y en que es inexacta su calificación de contrato de arrendamiento de local de negocio (tesis del demandado aceptada por la Audiencia), por tratarse de un arrendamiento de industria (tesis del demandante aceptada por el Juzgado de primera instancia).

El T. S. declara *no haber lugar* al recurso, porque en todo caso (se trate o no de local de negocio) en el juicio se ventila la falta del precio convenido, "y tanto la legislación anterior, art. 1.563 de la L. E. C., como la actual, artículo 161 de la L. A. U. de 31 de diciembre de 1946 y apartado E) del art. 8.º del D. de 24 de enero de 1952 sobre normas procesales, atribuyen el conocimiento de estos juicios de carácter sumario a los Jueces municipales y comarcales en ésta".

OBSERVACIONES.—La sentencia es singular en la jurisprudencia y por una razón ajena a la doctrina antes recogida. El arrendamiento, ocasión del pleito, es de local de negocio o industria de una "casa de tolerancia". En el curso del proceso no se discute la licitud y eficacia del arrendamiento; la judicatura se ha abstenido de pronunciarse al respecto, siguiendo la línea estricta de la justicia rogada. Lo que es de lamentar, pues aplicando la reiterada doctrina jurisprudencial de la eficacia *ipso iure* de la nulidad y el principio *iura novit curia*, se hubiera debido declarar la nulidad de ese arrendamiento de "casa de tolerancia y bar, con entrega de mobiliario, enseres y efectos necesarios para continuar el tráfico inmoral a que su dueño la dedicaba" (1), y se hubiera cortado de raíz la práctica viciosa que se manifiesta en el caso de autos.

La sentencia anotada no tacha de nulidad, pero tampoco significa nada en favor de la validez de la escritura pública de arrendamiento de una casa de tolerancia. El oficio de leno y la explotación de las mancebías se han considerado, en general, el uno, repugnante, y la otra, negocio contrario a la moral y a las buenas costumbres, más infame aún que la misma prostitución. Por ello, puede considerarse doctrina común la nulidad del contrato de arrendamiento para negocio o de industria de tal género, por la ilicitud de su causa (arts. 1.251. 1.275 C. c.), debiendo el notario no sólo excusar, sino negar su ministerio, por

(1) Frases del primer considerando de la sentencia.

ser un contrato contrario a la moral y a las buenas costumbres (art. 145 Reg. N.) (2).

Excepcionalmente, se ha defendido la validez de tal escritura por estar reglamentada la prostitución (3). La tolerancia y la reglamentación (vigilancia) administrativa no implica la eficacia jurídica civil ni elevar tal acto consentido a causa lícita y hacerlo conforme a las buenas costumbres. Hay dos tipos de causa ilícita: los de los arts. 1.305 y 1.306 C. c.; este último se refiere expresamente a la causa torpe que no constituye delito ni falta. Los contratos de juego, de suerte, envite o puro azar, aunque esté tolerado el juego y aunque se reglamentase administrativa y fiscalmente la explotación de los garitos, no originan acción civil (art. 1.798 C. c.).

El Estado, los tribunales no colaboran ni deben prestar su fuerza coactiva para el fomento de un tráfico que la moral condena y que contradice las buenas costumbres. Dar plena eficacia jurídica al contrato de arrendamiento de industria de casa de lenocinio desprestigiaría toda la organización judicial y mancharía numerosas instituciones y figuras jurídicas; p. ej.: venta, cesión, traspaso del negocio, inventario judicial, inspección ocular, prueba testifical sobre el buen estado de la empresa o explotación, nombre comercial, competencia desleal, sociedad, concurso, quiebra, contratos de servicios (empresa), inscripción en los Registros mercantil y de la Propiedad, etc.

Todavía puede agregarse que el mecanismo del art. 1.306 C. c. no puede decirse que favorezca indebidamente a una de las partes; mientras la explotación de las manebías no se considere delito y pueda funcionar el art. 1.305, dicho artículo 1.306 ejercerá una función preventiva y sancionadora respecto a ambos contratantes. El propietario no puede reclamar alquileres vencidos ni ejercitar la acción de desahucio por falta de pago, mala explotación o abandono del negocio; el inquilino queda en situación de precarista y expuesto a que el propietario arrepentido, sus herederos o acreedores ejecutantes le expulsen y den un destino moral a la finca. (F. DE C.)

(2) MUCIUS SCARVOLA: *Código civil*, ed. 1904, XX, p. 778; ENNECERUS: *Derecho civil* (parte general), 2.ª ed., 1950, I, 2, p. 308, nota 14, a; PALANDT: *Bürgerliches Gesetzbuch*, ed. 1952, § 138, págs. 111-112; SAIGET: *Le contrat immoral*, 1939, pág. 117 sig. SANTORO-PASSARELLI: *Dottrine generali del Diritto civile*, 1954, pág. 170.

(3) DE LA TORRE: *Colección de ejemplos y plantillas de escrituras y documentos notariales*, 1907, I, p. 156; II, p. 405. GARCÍA GOYENA pensaba que donde la prostitución esté permitida y sujeta a reglamentos de policía, la mujer pública podría exigir el cumplimiento y no si aquéllos la prohíben; la Comisión nos dice no aprobó esta diferencia y opinó por la negativa absoluta, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, 1852, III, p. 201. Conforme al pensamiento de la Comisión se redacta el art. 1.193 del Proyecto de 1851, antecedente directo del art. 1.306 C. c.

Sin considerar tolerancia o reglamentación, se concede al arrendador la facultad de resolver el arrendamiento, cuando "el oficio, profesión o negocio" a que se dedique el arrendatario o quienes con él convivan "resulten notoriamente inmorales" (art. 149, causa 7.ª, l. A. U. de 31 de diciembre de 1946).