

II. SENTENCIAS

A cargo de Luis DIEZ PICAZO, Gabriel GARCIA CANTERO, Domingo IRURZUN, Rafael IZQUIERDO, Sebastián MORO SERRANO, Antonio PEREZ VEGA, Rafael RUIZ GALLARDON y Enrique SECO, bajo la dirección de Antonio IPIENS y Manuel PESA.

DERECHO CIVIL

I. Parte general

1. FUENTES DE DERECHO: CIRCULARES DE LA COMISARÍA DE ABASTECIMIENTOS: Véase S. 5 abril 1956 (4). e-9

2. INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA: Véase S. 5 abril 1956 (4).

3. PRINCIPIO JURA NOVIT CURIA: Véase S. 31 marzo 1956 (III, 52).

4. UNIONES SIN PERSONALIDAD: *Las agrupaciones circunstanciales, constituidas a los fines de la legislación de abastecimientos, tienen personalidad propia y, por tanto, procesal para comparecer en juicio.*

CIRCULARES DE LA DELEGACIÓN DE ABASTECIMIENTOS: *Las mencionadas circulares tienen un contenido normativo de naturaleza especial que excluyen, en las materias que regulan, las normas del C. c. y del C. de C.*

INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA: *Planteada una duda en la aplicación de las normas antes indicadas debe atenderse al criterio establecido por la Comisaría General, interpretando sus propias normas.* (Sentencia 5 abril 1956.)

El problema se plantea en relación con expedición de aceite entre un proveedor andaluz y un grupo de mayoristas gallego. La cuestión litigiosa se planteó con motivo de una Circular de la Comisaría de Abastecimientos de 4 de octubre de 1944 que dispuso que los almacenistas devolviesen los bidones, poniéndolos en estación de origen con portes pagados en un plazo de treinta días contados desde la recepción de la mercancía, a partir de cuyo término abonarán en concepto de alquiler medio céntimo por kilo y día de demora durante los treinta días siguientes y un céntimo por día y kilo los días que sobrepasen de esta fecha. La cuestión surge al sostenerse, por una parte, que la obligación cesa en la fecha de facturación en la localidad de destino, mientras que por la otra se mantenía que se debía hasta la llegada de los bidones a la localidad de origen.

Este problema concreto da, sin embargo, al T. S. ocasión para examinar algunos temas de interés relacionados con el derecho excepcional creado por la legislación de abastecimientos.

a) Plantea, en primer lugar, la Sentencia el problema de las uniones sin personalidad. La demanda la promovió la Agrupación de Mayoristas de Coloniales de Lugo. El recurso de casación denunció la infracción de los artículos 35, 36, 37, 1.669 del C. c. y 116 del C. de C. al atribuir personalidad jurídica a dicho grupo.

El T. S. lo rechaza, porque el Grupo de Almacenistas, aun encuadrado en el Sindicato de la Alimentación y Productos Coloniales, «funcionaba con autonomía económica y personalidad propia para todo lo referente a la retirada, distribución, contrata y financiación de artículos intervenidos propios del ramo, como consta documentalmente»; además porque el demandado «se entendió con el Grupo de Almacenistas para lograr el percibo de la cantidad que estimaba le adeudaban, como lo percibió, o sea que le reconoció personalidad para que le abonara la cantidad que consideraba le era en deber»; y, por último, porque «las personas integrantes del tan repetido Grupo constituían una agrupación circunstancial o unión sin personalidad a los fines que les asignaba la disposición de Abastecimientos, pero con personalidad propia y por tanto procesal para accionar en juicio, mientras no se justificase, lo que no se ha hecho, que los comparecientes en la Agrupación dejen de ser los que otorgaron la escritura de poder para litigar».

Los argumentos de la sentencia anotada no son absolutamente convincentes. Con arreglo al artículo 35 del C. c. son personas jurídicas las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público reconocida por la ley y las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales a las que la ley conceda personalidad propia. Para que exista una persona jurídica es preciso que la ley haya concedido al grupo personalidad propia independiente de la de cada uno de los asociados. La personalidad jurídica sólo puede encontrar fundamento en la ley; fundamento que para las sociedades lo dan los artículos 1.669 del C. c. y 116 del C. de Comercio, y para las demás asociaciones la Ley de 30 de julio de 1887.

Pero la sentencia anotada no se basa para reconocer personalidad al grupo en cuestión en un precepto legal que claramente se la atribuya, sino en hechos meramente accidentales. Y, así, viene a decir que el Grupo tiene personalidad porque funcionaba con autonomía económica y personalidad propia. lo cual es en rigor inadmisibles porque la personalidad no puede depender en ningún momento de que un grupo aparezca en el tráfico y funcione como tal persona, sino que se haya constituido como tal con arreglo a la ley. Afirma, igualmente, que el Grupo tiene personalidad porque el litigante contrario le ha reconocido esta personalidad al reclamarle un pago, lo cual es todavía mucho más inadmisibles, pues la posesión de personalidad no depende del reconocimiento del otro contratante; no se es persona porque otro le reconozca como persona, sino porque lo reconoce la ley.

El último argumento es incluso contradictorio. Literalmente dice la Sentencia que «las personas integrantes de dicho grupo constituían una unión sin personalidad a los fines que les asignaba la disposición de abastecimientos, pero con personalidad propia y por tanto procesal.» Confesamos que es difícilmente inteligible el sentido de este párrafo, pues, si constituía una unión sin personalidad a los fines asignados por la disposición de abastecimientos, mal podía tener personalidad propia.

En resumen, la doctrina de esta sentencia no puede tenerse en cuenta a la hora de determinar la personalidad de las «agrupaciones circunstanciales», pues no sólo no es clara, ni precisa, sino que además carece de univocidad.

b) Plantea además la Sentencia el problema de la contratación forzosa

y lo hace para rechazar el segundo motivo de casación fundado en la infracción del artículo 1.257. Los contratos sólo producen efectos entre los contratantes y el recurrente había contratado con el Sindicato de la Alimentación y Productos Coloniales y no con el Grupo de Almacenistas.

El T. S. advierte que para resolverlo hay que partir de «la modalidad contractual que rige todas las operaciones de abastecimiento de artículos intervenidos por el Estado.» La compraventa—continúa diciendo—no se concertaba entre almacenistas y expendedores minoritarios, ni tampoco entre los primeros y el Sindicato. Todas las operaciones se realizan por los Gobernadores civiles, Delegados Provinciales de Abastecimientos, como contratantes del producto, que lo reparten entre los almacenistas distribuidores de destino clasificados, quienes se encargan de su recepción y reparto entre el comercio minorista. De este hecho extrae una consecuencia muy importante, pero también quizá excesivamente atrevida: que hay que prescindir de toda relación contractual entre los colitigantes, derivada de una convención de compraventa de aceite intervenido, que sólo pudo concertarse, en el caso a que el recurso se refiere, entre el Gobernador Civil, Delegado Provincial de Abastecimientos de la Provincia de Lugo, y los almacenistas de la rama o provincia.

Pero este argumento, lejos de destruir la posición del recurrente lo que parece es refozarla, pues, si se alegó la infracción del artículo 1.257, porque los contratos sólo producen efectos entre los contratantes, admitido que quien contrata con el Grupo de Almacenistas es el Gobernador Civil, con arreglo a la técnica civil, este contrato no puede producir efecto entre aquellos. Por otra parte resulta inexplicable negar la existencia de relación entre colitigantes, al tiempo que se declaran unos derechos y unos deberes dimanados de la operación.

El tema de los contratos forzosos, en el cual no podemos entrar extensamente (Vid. A. D. C., IX, 1, 84 y sigs.) parece confusamente tratado. Habría que admitir, a nuestro juicio, la existencia de una relación de compraventa entre los litigantes, aunque de naturaleza no contractual, sino impuesta, y asignar al Gobernador Civil, no tanto el papel de contratante—comprador, vendedor—como el de órgano de la Administración encargado de vincular a las partes y de dirigir la operación entre ellas. (L. D. P.)

5. INMUEBLES POR DESTINO: INEXISTENCIA: *El destino, por voluntad del propietario de una finca, de maquinaria mueble por su naturaleza a la industria que se realice en un edificio o heredad, concede a esas máquinas la consideración de bienes inmuebles, pero no produce, cuando son de distinto propietario, la comunidad entre ambos de los dos distintos elementos.*

ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: DESAHUCIO POR COPROPIETARIO DE MAQUINARIA: FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Existe un arrendamiento único e indivisible de cosas muebles e inmuebles pertenecientes a distintos propietarios, y un solo arrendatario, sin pacto de solidaridad entre aquellos, y sin que pueda ninguno de ellos reclamar con independencia de los demás por razón del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, indivisibles respecto a dichos arrendadores. (Sentencia 27 febrero 1956: desestimatoria).*

ANTECEDENTES: Tras diversas vicisitudes, el actor, en el momento de la demanda, sólo es dueño de una parte indivisa de las máquinas instaladas en el local arrendado, perteneciendo otra parte indivisa de dichas máquinas y todo el solar, edificios y anejos en que están instaladas, a persona que no ha intervenido en el pleito. La demanda de desahucio por necesidad fué desestimada en ambas instancias, desestimándose asimismo el recurso por el T. S.

6. SIMULACIÓN: FALTA DE PRECIO REAL: *Contra la afirmación de la sentencia de que no hubo precio real y efectivo, base de su declaración de simulación, no puede esgrimirse el mismo documento que contiene el contrato discutido, en particular cuando lo que consta en él no es la realidad de la existencia del precio como hecho, que es lo único que tendría valor para demostrar el error del juzgador, sino una manifestación de las partes de que tal precio se había entregado.* (Sentencia 16 marzo 1956.)

7. CAUSA DE LOS NEGOCIOS JURÍCOS: TEORÍAS OBJETIVAS: CARACTERÍSTICAS DEL MÓVIL EN ESTA ÚLTIMA: *La teoría objetiva estima la causa como la contrapartida económica de la obligación, la cual se reemplaza en el acto a título gratuito por la intención liberal o voluntad de obligar (o de despojarse) sin contrapartida económica. La teoría subjetiva ve en la causa, esencialmente, el motivo que ha determinado la voluntad de obligarse; pero el motivo considerado no es el puramente personal, variable según los individuos, sino el «móvil que el derecho tiene en cuenta», es decir, que aún en este caso, la investigación de la intención debe estar limitada por la consideración de los elementos objetivos.*

CAUSA Y MOTIVO: DISTINCIÓN: RESEÑA JURISPRUDENCIAL: *La jurisprudencia se ha esforzado en distinguir la idea de causa de la de motivo; así las Sentencias de 18 de enero, 8 de marzo y 6 de mayo de 1902, las de 5 de enero de 1904, 23 de noviembre de 1920, 22 de marzo de 1924, etc. La jurisprudencia más reciente ha estimado que los motivos, ordinariamente irrelevantes, pasan a tener trascendencia jurídica cuando se incorporan a la declaración de voluntad en forma de condición, modo, etc., constituyendo de esta forma parte integrante de la misma; así las sentencias de 16 de febrero de 1943, 2 de abril de 1941, 12 de abril de 1944, 12 de abril de 1946, 24 de marzo de 1950 y 29 de abril de 1951.*

COMRAVENTA: EXPRESIÓN NO VINCULANTE DEL MÓVIL: *De la cláusula escrituraria en que el Estado compra un solar «para la construcción de un edificio destinado a nueva casa de la Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre» no puede deducirse que aquél se obligó con el vendedor a construir en tal terreno la Fábrica de la Moneda, vinculándose, sino tan sólo una declaración por parte del Estado en la que se refiere al destino del bien adquirido, que no va dirigida o destinada a su contratante, una simple expresión de su propósito en aquel entonces y del móvil que le impulsa.* (Sentencia 17 marzo 1956.)

8. LA CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO: CAUSA VERDADERA Y CAUSA FALSA; EXPRESIÓN FALSA DE CAUSA Y CAUSA PROPIAMENTE FALSA: *La causa ha de ser verdadera, si bien la expresión de causa falsa en los contratos no produce la*

nulidad cuando se prueba que están fundados en otra verdadera y lícita.— La causa falsa proplamente dicha o causa putativa (que se supone existente entre las partes, no dándose en la realidad) se confunde con la inexistencia de causa y produce, por tanto, la inexistencia del contrato. (Sentencia 21 marzo 1956.)

Manifestado por el actor que el vale de 18.000 pesetas, aunque lo resumieron en el concepto de «gasolina» responde en realidad a otros conceptos. Incluso entrega de cantidades, ello representa cabalmente la falsedad de la causa expresada en el contrato, lo cual obligaba al actor a comprobar que éste estaba fundado en otra lícita y verdadera, so pena de la nulidad del mismo contrato, y esta prueba no resulta de los autos.

9. CAUSA: SU ABSTRACCIÓN: *Conforme al artículo 1.277 del Código civil, no es menester una especial intención de las partes dirigida a separar y abstraer la causa, sino que basta su inexpressión.*

CAUSA: EFECTOS DEL CONTRATO QUE NO LA EXPRESA: *El contrato que no contiene expresión de la causa surte exactamente los mismos efectos que el causal, mientras no se pruebe que la causa no es lícita o no existe.*

RECONOCIMIENTO DE DEUDA: *El reconocimiento de deuda es un contrato por el cual se considera como existente contra el que la reconoce, pudiendo tener por objeto exclusivo dar a la otra parte un medio de prueba o prometerse a no exigir prueba alguna de la deuda, o finalmente, querer considerar la deuda como existente contra el que la reconoce.*

RECOGOCIMIENTO CONSTITUTIVO DE DEUDA: AUTONOMÍA O INDEPENDENCIA: *Semejante reconocimiento funda una obligación independiente, con sustantividad propia, o sea independiente de la existencia de la deuda reconocida.*

RECONOCIMIENTO CONSTITUTIVO DE DEUDA: CUÁNDO EXISTE: INTERPRETACIÓN: *La cuestión de si existe reconocimiento constitutivo de deuda ha de resolverse por interpretación, según el tenor literal del reconocimiento, su finalidad y las circunstancias concurrentes, por lo que si no se indica en absoluto la causa de la obligación, si la diferencia a esa causa de obligar es meramente general, habrá de resolverse con frecuencia de manera afirmativa, mientras que si se indica con precisión la causa de obligar, sólo podrá admitirse el reconocimiento constitutivo de una manera excepcional y en méritos de razones especiales. (Sentencia 8 marzo 1956.)*

OBSERVACIONES: La presente sentencia, de la que fué ponente don Francisco Bonet Ramón, consagra la doctrina generalmente admitida en nuestra patria acerca de la abstracción de la causa en los contrato y del concepto y naturaleza del reconocimiento de deuda, recogiendo en cuanto a éste la definición y características que señaló Ennecerus para el Derecho alemán, recogidas por el maestro Castán para nuestro Derecho.

No es esta la sección adecuada para hacer un estudio acerca de si es o no fundado el encuadramiento sistemático del reconocimiento de deuda, pero no nos resistimos a la tentación de destacar al menos la anomalía que, a nuestro juicio, representa definir el reconocimiento de deuda (e igual podría decirse de la promesa) como contrato, cuando aparece claro que la esencia vinculante arranca de modo exclusivo de la declaración unilateral de voluntad del que quiere obligarse (D. I.).

10. INTERPRETACIÓN: ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS: *No es misión del Tribunal Supremo, sino del juzgador de instancia, el encuadrar un contrato en las diferentes especies de convención que caben en el arrendamiento de servicios.*

PRESUNCIONES: *Es notoria la doctrina jurisprudencial que enseña que la prueba de presunciones no es, de modo general, obligatoria para el juzgador, y si éste consideró suficiente la prueba directa para formar su criterio, no puede atribuirse infracción alguna del artículo 1.253. (S. 21 febrero 1956.)*

11. CARGA DE LA PRUEBA: *La doctrina más respetable traslada la carga de la prueba en general al litigante que enuncia un hecho contradictorio de la situación jurídica existente.*

PRECIO CONFESADO: PRUEBA DE LA CERTEZA DE LA ENTREGA: *La prueba de la certeza de la entrega del precio confesado en escritura pública no corresponde al comprador que la alega, sino a quien niegue su veracidad. (Sentencia 20 marzo 1956.)*

«... se estableció la doctrina más aceptable de trasladar la carga de la prueba en general al litigante que enuncia un hecho contradictorio de la situación jurídica existente, de suerte que quien se enfrente con la situación creada por sí o sus causantes mediante escritura pública y niegue la realidad del precio que en ella se declara recibido con anterioridad, debe probar su aserto para poder enervar la *presunción de veracidad* que emana de la declaración hecha ante Notario con fuerza vinculante en principio entre los contratantes, lo que se aviene con la norma del art. 1.218 del C. c. aun cuando la verdad intrínseca de la declaración no resulte amparada por la prueba plena de la fe notarial. (Considerando 2.º.)

«... Que esta tendencia jurisprudencial reciente y justificada por los expuestos fundamentos jurídicos habrá de ser atacada y, en consecuencia, quiebra la argumentación de los tres motivos del recurso ...()... partiendo del supuesto equivocado de que la compraventa en litigio carece de causa por no haber probado el demandado-comprador la existencia real del precio, siendo así que la presunción de veracidad aludida le libera del *onus probandi*, adquiriendo rango de firmeza al no ser enervada por demostración en contrario a cargo de los actores-recurrentes. (Considerando 3.º.)

12. MEDIOS DE PRUEBA: VALOR DE LA ESCRITURA PÚBLICA: *Si bien no existe disposición que obligue a conceder a la escritura pública valor preferente sobre los demás medios de prueba, ha de entenderse que no es posible desarticular dicha probanza, cuando sean producto armónico y conjunto de todos los elementos aportados al debate.*

IDEM RESPECTO DE TERCEROS: *Para que los terceros puedan contradecir y destruir el contenido de una escritura pública, es necesario que se ofrezcan y se precisen las afirmaciones que hagan ineficaces la fuerza instrumental de la escritura. (Sentencia 5 marzo 1956; no ha lugar.)*

13. DOCUMENTO AUTÉNTICO: *Un informe del Colegio de Médicos no tiene el carácter de documento auténtico a los efectos de alegar en casación*

error de hecho en la apreciación de la prueba. (Sentencia 11 abril 1956; no ha lugar.)

14. PRUEBA: CONCEPTO DE DOCUMENTO: *Bajo el concepto de documento deben comprenderse no sólo los escritos o instrumentos referentes a algún acto jurídico, sino cualquier otra cosa que sirva de medio de prueba.*

DOCUMENTO AUTÉNTICO EN CASACIÓN: *Existe autenticidad cuando el documento, desde luego legítimo y de aceptación obligatoria por el Tribunal, contiene en sí mismo, sin que hayan de utilizarse deducciones, la demostración irrefutable de un hecho absolutamente contrario a las afirmaciones del juzgador.* (Sentencia 24 febrero 1956.)

En el pleito se había discutido la nulidad de una patente por falta de novedad. El recurso se articuló al amparo del número 7.º del art. 1.962 de la LEC por error de hecho en la apreciación de la prueba. El T. S. declaró haber lugar al recurso, porque, en virtud de un documento auténtico, la misma cosa litigiosa—un modelo de cerradura unido a los autos—se demostraba la equivocación evidente del juzgador.

Para llegar a tal resultado ha necesitado la jurisprudencia renovar, por decirlo así, ampliándolo al concepto de documento y prueba documental, para llegar a conclusiones acordes ciertamente con parte de la doctrina moderna.

Y así el considerando tercero, quizá el más importante de esta Sentencia, dice que «si bien es cierto que en el ordenamiento jurídico español se ha venido aplicando la palabra documento en el tecnicismo jurídico únicamente al escrito o instrumento en que se aprueba, confirma, hace constar o acredita algún hecho, disposición, convenio, crédito, obligación, derecho o ventaja, con la clasificación en públicos, privados, mercantiles, administrativos, etc., y conforme al art. 1.215 del C. c. y 578 de la LEC, se señalan concretamente como medios de prueba los aludidos escritos o instrumentos, no parece que ha de resultar opuesto a la lógica considerar de igual modo elemento probatorio en este concepto documental auténtico la misma cosa discutida, singularmente en casos tan particulares como el presente, de índole y características peculiares, que versa sobre patentes determinadas y específicas, y en el cual el examen por medio de los sentidos del objeto del litigio resulta sin duda más completo y decisivo que la lectura del escrito en que se expresan sus características o la contemplación de su representante gráfica, pudiendo servir de apoyo para sostener esta tesis, sin que haya que entrar en la teoría doctrinal de la prueba en sí misma, no solamente que tal medio de prueba ya existe, aunque en otro aspecto, en el ordenamiento jurídico prevenido en el art. 633 de la LEC, relacionado con el 1.241 del C. c., al decir el primero de dichos preceptos «cuando para el esclarecimiento y apreciación de los hechos sea necesario que el Juez examine por sí mismo algún sitio o la cosa litigiosa», sino porque, aun actuando dentro de los límites señalados al razonamiento lógico por el número 7.º del art. 1.692 de la Ley procesal, al principio citado, el vocablo documento, en su raíz etimológica latina—de *docere*, enseñar, mostrar o prevenir—significó, en su origen, modelo, ejemplar o ejemplo, acepción gramatical que ha conservado en las lenguas derivadas del latín, como la francesa, en que al lado de su significado de título o prueba por escrito figura también el de un objeto cualquiera que sirve de prueba, y en

el Diccionario de la Academia de la Lengua Española, a más de diploma, carta, relación u otro escrito, se consigna asimismo la acepción de «cualquiera otra cosa que sirve para ilustrar o comprender algo».

OBSERVACIONES: La sentencia a que nos referimos tiene gran importancia no sólo desde un punto de vista técnica jurídica, sino también desde un punto de vista práctico. Amplía, como hemos visto, el concepto jurídico del documento desde la idea tradicional de prueba escrita hasta incluir en él cualquier objeto—en el caso actual un modelo de cerradura—que pueda servir de medio de prueba; ampliación que gana importancia si se tiene en cuenta que se realiza para dar cabida a tales medios en el concepto de documento auténtico a efectos de casación, tradicionalmente angosto y estricto por obra de la propia jurisprudencia.

Pero si esta ampliación del concepto de documento, en términos generales parece pausable, no se ha formulado con absoluta precisión. La sentencia se refiere a un «objeto que sirve de prueba», a la «cosa litigiosa», etcétera, con lo cual no da una idea absolutamente exacta, pues fácilmente se comprende que no todas las cosas, aun sirviendo de prueba, pueden considerarse documentos. Para que un objeto cualquiera pueda considerarse documento es menester que dicho objeto esté en el pleito, esté en los autos. Esta idea—el estar en los autos, la unión a los autos—no está expresamente formulada en la sentencia, aunque parece implícita en ella. En otro caso no habría manera, dados los términos en que plantea el problema, de diferenciar la prueba documental de la de reconocimiento judicial, cuestión ésta a la que la sentencia se limita a aludir simplemente (L. D. P.).

15. PRUEBA DE DOCUMENTOS: COTEJO: *Los documentos que no fueron expresamente impugnados en cuanto a su legitimidad y a tenor del art. 597, 1.º de la LEC, han de ser tenidos por legítimos y eficaces sin necesidad de cotejo.*

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: *Embargadas unas participaciones indivisas de fincas y planteada tercera de dominio por los titulares registrales, distintos del deudor embargado, no es preciso que al contestar a la demanda se solicite la cancelación del asiento cuando sin reconvenir, se limita el demandado a poner frente a la certificación registral el documento privado que acredita la situación extrarregistral contraria, que no es incompatible con la inscripción registral alegada por ser un documento traslativo de dominio posterior al acto que causó la inscripción.*

EJERCICIO DE ACCIONES CONTRADICTORIAS DEL DOMINIO O DERECHOS REALES INSCRITOS: *No es precisa la petición que prescribe el art. 38 cuando la nulidad o cancelación de la inscripción fuese una consecuencia necesaria del juicio y no hubiera terceros interesados, conforme a la doctrina legal hipotecaria de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 18 de abril de 1926. (Sentencia 8 mayo 1956.)*

OBSERVACIONES: Por débitos fiscales fueron embargadas dos quintas partes indivisas en determinadas fincas, atribuidas al deudor apremiado en contrato privado rectificatorio de una partición. En esta partición, que se inscribió en el Registro, se adjudicaba a dos hermanas de aquel deudor seis octavas partes indivisas de las mismas fincas. Anunciada la subasta, dichas señoras incoan la correspondiente tercera de dominio, que es desestimada en ambas instancias. Entablado recurso de casación, el Tribunal Supremo declara que no ha lugar.

La adjudicación al deudor de las participaciones embargadas se hizo en documento privado, que fué reconocido en juicio y sobre cuya autenticidad

dad no había duda. Por ello, la justicia intrínseca de las sentencias emitidas en este proceso no ofrece duda. No obstante, nos preguntamos si el aspecto formal registral no ha resultado infringido a lo largo de todo el proceso. Por una parte, no se cumplió el artículo 140 del Reglamento Hipotecario en su regla primera, en cuanto a la anotación preventiva de embargo debió ser suspendida por el Registrador. Por otra, en el razonamiento del Tribunal Supremo que se ha recogido en el extracto anterior, parece haber el fallo de confundir el principio de trazo sucesivo con el de legitimación registral en el punto en que ambos coinciden y se ponen en contacto; es decir, en el párrafo 3.º del artículo 38, el cual, taxativamente, establece el sobreseimiento de todo procedimiento de apremio cuando los bienes contra los que se dirige constan inscritos en el Registro a favor de persona distinta de aquella contra la que se decretó el embargo, que es el caso de autos.

16. PRUEBA TESTIFICAL: *Los artículos 1.248 del C. c. y 659 de la LEC contienen tan sólo una advertencia a los Juzgados y Tribunales acerca de la apreciación de la prueba testifical, pero que carece de carácter preceptivo.*

MORA ACCIPIENDI: *No existe tal mora si el deudor ofrece una cantidad inferior a la realmente debida, lo cual motiva el que no sea aceptada por el acreedor.* (Sentencia 11 abril 1956.)

17. PRESUNCIÓN: ERROR DE DERECHO: *Incide en error de derecho la sentencia que acepta una presunción contraria a la prueba de documentos, admitidos con plena eficacia.*

TRASPASO INCONSENTIDO: *Existe traspaso cuando uno de los dos coarrendatarios o comuneros del arrendamiento cede al otro su cuota parte individual y privativa en el arrendamiento y negocio industrial comunes.* (Sentencia 15 marzo 1956; ha lugar.) T8

Considerando 3.º: Que incide en error de derecho por infracción del artículo 1.253 del C. c. la sentencia que acepta como probada por presunción la existencia de una representación a pesar de admitir la plena eficacia de los documentos que, obrantes en autos, acreditan por sí que el supuesto representante sin declarar que obra en nombre y por cuenta ajena compra para sí, a los proveedores y para su reventa, las mercaderías que, con lucro, reevnde a los consumidores, clientes del establecimiento a su nombre abierto con la publicidad que procura el rótulo colocado en la portada del mismo y la inserción a su nombre en la lista de abonados al servicio telefónico. del teléfono que, como del local comercial, figura en el aludido rótulo, realizando, por tanto, en su nombre y por su cuenta, como resulta de la domiciliada en el establecimiento arrendado, a él personalmente abierta por el Banco Español de Crédito, todas las operaciones que exige el ciclo completo del fenómeno económico de circulación de bienes desde productor a consumidor, constitutivo del tráfico o comercio, aprobando el poder otorgado el 29 de septiembre de 1951, que con él no se realizaron los actos ejecutados antes de su otorgamiento ni, por ende, los precedentemente narrados, concluidos sin apoderamiento en ejercicio del referido comercio en nombre propio, si bien en local que permanece arrendado mancomunadamente a dos personas distintas del que lo ejerce.»

18. PRUEBA DE PRESUNCIONES: *Infringe el artículo 1.253 del Código civil la sentencia que deduce la existencia de un subarriendo (acto bilateral que requiere el asentimiento del arrendatario-subarrendador), por presunción inferida exclusivamente del acto unilateral de un tercero extraño, la Asociación «Tertulia M. González», que señaló como domicilio en el Registro Gubernativo de Asociaciones el local arrendado, porque entre este único hecho demostrado directamente y aquel otro que de él se pretende inductir, no se descubre el enlace directo y preciso que dicho precepto exige. (Sentencia 25 abril 1956.)*

19. PRUEBA: PRESUNCIONES: *Cuando por otros medios lícitos consignó su convicción la Sala, mal pudo infringir por no aplicación los preceptos legales que se refieren a la prueba de presunciones.*

COMPRAVENTA: OBJETO: *Referida la compraventa a un cuerpo cierto, en término generales no puede entenderse pedida una parte desintegrada del todo, que desnaturalizaría, cambiándolo, el objeto del contrato. (Sentencia 11 abril 1956.)*

20. PRUEBA: PRESUNCIONES: *El enlace entre el hecho acreditado y el hecho que se trata de deducir ha de consistir en la conexión y congruencia entre ambos hechos, de suerte que la realidad del uno conduzca al conocimiento del otro, por ser la relación entre ellos concordante y no poder aplicarse a varias circunstancias.*

PRUEBA: PRESUNCIONES: *No es lícito sostener como presunción lo que no pasa de ser mera conjetura.*

PRUEBA: LAS PRESUNCIONES EN CASACIÓN: *Puede la Sala de Casación, en las presunciones del hecho, por tratarse de verdaderas pruebas críticas, censurar el juicio lógico que la de instancia formula, cuando notoriamente falte, como dice el artículo 1.253 del C. c., el enlace «preciso y lógico» entre el hecho demostrado y el que se trata de deducir según las reglas del criterio humano. (Sentencia 25 febrero 1956.)*

21. CASACIÓN: IMPUGNACIÓN DE LA PRUEBA DE PRESUNCIONES: *El medio supletorio de las presunciones empleado por el Tribunal de Instancia puede impugnarse en casación en dos puntos: uno, existencia real del hecho del que ha de partir la inducción, y el otro, la precisión y rigor lógico de ese hecho y del que se trata de demostrar. (Sentencia 22 marzo 1956.)*

Del solo hecho de que, sin acreditación alguna, los causahabientes del acreedor hipotecario incluyeran el inmueble en cuestión en el inventario de la partición de su causante, no se puede deducir, como consecuencia natural, lógica y legítima, la adjudicación del inmueble ni a ellos ni a su causante.

22. COSA JUZGADA: *El principio de inatacabilidad de las resoluciones firmes es un principio de orden público. (Sentencia 4 abril 1956.)*

23. EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: JUICIOS DE DESAHUCIO: *Es doctrina generalmente admitida que no cabe atribuir dicha condición a los fallos pronunciados en los juicios de desahucio.*

TÁCITA RECONDUCCIÓN: AUMENTO DE LA RENTA ESTIPULADA: *Continuada la relación arrendaticia por tácita reconducción, la fijación del aumento de la renta estipulada no envuelve rectificación sobre sus condiciones esenciales.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: *Hay arrendamiento de industria cuando el arrendatario recibe, además del local, el negocio en él establecido. (Sentencia 23 febrero 1956.)*

24. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA: FUNDAMENTO: *La prescripción de las pretensiones, en general, sirve a la seguridad del Derecho y a la paz jurídica, las cuales exigen que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas, ya que sin la prescripción nadie estaría a cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo.*

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA: DERECHO DE COMPRA CONCEDIDO AL ARRENDATARIO: «DIES A QUO» PARA EL CÓMPUTO DEL PLAZO PRESCRIPTIVO: NI INTERRUPCIÓN DEL MISMO POR EL PAGO DE LA MERCED ARRENDATICIA: *Al pactarse en el contrato que el arrendador se obligaba a vender al arrendatario la finca arrendada, siempre que hubiese satisfecho las cuarenta y cinco mil pesetas en que se valoraba, y estuviese al corriente en el pago del arrendamiento, se creó a favor del arrendatario demandado un derecho de compra, que, dada la naturaleza personal del mismo, tenía que ejercitar en el plazo de quince años señalado en el Código civil para las acciones de esa clase. Tal plazo comenzó a correr el mismo día del contrato, porque desde entonces pudo pagar la totalidad del precio. Y no puede estimarse como interrupción el pago de alquileres del local arrendado, ya que permaneciendo en éste el demandado, el arrendamiento tenía que seguir funcionando con sustantividad propia, y con la obligación esencial de abonar la merced arrendaticia. (Sentencia 13 abril 1956.)*

II. Derechos reales

1. ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO: POSESIÓN REGISTRAL COORDANTE CON LA REALIDAD EXTRARREGISTRAL: *Si bien la parte actora no tiene título de dominio a su favor, sino una posesión obtenida el ocho de junio de mil ochocientos setenta y cuatro, tal posesión registral es bastante para acreditar aquél, por cuanto concuerda con la realidad jurídica, según aparece claramente de la prueba. (Sentencia 5 mayo 1956.)*

2. ACCIÓN REIVINDICATORIA DE INMUEBLES: DELIMITACIÓN DE LA FINCA: *Sosteniéndose en la sentencia que la parte del inmueble propiedad del actor está suficientemente identificada, no existiendo dudas sobre su identidad, su delimitación puede hacerse en trámite de ejecución de sentencia, según jurisprudencia de esta Sala.*

ACCIÓN REIVINDICATORIA DE INMUEBLES: ACCIÓN DE JACTANCIA: *Cualquiera que sea el criterio que se tenga acerca de la vigencia de la acción de jactancia, no se dan sus presupuestos si en la sentencia del Tribunal de Instancia no se da por probado que el recurrido difamara a su contradic-*

tor, estimando, por el contrario, que al referirse a la finca sólo pretendía su reconocimiento, que después ha interesado judicialmente. (Sentencia 17 febrero 1956: desestimatoria.)

3. REIVINDICACIÓN DE MUEBLES: TÍTULO HEREDITARIO: *Es requisito esencial para el éxito de la acción reivindicatoria que quien la promueva justifique ampliamente el título de dominio de los bienes reclamados, sin que el título universal de herencia sea suficiente para reivindicar bienes determinados si no se acredita que éstos forman parte de la herencia de que se trata.*

REIVINDICACIÓN DE MUEBLES: PRUEBA: *Tratándose de la reivindicación de bienes muebles han de imperar en el proceso las normas generales sobre prueba en esta clase de acciones, careciendo de aplicación el artículo 449 del Código civil, referente a los efectos de la posesión.*

COSAS MUEBLES: EFECTOS: ALHAJAS: *El vocablo «efecto» tiene significaciones muy diversas en nuestro idioma, una de ellas sinónima de cosas y bienes muebles, de las que no es dable excluir las joyas o alhajas, y en que no cabe limitarla a los utensilios caseros, y por ello no se infringe con tal interpretación el artículo 346 C. c.*

SEGURO DE VIDA EN GARANTÍA DE PRÉSTAMO: *No se puede privar a la beneficiaria y prestamista de la garantía de conservar en su poder la póliza que respalda sus derechos adquiridos por título contractual. (Sentencia 17 mayo 1956: no ha lugar.)*

4. USUCAPIÓN: POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO: *Aprobado el remate de la finca subastada el once de junio de mil novecientos treinta y cinco a favor del demandado, quedó éste en posesión de ella a título de dueño, y no habiéndose ejercitado acto alguno con valor jurídico para interrumpir la usucapión hasta la presentación de la demanda en siete de abril de mil novecientos cuarenta y ocho, es obvio que el demandado se mantuvo en esa posesión durante más de diez años (descontado el tiempo de guerra en Madrid) y, por tanto, adquirió ese dominio por usucapión, pues no consta la ausencia de los interesados y son indiscutibles el justo título y la buena fe.*

USUCAPIÓN: INTERRUPCIÓN: ACTO DE CONCILIACIÓN ANTERIOR EN MÁS DE DOS MESES A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA: *El acto de conciliación no pudo producir, en estas circunstancias, el resultado interruptivo, según dispone el artículo 409 de la LEC, y carece también, a estos efectos, del carácter de reclamación extrajudicial, según sentencia de 19 de noviembre de 1941. Sentencia 8 marzo 1956.)*

5. DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: CAPACIDAD: INTERÉS OPUESTO DEL TUTOR: *El convenio de división carece de eficacia jurídica, por no intervenir el protutor de la copartícipe, ya que su abuela y tutora estaba interesada en la comunidad en concepto de heredera.*

ACTO DE DISPOSICIÓN: *Este convenio de división supone un acto de disposición, y no de administración, y al faltar el consentimiento de uno de los interesados, es un negocio radicalmente nulo.*

CONFIRMACIÓN: APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE FAMILIA: *La aprobación por este organismo del convenio de división no puede ser válidamente una confirmación, ya que falta el presupuesto básico para que pueda tener lugar conforme al artículo 1.310 C. c. (Sentencia 7 marzo 1956: no ha lugar.)*

6. PROPIEDAD INDUSTRIAL: PATENTES: NOVEDAD: *La nota de novedad tiene tal relevancia en lo relativo a la protección de la propiedad industrial, que su falta ineludiblemente ocasiona, ya la negación de la concesión de la patente, ya la nulidad de la que se hubiese concedido.*

PROPIEDAD INDUSTRIAL: IMPUGNACIÓN DE PATENTES: JURISDICCIÓN: *Si para propugnar la denegación de la concesión solicitada ha de utilizarse la vía administrativa, por lo que respecta, caducado ya el trámite de oposición, a la acción para pedir la nulidad del registro efectuado, como civil que es, ha de ejercitarse ante la jurisdicción ordinaria. (Sentencia 10 marzo 1956.)*

7. PROPIEDAD INDUSTRIAL: MARCAS: OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN Y POSIBILIDAD DE IMPUGNACIÓN: *El Decreto de 3 de febrero de 1945, que con carácter reglamentario modifica el artículo 120 del Estatuto en el sentido de hacer obligatorio el registro de todas las marcas destinadas a distinguir un producto cualquiera que sea su clase o naturaleza, no excluye la posibilidad de que el certificado título de inscripción, concedido a persona o entidad determinada que lo solicite, pueda ser impugnado por un tercero.*

MARCAS: IMPUGNACIÓN Y PRESCRIPCIÓN: *La presunción de propiedad, que el inscribiente tiene a su favor mientras no se consolide el dominio por el transcurso de los tres años de hallarse inscrita, es impugnable por quien pruebe el uso extrarregistral o la quieta posesión con buena fe y justo título durante el tiempo necesario para poder adquirir el dominio por prescripción.*

8. MARCAS: REGISTRO Y USUCAPIÓN EXTRARREGISTRAL: *El registro de una marca no puede perjudicar a quien ha venido poseyendo extrarregistralmente durante el tiempo necesario para usucapir el dominio. (Sente 8 mayo 1956.)*

9. POSESIÓN: BUENA FE: PRESUNCIÓN: *La apreciación de la buena fe es un concepto jurídico que, aparte de que se presume siempre en la posesión, es deducido libremente por el Tribunal sentenciador valorando los hechos.*

POSESIÓN: MALA FE DEL POSEEDOR: CARGA DE LA PRUEBA: *Al demandado que alegaba la mala fe de los actores incumbía probar su existencia, conforme prescribe el artículo 434 C. c.*

POSESIÓN DE BUENA FE: INTERRUPCIÓN: *El demandado interrumpió con su reconvencción la creencia de los actores de poseer la finca en concepto de dueños, y como consecuencia, a partir de tal fecha carecen los actores del derecho a hacer suyos los frutos percibidos, por lo cual, la Sala de Instancia, que no lo entiende así, infringe el artículo 451 C. c.*

CONTRATO DE RENTA VITALICIA: *No se dan las características que configuran el contrato de renta vitalicia cuando, aun efectivamente transferida la finca, la cantidad que como renta o pensión se había de abonar no resulta calculada mediante la división del valor de la finca en cuotas anuales en función de la vida probable del dueño del predio cedido, que es lo que representa el aleas en esta clase de negocio.*

CONTRATO DE RENTA VITALICIA: FORMA DE ABONO DE LA RENTA: *Señalado como pensión anual el interés del 2 por 100 sobre el valor atribuido a la finca entregada, que había de abonarse al dueño de ella, más un 4 por 100 sobre la cantidad de treinta y cinco mil pesetas que había de pasar al hijo y hermano, respectivamente, del dueño y deudora para compensarle de la diferencia en menos que valía la finca, que igualmente a él fué transmitida en el mismo acto, se establece y abona la renta anual con finalidades diferentes en forma impropia del contrato de renta vitalicia.*

10. **EL LLAMADO PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL: REQUISITO DE LA BUENA FE: SERVIDUMBRE OSTENSIBLE:** *Falta la buena fe exigida en el artículo 34, cuando, aun no haciéndose constar en la escritura, el adquirente conocía con anterioridad su existencia. Y tal conocimiento existe cuando los signos de la servidumbre son ostensibles y, por ende, indubitados. (Sentencia 25 febrero 1956.)*

OBSERVACIONES: *Relativa a una servidumbre de acueducto, como las de 11 de enero de 1895 y 14 de abril de 1914, esta sentencia reitera la tesis consagrada, tanto por la Jurisprudencia como por la doctrina, de que el adquirente no puede ampararse en la presunción de integridad del Registro en virtud del llamado principio de fe pública registral para pretender que no le perjudique una servidumbre no inscrita en el Registro cuando aquélla es aparente, paladina y ostensible, pues en tal caso su propia ostensibilidad le dota de una publicidad superior a la registral. Y aun cuando de hecho el adquirente desconociese su existencia, no se alteraría el resultado, ya que, como dice Roca Satsre (Derecho Hipotecario, Barcelona 1954, I-419), se trataría de una ignorancia inexcusable.*

11. **EJERCICIO DE ACCIONES CONTRADICTORIAS DEL DOMINIO INSCRITO: ARTÍCULO 38, PÁRRAFO SEGUNDO DE LA LEY HIPOTECARIA:** *El expresado artículo 38 no sería obstáculo para que prosperase la reconvencción en el caso presente, porque, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros de 18 de junio de 1926, puede pedirse la rectificación del Registro en trámite de ejecución de sentencia cuando la nulidad o cancelación de la inscripción fuere una consecuencia necesaria del juicio y no hubiera terceros interesados.*

USUCAPIÓN «CONTRA TABULAS»: REALIDAD REGISTRAL Y EXTRARREGISTRAL: *No aprobada por los actores la extraña situación arrendaticia que alegaron (respecto de la cual no han podido determinar, ni aun de modo indicario, el plazo y precio estipulados) y destruida por otra probanza la condición de precarista atribuida al demandado, subsiste el hecho reconocido de posesión ininterrumpida de éste por más de treinta años, prescripción adquisitiva extraordinaria por la que la realidad extrarregistral enerva el contenido de los libros hipotecarios.*

CASACIÓN: DOCUMENTO AUTÉNTICO: NO LO ES LA DECLARACIÓN CATASTRAL: *El documento en que consta la declaración que el demandado hizo al formarse el catastro de que era arrendatario de la finca discutida no tiene, a los efectos de casación, el carácter de auténtico porque no es por sí solo título bastante para acreditar la veracidad de lo que en él se contiene.*

CASACIÓN: EL ARTÍCULO 1.248 C. C. Y EL 659 DE LA L. E. C. NO PUEDEN SER OBJETO DE IMPUGNACIÓN EN CASACIÓN: *Ni el artículo 1.248 C. c. por su carácter simplemente admonitivo ni el 659 de la Ley Procesal, que establece la facultad discrecional del Juzgador para la apreciación de manifestaciones testificables, pueden ser objeto de impugnación en casación.* (Sentencia 3 abril 1956.)

OBSERVACIONES: Concuerta esta sentencia con la de 9 de julio de 1955 en cuanto niega la necesidad de la aplicación del párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en los casos en que el demandado alegue, en reconvencción, la prescripción adquisitiva «contra tabulas», si bien los razonamientos empleados son distintos. En la presente se apoya en la tesis sustentada por la citada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Creemos que la verdadera razón se halla en el hecho de que, caso de estimarse la reconvencción, no es preciso cancelar ni anular el asiento registral anterior. Nos remitimos a nuestro comentario a la Sentencia de 9 de julio de 1955, publicado en A. D. C. 1955, VIII-4, páginas 1386 y siguientes.

«ESTABLIMENT» EN CATALUÑA: USUCAPIÓN LIBERATORIA: *Transcurridos treinta años desde 1891, fecha en que los censatarios dejaron de satisfacer las pensiones, se ha producido la usucapición liberatoria y los erfiteutas son dueños en pleno dominio.*

«ESTABLIMENT» EN CATALUÑA: PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA: SENTENCIA DECLARANDO EL COMISO: EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: *No es obstáculo a la antedicha declaración de prescripción liberatoria la existencia de una sentencia de comiso, la cual no produce la excepción de cosa juzgada porque en la fecha en que se inició la reclamación estaba ya producida la usucapición y porque entre las causas de pedir no se da la necesaria identidad.*

USATGE «OMNES CAUSAE»: «ESTABLIMENT»: *El titular del dominio directo no puede invocar el Usatge «Omnes causae» para pretender la usucapición del dominio útil, por cuanto el citado Usatge, aparte otros requisitos, exige la «possessio» como dueño y esta circunstancia no se da en el titular del dominio directo.*

PRESCRIPCIÓN «CONTRA TABULAS»: LEY HIPOTECARIA DEROGADA: ARTÍCULO 35: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO POSESORIO: *La exigencia del artículo 35 de la Ley Hipotecaria, derogada de que el título o la posesión en que su prescripción se funde se encuentre inscrito en el Registro para que pueda perjudicar a tercero, se refiere a la prescripción ordinaria, pero no hace relación a la de carácter extraordinario, que no requiere justo título ni buena fe.* (Sentencia 10 marzo 1956.)

OBSERVACIONES: Aparte su doctrina acerca de la relación entre la eficacia de la sentencia de comiso y la extinción anterior del derecho del censalista, es interesante esta sentencia porque confirma la cualidad dominical que corresponde al enfiteuta. El titular del dominio útil es el verda-

dero dueño de la finca, sobre la cual el señor del dominio directo o censalista ostenta un derecho real. De aquí que la posesión de la finca como libre por el censatario durante el plazo legal, determina la extinción del derecho real del censalista por prescripción liberatoria, y, en consecuencia, que el enfiteuta se convierta en dueño en pleno dominio. Ello se combina perfectamente con el hecho, también declarado en la sentencia, de que el censalista no puede pretender la adquisición libre del pleno dominio usucapiendo el dominio útil, ya que él es titular del derecho real que, por otra parte, no implica posesión de la finca. (D. I.)

III. Derechos de obligaciones

1. INTERÉS LEGAL: CANTIDAD ILÍQUIDA: Véase Sentencia 21 marzo 1956 (18).
 2. OBLIGACIONES CONDICIONALES: CONDICIÓN DEPENDIENTE DE LA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES: Véase Sentencia 23 abril 1956 (10).
 3. DAÑOS Y PERJUICIOS: NEGLIGENCIA: *No excluye la responsabilidad por culpa del causante de un daño el haber cumplido formulariamente todos los requisitos reglamentarios a que viene obligado cuando la realidad se impone demostrando que las medidas adoptadas no dieron resultado.* (2 marzo 1956; no ha lugar.)
 4. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: DAÑOS Y PERJUICIOS: Véase Sentencia 13 marzo 1956. (D. m. 4.)
 5. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES: CAUSAS DE EXTINCIÓN: MUTUO DISENSO: *La enumeración del artículo 1.156, sobre los modos por los cuales se extinguen las obligaciones, no es limitativa ni excluyente y puede ser completada con otras causas previstas en otros lugares del mismo Código y, en otras, por la voluntad y libre consentimiento de las partes en darla por resuelta.* (Sentencia 23 abril 1956.)
 6. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES: CAUSAS DE EXTINCIÓN: TRANSCURSO DEL TÉRMINO: MUTUO DISENSO: Véase Sentencia 23 abril 1956 (10).
 7. DELEGACIÓN Y ASUNCIÓN DE DEUDA: *Cuando se produce novación subjetiva por cambio de la persona del deudor creándose una nueva relación obligatoria y extinguiéndose la anterior no se da la figura de la asunción de deuda, a cuya admisión en nuestro Derecho se inclina un sector importante de nuestra doctrina científica, sino la de una delegación propia y perfecta con efecto liberatorio.* (Sentencia 24 marzo 1956.)
 8. NOVACIÓN: *Cuando no sólo no se declaró expresamente la extinción del contrato, sino que previstas determinadas modificaciones se estableció la subsistencia del contrato, queda claramente excluido el «animus novandi» y la incompatibilidad entre una y otra obligación.* (Sentencia 14 abril 1956.)
- Se trataba del arrendamiento de unos locales, en cuyo contrato se había previsto la posibilidad de compra total o parcial de los mismo por el arren-

(datario con reducción de la merced del arriendo en este último supuesto. Efectuada la compra prevista, se alega la extinción del contrato por novación. El Tribunal Supremo declara que no existe novación extensiva, sino reducción del objeto arrendado y del precio del arrendamiento, lo cual constituye una modificación de la obligación. Merece observarse, aunque se trate de doctrina hasta cierto punto usual, que se van separando de esta manera en nuestra Jurisprudencia los conceptos de novación, con cuyo término se alude sólo a la extintiva y modificación de la obligación, también llamada doctrinalmente novación modificativa. concepto este último todavía no completamente delineado. (L. D. P.).

9. NOVACIÓN: *Para que se produzca la novación conforme al artículo 1.204 C. c. es necesaria la declaración expresa, no siendo suficiente a tal designio meras presunciones, sino que precisa constancia terminante o que ambas obligaciones sean de todo punto incompatibles.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: FORMULACIÓN: *Es necesario señalar en el recurso qué documentos acreditan el error del juzgador en la apreciación de la prueba.* (Sentencia 3 mayo 1956: no ha lugar.)

10. CONTRATOS: DETERMINACIÓN DE SU NATURALEZA: *La calificación de los contratos no depende de la denominación que las partes les dan, sino del significado que de sus cláusulas se deriva o de la que le otorgan los tribunales mediante la interpretación de su texto.*

EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES: TRANSCURSO DEL TÉRMINO: *Al transcurrir el término pactado y su prórroga, a los que una y otra parte quedaron vinculados, se opera la extinción de la obligación.*

OBLIGACIÓN CONDICIONAL: CONDICIÓN DEPENDIENTE DE LA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES: *La validez de los contratos no puede quedar al arbitrio de una de las partes, siendo nula la condición estipulada cuando el cumplimiento depende de la exclusiva voluntad de una de ellas.*

11. CONDICIÓN: POSIBILIDAD: *La condición de que en determinada fecha no queden arrendatarios en la finca vendida no es ni ética ni legal ni físicamente posible.*

OBLIGACIÓN LÍCITA: PACTO DE DESOCUPACIÓN DE COLONOS: *La obligación asumida por el vendedor de que en determinada fecha quede la finca libre de colonos, constituye un pacto de desocupación que en manera alguna puede decirse sea contrario a las leyes ni al orden público.*

CONDICIÓN POSITIVA Y NEGATIVA: *El acontecimiento que constituye la condición (subsistencia de arrendatarios o colonos), aunque susceptible de expresión negativa equivalente, resulta en sí evidentemente positiva.*

OBLIGACIÓN CONDICIONAL: CUMPLIMIENTO DEL EVENTO: *Habiéndose comprometido el vendedor a abonar a la compradora una renta y una indemnización si en determinada fecha no quedaba libre de colonos la finca vendida, es evidente que, al llegar el día prefijado y permanecer los colonos en la finca, se produjo el evento previsto, naciendo y perfeccionándose conforme al artículo 1.114 del Código civil la obligación estipulada.*

OBLIGACIONES CON CLÁUSULA PENAL: CLÁUSULA PENAL EN FUNCIÓN LIQUIDADORA DEL DAÑO: *Exime al acreedor del deber de probar la existencia de los daños y perjuicios sufridos y su evaluación.*

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA: SIMPLE ALUSIÓN A UN TEMA: CUESTIÓN NUEVA EN CASACIÓN: *La simple alusión en el escrito de contestación al supuesto carácter leonino del respectivo documento no basta para estimar eficazmente planteada la petición de nulidad de la operación al amparo de la Ley de Préstamos Usurarios, por lo que, no suscitado el tema en la instancia, su mención en el motivo cuarto del recurso debe considerarse como cuestión nueva, aparte de que la pretendida nulidad debió hacerse valer en la vía y forma prevenida por el artículo 12 de dicha Ley. (Sentencia 10 abril 1956.)*

12. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: RELACIONES COMPLEJAS: *No existe la figura contractual de préstamo, sino dos obligaciones recíprocas igualmente principales, de suerte que, incumplida por el actor la que le incumbe, careciendo por ello de la condición de perjudicado, no puede solicitar la resolución del contrato. (Sentencia 7 febrero 1956: desestimatoria.)*

ANTECEDENTES: Entre actor y demandado se había celebrado contrato de compraventa de un camión que al ser inservible se permutó por otro, que también resultó inservible; se concertó que la venta se desharía, comprometiéndose el vendedor a repararlo y venderlo a otra persona, restituyendo el precio mediante varias letras; la devolución del precio se concertó en forma de préstamo que se restituiría cuando el camión se vendiera y se percibiera su precio.

13. CALIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS: VERDADERA NATURALEZA JURÍDICA: DONACIÓN: *Los contratos son en su especie lo que se revela de sus términos y convenciones y no lo que los otorgantes quieran manifestar. Y así, es donación pura y simple el contrato contenido en un documento en el que una señora cede a su hermano unas fincas determinadas y éste acepta sin contraprestación efectiva alguna por su parte.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: NO ES DE EMPLEO OBLIGADO POR LOS TRIBUNALES: *El juzgador no está obligado a utilizar la prueba de presunciones, por lo que, si no la emplea, no infringe los artículos 1.249 y 1.253 del Código civil.*

CONVALIDACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS: CONFIRMACIÓN: CLASES: *El mero transcurso del tiempo no confirma los actos intrínsecamente nulos, ya que la confirmación ha de ser expresa o tácita. (Sentencia 24 marzo de 1956.)*

«... por lo que respecta al segundo argumento del Tribunal sentenciador de que el dicho contrato de donación adolecía de vicio de nulidad en cuanto al fondo por la falta de libre consentimiento, puesto que fué otorgado bajo la amenaza de daño inminente, es cierto que la acción de nulidad por parte de la demandada donante no se ejercitó dentro de los cuatro años siguientes que determina el artículo 1.301 C. c.; pero aparte de que, como afirma la Sala sentenciadora, tal vicio que imperó a la sazón es excepcional por su realidad y constancia y así se esgrime en el pleito, no se ha producido, como afirma el recurrente en su impugnación a la sentencia recurrida, la confirmación del contrato y la consiguiente purificación del

vicio como previene el artículo 1.313 C. c., porque *el mero transcurso del tiempo no confirma los actos intrinsecamente nulos, ya que la confirmación ha de ser expresa o tácita*; no se ha acreditado en autos que existiera confirmación expresa ni tampoco la tácita, ya que, conforme prescribe el artículo 1.311 del mencionado C. c., ésta se produce cuando con conocimiento de la causa de nulidad y habiendo ésta cesado, el que tuviere derecho a invocarla ejecutase un acto que implique necesariamente la voluntad de renunciarla, y en el caso presente tal acto no se ha realizado, sino precisamente en el aspecto contrario al reinscribir en el Registro las fincas cuestionadas a su nombre por doña ... y al realizar la venta de ellas a una tercera persona, con lo cual se demuestra que no existió la confirmación que aduce el recurrente y, por tanto, tampoco la purificación del contrato del vicio aludido de falta de libertad en el consentimiento por parte de la otorgante, y como han resultado ineficaces los argumentos del recurrente para combatir la sentencia recurrida y ésta no adolece de las infracciones acusadas, procede la desestimación de los seis primeros motivos del recurso» (Considerando 3.º).

OBSERVACIONES: La Audiencia confirmó la sentencia del Juzgado desestimatoria de la demanda planteada en juicio declarativo de mayor cuantía, entendiendo que el documento privado en que aquélla se apoyaba «fué otorgado mediante el empleo de amenaza de daño grave e inminente en su persona o en la de su esposo, vicio de consentimiento que hace nulo aquel acto unilateral de liberalidad», y que la «aludida donación de inmuebles es, asimismo, nula e ineficaz por no haberse consignado en escritura pública.

En esta resolución de la Audiencia, contra la que se entabla el recurso de casación por infracción de ley (aparte de calificar a la donación como «acto unilateral de liberalidad»), se da la circunstancia de que un mismo negocio jurídico, donación, es calificado de nulo por falta de forma y nulo (hay que entender anulable) por la existencia de un vicio en el consentimiento, la violencia o intimidación.

Esta duplicidad de causas de ineficacia en un mismo negocio (que no parecen de posible coexistencia con resultados prácticos), da lugar a que en el recurso se combata, por una parte, la declaración de nulidad radical, sosteniendo—sin demasiado convencimiento—que el contrato discutido no era de donación, sino de permuta o transacción. Y por otra, para oponerse a la declarada nulidad por vicio en el consentimiento se alega el transcurso del plazo de cuatro años, establecido para el ejercicio de la acción por el artículo 1.301 C. c.

El Tribunal Supremo, que declara no haber lugar al recurso, rebate con justicia y facilidad la calificación dada al negocio jurídico por el recurrente, manteniendo la tesis de la Sala y, en consecuencia, la declaración de ineficacia, nulidad radical o absoluta por falta de solemnización en escritura pública.

En cuanto a la segunda cuestión, existencia de un vicio del consentimiento, la doctrina del Tribunal Supremo es menos clara. Resulta evidente que, declarada la inexistencia por falta de forma, no sería necesario plantearse el problema de la anulabilidad por vicio en el consentimiento. Pero si prescindimos de aquélla, la doctrina del Tribunal Supremo acerca de la anulabilidad, de la convalidación y de la confirmación, se nos presenta confusa. En el recurso se alega que la acción de anulabilidad no es ejercitable por haber transcurrido con exceso el plazo de cuatro años señalado en el Código. Se invoca, pues, la convalidación del acto anulable en virtud de la prescripción sanatoria. El Tribunal Supremo, por el contrario, niega la sanación del acto anulable, porque no se acredita que se haya producido confirmación expresa ni tácita conforme al artículo 1.313, confundiendo así la prescripción sanatoria y la confirmación, medios de convalidación que la doctrina se ha encargado de mostrar como diferentes y cuya diversidad se revela en el propio articulado del C. c. La confirmación supone que la persona que podía alegar la existencia del vicio con conocimiento del mismo, y habiendo éste cesado renuncia expresa o tácita-

mente al ejercicio de la acción impugnatoria. Ello implica necesariamente que esta acción ha de estar viva, que no haya prescrito. *La prescripción sanatoria* es, por el contrario, un medio de convalidación del negocio anulable por el simple transcurso del tiempo al prescribir la acción de nulidad y hacerse imposible su ejercicio. No hay que olvidar que el acto anulable es inicialmente válido y como tal produce todos sus efectos en tanto no se impugne ejercitando la acción de nulidad. Prescrita ésta el acto se convalida y se hace irrevocable y definitivamente válido.

Por otra parte, la frase que hemos subrayado en el considerando transcrito y recogido en el resumen de la doctrina de la sentencia, nos parece equivocada, pues la imposibilidad de convalidación de los negocios radicalmente nulos nada tiene que ver con la confirmación, sea ésta expresa o tácita, pues la confirmación es instituto que sólo tiene viabilidad y aplicación respecto de los negocios anulables. (D. I.)

14. OBLIGACIÓN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA UN DOCUMENTO PRIVADO: *En nuestro sistema procesal, el defecto en la constitución de la relación jurídico-procesal puede ser apreciado de oficio; la obligación de elevar a escritura pública un documento privado, afectando a varios contratantes, no es solidaria ni indivisible, pudiendo ser cumplida separadamente por ellos; si uno de los obligados cumplió, no tendría razón de ser su llamada al pleito.*

EXTINCIÓN DE SOCIEDAD MERCANTIL: ACUERDO DE DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: SUPRESIÓN FASE DE LIQUIDACIÓN: EFECTOS ENTRE SOCIOS Y TERCEROS: *Si no entran en juego intereses de terceros, sino los de quienes han sido parte en el contrato de transferencia del activo y pasivo de la sociedad, en virtud del cual acuerdan prescindir del periodo intermedio y normal de la liquidación y remiten ésta al resultado de un balance cerrado en la misma fecha del documento privado, es indudable que, de existir este contrato, fué intención de los contratantes realizar simultáneamente la disolución y la liquidación sin el tracto sucesivo corriente, operando la transformación subjetiva de la sociedad, y en su virtud no sería incumbencia de los Tribunales la apreciación «ex officio» de una excepción, o de una deficiente constitución de la relación procesal por falta de citación a juicio de la sociedad referida. (Sentencia 11 febrero de 1956: estimatoria.)*

15. INTERPRETACIÓN DE CONTRATOS: *No puede prosperar el recurso si el recurrente lo que hace es suplantar el criterio de la Sala sentenciadora, dando un sentido diverso a los términos del contrato, sin otros fundamentos que su criterio personal, que pretender sobreponer al de aquélla, cuando la corrección del mismo resulta de los términos del propio contrato que abonan los preceptos del Código civil, reguladores de la interpretación y eficacia de los contratos que están conformes con la Ley, la moral y el orden público, cuyos términos aceptó el recurrente con todas sus consecuencias, sin olvidar que en los casos dudosos debe prevalecer la interpretación de instancia, según la doctrina de esta Sala. (Sentencia 2 marzo 1956.)*

16. CONFIRMACIÓN: REQUISITOS: Véase Sentencia 8 marzo 1956 (II B.).

17. RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS: FRAUDE DE ACREEDORES: *Si bien el artículo 1.297 establece «de iure» una presunción de enajenación fraudulenta, es requisito esencial para que así pueda reputarse que el acreedor justifique que no puede hacer efectiva su deuda con el producto de otros bienes.*

RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS: FRAUDE DE ACREEDORES: *La acción rescisoria tiene en nuestro Derecho el carácter de subsidiaria. (Sentencia 3 mayo 1956.)*

18. CONTRATOS: CALIFICACIÓN: CONTRATOS ATÍPICOS: *Cuando por la variedad de pactos propios de diversas figuras jurídica que contiene un determinado contrato no es posible encuadrarlos en uno solo de ellos debe ser estimado como contrato atípico.*

CUENTAS EN PARTICIPACIÓN: *La omisión de pactos sobre las pérdidas no empece la existencia de este contrato, siendo de aplicar a tal omisión la regla pactada para las ganancias.*

CONTRATOS ONEROSOS: PRINCIPIO DE RECIPROCIDAD: *El principio de reciprocidad rige, conforme al artículo 1.289 C. c., en materia de contratos onerosos.*

INTERÉS LEGAL: CANTIDAD LÍQUIDA: *No puede tenerse por ilíquida una cantidad porque no esté fijada numéricamente cuando esta fijación depende de una simple operación aritmética. (Sentencia 21 marzo 1956.)*

19. COMPRAVENTA: ARRAS: *Las arras suponen la celebración de un contrato efectivo y válido.*

PRUEBA: CARGA DE LA PRUEBA: PRESUNCIONES: *Las presunciones constituyen un medio de prueba de tanta eficacia como cualquiera de los demás para dar por cumplida la exigencia del artículo 1.214 C. c. (Sentencia 24 abril 1956.)*

20. COMPRAVENTA: PRECIO AL ARBITRIO DE UN TERCERO: SIGNIFICADO DEL ARBITRIO: *El convenir en que la fijación del precio se confie a un tercero no debe entenderse en el sentido de que la actuación de esta persona sea absolutamente libre, sino conforme a las condiciones señaladas por las partes.*

PRECIO DEL ARBITRIO DE TERCERO: CARÁCTER CONDICIONAL DEL ARBITRIO: *La facultad de dejar la fijación del precio de una compraventa al arbitrio de una tercera persona tiene, respecto del contrato en que tal cosa se conviene, carácter tanto de condición resolutoria como suspensiva; lo primero porque si no llega a realizarse desaparece el contrato, y lo segundo porque al llevarse a cabo corrobora la perfección del mismo.*

PRECIO DEL ARBITRIO DE TERCERO: MOMENTO DE LA VALORACIÓN: *Salvo pacto en contrario el precio ha de estimarse en relación con el momento y ocasión en que la prestación del consentimiento que dió vida al contrato pertinente tuvo lugar. (Sentencia 21 abril 1956.)*

21. COMPRAVENTA DE MUEBLES: RESOLUCIÓN EN INTERÉS DEL VENDEDOR: *La resolución de pleno derecho del contrato de compraventa de cosas muebles cuando el comprador, dentro del plazo fijado, no se presenta a recibirlas, se establece en el artículo 1.505 C. c. en interés del vendedor, atribuyendo*

a éste un beneficio subefetivo que puede aceptar o no, según su personal conveniencia, y que le faculta para optar por el cumplimiento.

INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS: *Para poder dar una sentencia de condena de daños y perjuicios es indispensable invocarlos y probarlos sin que baste el simple incumplimiento. Tampoco puede dejarse esta justificación para ejecución de sentencia, pues en este trámite sólo cabe hacer la determinación de su cuantía sobre las bases que ha debido fijar la sentencia conforme a lo alegado y probado.*

INTERESES LEGALES: NECESIDAD DE QUE SE REFIERAN A CANTIDADES LÍQUIDAS: *Los intereses legales que puedan ser debidos por incumplimiento, mora y otras causas de responsabilidad sólo pueden ser impuestos cuando se refieran a cantidades líquidas o liquidables con una simple operación aritmética. (Sentencia 34 abril 1956.*

22. **COMPRAVENTA CIVIL: INEXISTENCIA: FALTA DE PRECIO: PRUEBA:** *Alegado por la parte demandada la inexistencia del contrato de compraventa, cuya elevación a escritura pública se pide, dado que no existió precio, es a ella a quien corresponde la demostración de haber sido supuesta o aparente la entrega del mismo que consta realizada. (Sentencia 2 marzo 1956: Desestimatoria.)*

23. **RETRACTO DE COMUNEROS: CUALIDAD DE COMUNERO:** *Dede distinguirse entre el momento del nacimiento de la situación, que tiene lugar en el instante en que se hace la venta a persona que no está entonces en la comunidad y la situación subjetiva por la que el comunero retrayente tiene conocimiento de la venta con todos los detalles que a él le interesa, que es lo que determina el ejercicio de la acción, sin que pueda retrotraerse arbitrariamente el momento del nacimiento al de su ejercicio.*

PACTO DE RETROVENTA: *Quien adquirió el derecho de retroventa de determinada participación de una comunidad hereditaria no ostenta el carácter de comunero, porque ese derecho reservado no tenía entonces más efectividad que la posibilidad incierta de readquirir el dominio, pero sin conferir facultades de dueño al que lo readquirió hasta que ello hiciera efectivo (Sentencia 22 marzo 1956. Ha lugar.)*

A. Enajena los derechos que le corresponde en determinada comunidad hereditaria a X. Este, a su vez, se los vende a Z. reservándose el derecho de ejercitar la retroventa en un plazo determinado. Por su parte B., hermana de A., transmite libremente a Z. su participación en la comunidad mencionada. Con posterioridad, A. adquiere de X. el derecho de retroventa que éste se había reservado en la transmisión que hizo a Z.; ejercita dicho derecho readquiriendo la participación que primitivamente enajenó y después le demanda intentando ejercitar el retracto de comuneros frente a la participación que a su vez Z. había adquirido de B., la hermana del demandante. El Juez desestimó la demanda, cuyo sentencia revocó a la Audiencia. Interpuesto recurso de casación el Tribunal Supremo da lugar al mismo.

B. El retracto de comuneros tiene por fin evitar que continúe el fraccionamiento de la propiedad en sus porciones ideales por darse entrada

en la comunidad—a causa de la venta de una participación—a personas extrañas, y por ello los restantes comuneros pueden oponerse mediante el ejercicio de este derecho de retracto. Pero para ello es condición precisa que en el momento en que se produce esta situación quien pretende ejercitar el derecho sea condueño cosa que no ocurre en el presente caso, en donde se confunden dos situaciones: la del momento del nacimiento del derecho y la del momento de su ejercicio. A era condueño en esta última situación, pero no en la primera ;o sea, cuando B. vendió a Z., pues entonces su participación pertenecía a X. por la venta que A. le hizo, y, por tanto, en ese instante era una persona extraña a la comunidad. Al establecer el Tribunal Supremo que la titularidad que otorga el derecho y la cualidad de retrayente ha de entenderse referida al momento de la enajenación y no a la fecha del conocimiento de la misma, sigue la trayectoria marcada en las sentencias de 12 de octubre de 1912. 6 de mayo de 1931 y 7 de febrero de 1944, y es que para que pueda tener lugar el retracto deben de conjugarse los dos supuestos: a) La situación jurídica que ocupa una persona —ser condueño—; b) que se enajene la cosa. La falta de uno de estos requisitos impide el nacimiento del retracto (A. I.).

24. RETRACTO DE COMUNEROS: CONOCIMIENTO DE LA VENTA POR EL MARIDO DE LA CONDUEÑA: *El cómputo de los nueve días no se inicia hasta el momento en que la mujer conoce la venta, aunque con antelación la conociese el marido.* (Sentencia 27 febrero 1956. No ha lugar.)

25. RETRACTO DE COMUNEROS: PRUEBA DE TESTIGOS: *El artículo 1.248 del C. c. contiene una disposición de carácter admonitivo y no preceptivo.*

PRESUNCIONES CONJUNTAS: *Las presunciones judiciales constituyen una prueba indirecta que llevan al juzgador la certeza moral, el conocimiento de la realidad del hecho que con ellas se trata de justificar; y cuando existen varias presunciones con las que se llega a la misma conclusión la deficiencia y escasa fuerza probatoria que alguna de ellas aisladamente pudiera tener, se robustece y complementa con las demás.* (Sentencia 2 abril 1956. No ha lugar.)

26. RETRACTO DE COLINDANTES: NATURALEZA DEL PLAZO: *El plazo que establece el artículo 1.254 del C. c. es de caducidad y no procesal, por lo que entran en el cómputo los días hábiles o inhábiles para las actuaciones judiciales.*

CÓMPUTO DEL PLAZO: ANALOGÍA: *El artículo 1.254 no consigna la forma en que debe computarse el plazo de nueve días que establece para el ejercicio del derecho de retracto, por lo que para la interpretación de este precepto debe recurrirse analógicamente al contenido del artículo 1.130 del C. c., que dispone que si el plazo está señalado por días, a partir de uno determinado quedará éste excluido del cómputo.* (Sentencia 2 abril 1956. No ha lugar.)

27. RETRACTO DE COLINDANTES: POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO: *La posesión en concepto de dueño atribuye a quien la disfrute todas las ventajas de la propiedad, una de las cuales es el ejercicio del derecho de retracto.* (Sentencia 4 abril 1956. No ha lugar.)

Confirma la doctrina establecida en las sentencias de 27 noviembre 1906, 10 febrero 1914 y 25 marzo 1925.

28. RETRACTO DE COLINDANTES: NATURALEZA DEL PREDIO: *La naturaleza rústica o urbana del predio no puede demostrarse por apreciaciones subjetivas.*

PRUEBA DE TESTIGOS: *El artículo 1.248 tiene carácter admonitivo y no preceptivo.* (Sentencia 5 abril 1956. Ha lugar.)

29. RETRACTO DE COLINDANTES: EXTENSIÓN A ELEMENTOS ACCESORIOS: *A los elementos que son reputados como accesorios—estanque en este caso—de finca que ha sido objeto de retracto se extiende igualmente este derecho, aun cuando estos elementos no sean colindantes con la finca, cuyo titular ejerció el retracto.*

VALOR DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *La circunstancia de aparecer inscrita en el Registro cualquier heredad sólo responde a las manifestaciones que hacen las partes y son resultantes de las correspondientes escrituras, siendo insuficientes los términos con que se redactan para determinar la condición de las fincas, y la inscripción por su carácter formal no refleja la verdadera, real o efectiva naturaleza de ellas.* (Sentencia 21 abril 1956. No ha lugar.)

30. RETRACTO DE COLINDANTES: DOCUMENTO PRIVADO: SU EFICACIA: *El documento privado tiene entre las partes valor igual a si se tratase de una escritura pública, pero esta eficacia no puede ser extendida a personas diferentes de aquéllas.*

TRADICIÓN: *Es requisito esencial para que el derecho de propiedad se adquiere en virtud de contrato, que medie la tradición; y tratándose de documento donde la permuta se realiza con carácter privado, no tiene lugar hasta que no sean entregados los títulos de pertenencia al comprador.* (Sentencia 8 marzo 1956. No ha lugar.)

31. RETRACTO DE COLINDANTES: VALOR PROBATORIO DE LA CONFESIÓN JUDICIAL: *La confesión judicial tiene un valor probatorio de indudable eficacia, reconocido en el artículo 1.232 del C. c. en concordancia con el artículo 580 de la Ley procesal, que no puede ser desconocido cuando las demás pruebas practicadas no la contradicen.*

CONOCIMIENTO DE LA VENTA: *Probado que el actor tenía conocimiento de la transmisión realizada antes de que se inscribiese en el Registro de la Propiedad es a aquel momento al que hay que atender para el cómputo del plazo dentro del cual se ha de interponer la acción.* (Sentencia 12 mayo 1956. Ha lugar.)

32. RETRACTO DE COLINDANTES: CADUCIDAD: *El ejercicio del derecho de retracto ha de hacerse en tiempo oportuno, sin interrupciones ni suspensiones.*

DEMANDA ANTE JUEZ COMARCAL: *El Juzgado Comarcal carece de jurisdicción para conocer de una demanda de retracto y por ello su actuación es*

radicalmente nula, y al celebrarse después el acto de conciliación, transcurridos más de dos meses desde la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, es ineficaz por extemporánea. (Sentencia 4 mayo 1956. Ha lugar.)

33. RETRACTO DE COLINDANTES: DEMANDA DE CONCILIACIÓN: REQUISITOS: Es doctrina jurisprudencial reiterada que la demanda de conciliación promovida dentro de los nueve días señalados como término improrrogable por el artículo 1.524 del C. c. para ejercitar el derecho de retracto, interrumpe la caducidad del plazo. Es requisito necesario que al promoverse la conciliación se haga consignación de la fianza.

EXCEPCIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA: Debe considerarse como extemporánea,

POSIBILIDAD DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN POR EL NUDO-PROPIETARIO: El nudo-propietario, colindante de finca vendida, está facultado para ejercitar la acción de retracto. (Sentencia 28 febrero 1956. No ha lugar.)

35. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: TÁCITA RECONDUCCIÓN: Véase Sentencia 23 febrero 1956 (I, 23).

36. ARRENDAMIENTO LOCAL DE NEGOCIO: DESAHUCIO POR COPROPIETARIO DE MAQUINARIA: FALTA DE LEGITIMACIÓN: Sentencia 27 febrero 1956 (I, 5).

37. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: No puede prevalecer contra la verdadera naturaleza del contrato realizado la cláusula del mismo en que se consigna que no se trata del arrendamiento de la industria ni del local que ésta ocupa, sino de la explotación de un bar. (Sentencia 18 abril 1956. No ha lugar.)

38. ARRENDAMIENTO URBANO: GESTORÍA ADMINISTRATIVA: La base de toda actividad mercantil o industrial la constituye el conjunto de operaciones materiales que vienen exigidas por la producción o cambio de mercancías, lo que determina la existencia de un patrimonio industrial o acervo mercantil de cual forman parte las existencias propias del negocio, y esta característica no se da en el ejercicio de las actividades profesionales colegiadas, no pudiendo ser consideradas como industria o comercio ni como locales de negocio los arrendados para ejercerlas. (Sentencia 25 abril 1956. No ha lugar.)

39. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO AL DECRETO DE ALQUILERES: CAMBIO DE DESTINO QUE IMPLIQUE DEMÉRITO: PRUEBA: Con arreglo al artículo 5.º, apartado c) del Decreto 29-XII-1931 y artículo 2.º del Decreto 2-VI-1933, el cambio de destino de la cosa arrendada constituye causa de resolución cuando ello represente un positivo demérito o pérdida de su valor, el cual debe ser alegado y probado sin que a su estimación pueda llegarse por simples conjeturas ni presunciones.

ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A L. A. U.: CAMBIO DESTINO: IRRETROACTIVIDAD DE L. A. U.: Si la transformación del destino del local convirtiéndolo en vivienda tuvo lugar en 1 marzo 1944, tal hecho que-

dó consumado dentro de la legalidad anterior a la L. A. U., cuya disposición transitoria 13 niega efectos retroactivos a las prescripciones del capítulo XI, no constituyendo por ello causa de desahucio aunque la Sentencia 23 septiembre 1947 estima como continuados los efectos de la transformación cuando ésta existiera al publicarse la L. A. U., pues tal doctrina no ha sido reiterada, habiendo sentado doctrina contraria, entre otras, las Sentencias de 13 noviembre 1948, 12 marzo y 10 mayo 1949.

ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A L. A. U.: CONSIGNACIÓN DE RENTAS PARA APELAR: INCREMENTOS LEGALES NO ACEPTADOS POR ARRENDATARIO: Si la renta consignada era la misma que en meses precedentes venía pagando el inquilino según justificación documental obrante de autos, siendo desde luego superior a la fijada en el contrato, no se infringen los artículos 1.566 y 1.567 L. E. C. por no consignar los aumentos legales establecidos por el Decreto 17 mayo 1952 al no haberse probado que el inquilino los aceptara. (Sentencia 14 febrero 1956. Desestimatoria.)

40. ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA SOMETIDA A LEGISLACIÓN DEROGADA: OBRAS: PACTO INEFICAZ: El artículo 5.º, apartado b) del Decreto 31-XII-1931 no exige la forma escrita para que el arrendador preste su consentimiento para la ejecución de las obras, y como según el artículo 13 del citado Decreto no producirán efectos los pactos que se establezcan en los contratos, opuestos a las disposiciones del mismo, ninguno puede concederse al pacto contractual por el que se establece la exigencia de escrito para consentir la ejecución de obras. (Sentencia 1 marzo 1956. Desestimatoria.)

41. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LEGISLACIÓN DEROGADA: TRASPASO ILEGAL: Aplica bien la legislación derogada el Tribunal, que decreta el desahucio por traspaso ilegal al no haberse probado que el arrendatario pagase cantidad alguna al comenzar a ejercer su actividad en el local en concepto de traspaso.

ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LEGISLACIÓN DEROGADA: CONSENTIMIENTO PRESUNTO DE LA ARRENDADORA PARA EL TRASPASO: Ni el hecho de que la arrendadora cobre la renta debida mientras el arrendatario sigue ocupando la finca, ni el mayor o menor tiempo transcurrido antes de ejercitar la acción de resolución por traspaso ilegal autoriza la deducción de que prestó su consentimiento para el traspaso.

ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO: TRASPASO ILEGAL: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.ª DE L. A. U.: La disposición transitoria 2.ª de L. A. U. se refiere al subarriendo, pero no al traspaso. (Sentencia 20 enero 1956. Desestimatoria.)

42. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 13 DE L. A. U.: Si bien es cierto que las causas de resolución y suspensión de los contratos de arrendamientos regulados por dicha Ley especial no son de aplicación cuando los hechos en que los mismos se fundan se hayan producido antes de que la nueva Ley comenzase a regir, los cuales han de juzgarse conforme a la legislación que en el momento de su comisión estuvieren en vigor, cuando ésta sanciona igualmente con la extinción del contrato de arrendamiento cualquier infracción de éste, como ocurre con los traspasos o su-

barriendos in consentidos, pueden tener aplicación las causas resolutorias de la Ley hoy vigente (la de 1947).

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.ª DE L. A. U.: *Los únicos contratos que esta disposición protege son los de subarriendo de vivienda o de local de negocio que estuvieren vigente en 1 octubre 1946, pero no ampara las situaciones de traspaso.* (Sentencia 28 abril 1956.

43. ARRENDAMIENTO URBANO SOMETIDO A L. A. U.: REDUCCIÓN A LA RENTA FISCAL: DECLARACIÓN A HACIENDA FUERA DE PLAZO: EFECTOS: *El derecho de revisar la renta conforme al artículo 133 nace al transcurrir el plazo legal sin que la propiedad haya adaptado a la renta contractual la base tributaria, adquisición de derecho que proviene de la extinción del de elevación del propietario, y por ello no tiene valor alguno a estos efectos la declaración fiscal hecha fuera de plazo por el arrendador.*

ARRENDAMIENTO URBANO SOMETIDO A L. A. U.: REDUCCIÓN A LA RENTA FISCAL: MOMENTO EN QUE TIENE EFECTO: *La mera manifestación de deseo del titular no constituye ejercicio del derecho de reducir la renta a la declarada a efectos fiscales, por lo que siendo la interpelación judicial el medio hábil para la efectividad del derecho, según Sentencia 16 marzo 1948, a este momento deben referirse a los efectos de la reducción.* (Sentencia 21 mayo 1956. Estimatoria.)

COMENTARIO: Es reiteradísima la jurisprudencia acerca de que la extemporánea declaración del arrendador a la Hacienda no enerva el derecho del inquilino a reducir su renta a la efectivamente declarada dentro del trimestre subsiguiente a la elevación (vide nuestro comentario al Decreto-Ley de 23-XII-1954 sobre declaración de rentas urbanas a la Hacienda Pública en A. D. C. VIII 2.º, págs. 505 y ss.)

Es sorprendente la declaración de esta sentencia sobre el momento en que comienza a tener efecto la reducción. La Audiencia había fijado la fecha del 1 octubre 1949 por haber enviado el demandante ese día una carta a la propiedad expresando su voluntad de novar la renta; pero el Tribunal Supremo revoca en este extremo la sentencia y señala como día inicial el de interposición de la demanda, pareciendo establecer una distinción entre «expresión o manifestación del deseo de novar» y «manifestación de la voluntad de novar», que nos parece artificiosa. Pudiera suceder—pues no aparece con claridad en la sentencia—que se tratara de una falta de prueba de esa manifestación de voluntad de novar. Pero si aludiera a la necesidad de acudir a juicio para que surtiera efecto la novación, tal doctrina iría contra el texto expreso del artículo 133 de L. A. U.

Observamos la falta de aplicación por el Tribunal Supremo de la amnistía decretada por la aludida disposición, pues, como en el lugar citado hacíamos constar, el tenor literal era el que «las declaraciones... que se hubieran presentado antes de la publicación de este Decreto-Ley, aunque lo hubiera sido fuera del plazo señalado en el Decreto de 21 mayo 1943, surtirán plenos efectos siempre que el inquilino o arrendatario no hubiera iniciado el ejercicio de la facultad de novar la renta con anterioridad a la formulación de la respectiva declaración». Y en el presente caso la extemporánea declaración del propietario había sido el 3 octubre 1949, en tanto que el Tribunal Supremo fija como fecha del ejercicio de la facultad novatoria y como punto de arranque de sus efectos, la de 7 diciembre 1951. Parece, pues, de aplicación el citado Decreto-Ley (G. G. C.).

44. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A L. A. U.: REVISIÓN DE RENTA: RENUNCIA DE DERECHOS: *Declarado probado que el contrato se ha*

celebrado a iniciativa del arrendatario, asescrado por letrado y de pleno acuerdo con el arrendatario anterior al que indemnizó por la renuncia de derechos, siendo por ello posible y fácil comprobación para el nuevo la renta que venia satisfaciendo el anterior, se debe concluir que la aceptación de la renta convenida en el contrato implica la renuncia por la entidad arrendataria de su derecho de revisión. (Sentencia 24 marzo 1956. Desestimatoria.)

45. ARRENDAMIENTO URBANO: REPERCUSIÓN DE CONTRIBUCIONES: RENUNCIA POR EL ARRENDADOR: *Si los arrendadores renunciaran a la facultad de repercutir cualquier imposición que por el concepto de urbana gravase en lo futuro el inmueble arrendado, lógicamente cabe presumir, si no se demuestra que fué otra la intención de los contratante, que la renuncia se extiende también a las elevaciones de los gravámenes constitutivos vigentes al tiempo de concertarse el arriendo.*

ACCIÓN NO MERCANTIL: LIBROS DE LOS COMERCIANTES: *Es doctrina reiterada que las normas tasadas, constituidas en el artículo 48 CC. co., sólo son pertinentes cuando litigan unos comerciantes con otros.*

INTERPRETACIÓN CONTRATO: *Es indispensable para que prospere el recurso justificar la infracción de alguna de las normas que regulan la interpretación en el Cap. IV. tit. 2.º, libro IV C. c. (Sentencia 9 marzo 1956. No ha lugar.)*

46. ARRENDAMIENTO URBANO: AUMENTO DE RENTAS: *El artículo 129 LAU es básico en la materia sobre percibos de incrementos de renta o diferencias por elevación de contribuciones y debe ser cumplido exactamente por las partes contratantes para que puedan ser ejercitados los derechos que los artículos siguientes conceden a una y otra. (Sentencia 22 febrero 1956: no ha lugar.)*

47. ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA DESTINADA A PENSIÓN: EFECTOS DEL CONTRATO SEGÚN BUENA FE: ANUNCIO AL EXTERIOR CONFORME AL USO LOCAL: *Si la cosa arrendada había de destinarse a pensión, era conforme a la buena fe el que la arrendataria se considera facultada para colocar en cada una de las jambas de la puerta de entrada de la casa una placa anunciadora de su negocio, y entendiera que la autorización para hacerlo estaba virtualmente otorgada por parte de la arrendadora, quien pudo prohibirlo en el contrato y no lo hizo, respondiendo, además, tal colocación a la costumbre de Madrid, según informa la Cámara de Comercio. (Sentencia 13 marzo 1956. Estimatoria.)*

COMENTARIO: El arrendador había pedido en la demanda que el arrendatario retirara tales placas anunciadoras de su pensión, siendo desestimada su demanda en primera instancia, obteniendo en apelación la revocación de esa sentencia; pero interpuesta recurso por el arrendatario, el Tribunal Supremo da lugar al mismo, con lo cual se confirma la sentencia del Juzgado, no dándose lugar a la demanda.

Nos parece muy oportuna la declaración jurisprudencial sobre la aplicabilidad del artículo 1.258 del C. c. al contrato de arrendamiento de fincas urbanas, ya que la existencia en la regulación de la LAU de un gran

número de normas imperativas o de derecho neceseario ha podido ofrecer base a la opinión de que la buena fe y el uso (interpretativo, no normativo) carecen de aplicación en la locación urbana sometida a la legislación especial. En el nuevo texto legal de 13 de abril de 1956 cabe suponer que el artículo 1.258 entrará aún más en juego, visto el mayor ámbito de actuación que se concede a la renuncia de derechos en el artículo 6, 2. (G. G. C.)

48. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CULPA CONTRACTUAL POR OMISIÓN DE REPARACIONES: *Es culpable el propietario que desde un principio omite la realización de las obras de reparación, incumpliendo más tarde la orden del Ayuntamiento de efectuar las necesarias para evitar la ruina del edificio, para lo cual no era preciso desalojar el inmueble si los inquilinos, bajo su responsabilidad, estaban dispuestos a soportarlas.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: HUNDIMIENTO DEL EDIFICIO: INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: *Son de cuenta del propietario las obras suficientes de reparación y seguridad que hubieran conservado el inmueble en las condiciones de habitabilidad propias del destino para el que se arrendó, y si las omite es responsable de los daños y perjuicios ocasionados a los arrendatarios por el hundimiento derivado de tal omisión.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: HUNDIMIENTO DEL EDIFICIO: FUERZA MAYOR: *Los hechos que pueden determinar la existencia de fuerza mayor han de ser ajenos al alegante, y por ello no puede estimarse en el caso de que los daños se produjeron por la omisión de las reparaciones que el propietario estaba obligado a realizar. (Sentencia 12 marzo 1956: desestimatoria.)*

49. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETRACTO: PROPIEDAD HORIZONTAL: *No tiene el carácter de condueño del piso vendido quien es dueño de otro piso de la misma casa, y, en consecuencia, no puede ostentar la preferencia que a favor del condueño, para el ejercicio del derecho de retracto, establece el artículo 67 LAU.*

COMIENZO DEL PLAZO PARA RETRAER: *Habrà de computarse a partir de la fecha de la notificación notarial, y no desde la inscripción en el Registro que pudiera haberse practicado. (Sentencia 14 marzo 1956: ha lugar.)*

Confirma dos tesis sustentadas en las sentencias de 21 diciembre 1955 y 22 febrero 1956.

50. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ACCIÓN DE RETRACTO: PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS: *Para que pueda ejercitarse el derecho de retracto se requiere que sea uno solo el inquilino del piso vendido. (Sentencia 14 febrero 1956: no ha lugar.)*

51. CÓMPUTO DEL PLAZO: *El plazo para el ejercicio del derecho de retracto se contará desde la notificación de la venta al inquilino, y no desde la inscripción que subrepticamente, y faltando esta notificación, se hubiese hecho en el Registro de la Propiedad.*

EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN: *La acción de retracto ni reviste caracteres de una acción contradictoria de dominio, cuyo ejercicio no sea posible sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación,*

de la inscripción, según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sino que es una acción de tipo subrogatorio que, por ser limitativa del dominio, se da excepcionalmente contra los terceros adquirentes del inmueble, conforme al artículo 37 de la misma Ley. (Sentencia 22 febrero 1956: ha lugar.)

Aunque con la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos la cuestión del comienzo del cómputo del plazo para retraer ha quedado resuelta, no deja de tener interés esta sentencia, que ha abordado el problema de la interpretación del párrafo último del artículo 64 de la Ley anterior. Este párrafo fuertemente criticado por todos los tratadistas, así Reyes y Gallardo: «Su dicción no resulta excesivamente clara»; Nart: «Aquí la Ley se organiza un galimatías»; Azpiazu: «oscura y desconcertante», etc., dió lugar a numerosas interpretaciones en cuanto a fijación del punto inicial para la computación de los plazos. Unos lo establecían en el momento del conocimiento por el inquilino de la transmisión efectivada; unos segundos, en la inscripción, y, por últimos, otros, en la notificación. Parecía la más lógica esta última postura, ya que si no era inscribible la venta sin la previa notificación, resultaría:

1.º O que no se habría notificado al inquilino, en cuyo caso nunca podría haber inscripción, y si la había habido sería en forma anormal.

2.º Que se le hubiera notificado, y entonces podría procederse a la inscripción, pero dado el carácter voluntario que ésta tiene en nuestro Derecho, resultaría que el comprador que inscribe estaría en peores condiciones que el que no inscribe, si el plazo se contase desde este último momento, ya que volvería a revivir de nuevo el plazo para el ejercicio de la acción. Por eso la posición adoptada por el Tribunal Supremo es la más acertada, ya que en realidad lo que la Ley pretendía era que esta clase de transmisiones, por la importancia que para el inquilino revisten, le fueran notificadas en forma personal y auténtica, sin que bastare el normal funcionamiento del principio de publicidad registral. Véase, no obstante, A. D. C. IX, II, las observaciones a la sentencia de 21 de diciembre de 1955, III, 47, que sigue la misma doctrina. (A. I.)

52. ARRENDAMIENTOS URBANOS: VENTA DE PISO: DERECHO DE RETRACTO: *Al arrendatario le asiste la acción de retracto desde que se le notifica por conducto notarial la realización de la venta.*

PRINCIPIO «JURA NOVIT CURIA»: *Es el juzgador quien ha de inquirir con respeto absoluto para los hechos de que parte, y perfecta acomodación al plano en que los contendientes se situaron para discutirlos, cual sea norma adecuada para regir y resolver el problema planteado.* (Sentencia 31 marzo de 1956: ha lugar.)

53. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETRACTO: NOTIFICACIÓN NOTARIAL: *Es ineficaz cuando la diligencia se limita a decir que se hace la notificación prevenida, y que se ha entregado la cédula correspondiente, pero sin que en ella conste que se dió copia de la escritura o al menos de sus cláusulas fundamentales para que el notificado quede enterado suficientemente.*

FECHA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *Se considera como tal la de la inscripción, y no la del asiento de presentación.* (Sentencia 14 marzo 1956. No ha lugar.)

A. Destaca esta sentencia la importancia que tiene respecto del posible ejercicio del derecho de retracto la forma en que se notifica al inquilino la realización de la venta. El Tribunal Supremo exige que el requerido sepa exactamente cuáles son las condiciones del contrato que se ha concluido, y por eso declara que se entregue una copia de la escritura en que fué formalizada. En el caso de autos, al no constar que la notificación contenía todos los elementos precisos para su eficacia, supuso que a partir de esa fecha no empezó a contarse el plazo para el ejercicio por el inquilino de su derecho, sino que comenzó desde el día de su inscripción en el Registro. Quizá los términos no muy claros en que se hallaba redactado el precepto en la Ley anterior fuera causa de que se realizase la notificación en esta forma. Con la Ley vigente ya no puede existir dudas: el artículo 48, párrafo 2.º, establece que el derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacerse mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

B. Reitera, además, en este fallo el Tribunal Supremo que a efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos se considera como fecha de la inscripción, no la del asiento de la presentación, sino la de la misma inscripción, ya que el precepto de la Ley Hipotecaria se refiere a efectos puramente registrales, pero no debe tener aplicación en casos como el de retracto, que tiene naturaleza civil, y además porque hasta que no se practica el asiento de inscripción el interesado no puede saber los datos del contrato de transmisión. (A. L.)

54. RETRACTO: *Si bien por el retracto el demandante se subroga en el lugar del que adquiere la cosa por compra, esta subrogación no tiene efecto mientras así no se declare en la última instancia por el Tribunal, y, hasta que esta declaración no tiene lugar, debe cada parte responder de las obligaciones que le corresponden.* (Sentencia 1 febrero 1956: no ha lugar.)

55. RENUNCIA TÁCITA POR EL ARRENDATARIO: ABANDONO: *El abandono del local en que se habita y ejerce una industria, sin practicar, pudiendo hacerlo, en el curso de más de diez años, gestión alguna para restituirse a él, y desentenderse durante igual tiempo de cumplir sus obligaciones recíprocas con el arrendador, no puede equipararse a la mera pasividad que sirve de base a la prescripción, sino que ha de valorarse como renuncia implícita o tácita.*

RENUNCIA DE DERECHOS ARRENDATARIOS PERTENECIENTES A LA SOCIEDAD CONYUGAL: *El marido, al renunciar los derechos arrendaticios de carácter ganancial, se liberó al propio tiempo de sus correlativas obligaciones, por lo que el carácter gratuito de la renuncia no aparece tan claro como supone el recurrente.*

LIBERACIÓN DE LAS OBLIGACIONES RECÍPROCAS DEL ARRENDADOR: *El abandono o dejación de las fincas arrendadas por parte del inquilino eliminaba la obligación del propietario de mantenerle en el uso y disfrute de las mismas.* (Sentencia 1 marzo 1956.)

56. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO: RENUNCIA DERECHO DE PRÓRROGA: *El arrendatario de un local de negocio puede dar por extinguido el contrato renunciando plenamente a todos los efectos del mismo, ya que la prórroga obligatoria es potestativa para él, y sólo está prohibida la renuncia anticipada.*

SUBARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 7.ª LAU: NOVACIÓN EXTINTIVA DEL PRECEDENTE CONTRATO DE SUBARRIENDO: *La disposición transitoria 7.ª LAU no es aplicable al caso de que el contrato de subarriendo sea de fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley, y en el caso de existir contratos sucesivos, sólo es aplicable si hay un nexo entre ambos, pero no lo es cuando el primero quedó plenamente extinguido por el posterior, siendo ambos incompatibles, por referirse a locales distintos, por lo que hubo una novación extintiva.* (Sentencia 10 marzo 1956: no ha lugar.)

COMENTARIO: Formalmente la solución nos parece acertada; la prórroga del contrato de subarriendo no beneficia, por regla general, al subarrendatario; excepcionalmente la disposición transitoria 7.ª la concede a los subarriendo «celebrados o que se celebren con anterioridad a la vigencia de los preceptos de la ley», haciéndola extensiva a las personas que por muerte del subarrendatario continuaren el subarriendo. Por ello, reputamos inexacta la afirmación contenida en esta sentencia, que con cierta vaguedad se refiere al supuesto en que existan contratos de subarriendo sucesivos, exigiendo en tal caso «un nexo entre ambos»; en realidad, el subarriendo continuado por el familiar del subarrendatario muerto no es contrato diverso, sino, cabalmente, continuación del primero. De cualquier modo, en el presente caso no existe tal continuidad porque los contratos de subarriendo tenían distinto objeto.

Materialmente llama la atención la impresión que se obtiene leyendo los resultandos de esta sentencia, de un fraude montado para eludir la prórroga obligatoria a favor del arrendatario; parece, en efecto, que el arrendador, no interviniente en este pleito, ha constituido una sociedad para explotar un conjunto de locales de negocio, a la cual se los arrienda, celebrándose luego por ella los correspondientes contratos de subarriendo; de esta manera el subarrendatario—que sería verdadero arrendatario de no estar interpuesta dicha sociedad—está desprovisto de la protección de la ley. Todo esto es de prueba difícil y la sentencia para nada se refiere a ello (G. G. C.).

57. RECLAMACIÓN POR NECESIDAD PROPIETARIO: *Cumple con lo preceptuado por el artículo 85 el arrendador que, dentro de los tres meses de desalojada la vivienda, inicia en ella, con el propósito persistente de habitarla, obras de reparación y adaptación a sus necesidades, no pudiendo comenzar a ocuparla por no estar concluidas dichas obras en ese plazo por causas ajenas a su voluntad.* (Sentencia 6 marzo 1956: no ha lugar.)

OBSEVACIONES: Tal interpretación es la gramatical, lógica y sistemática porque:

Considerando número 3.º: «Que la primera acepción gramatical del verbo «ocupar» y, en consecuencia, del término «ocupada», empleado en el artículo 85 L. A. U., es la de tomar posesión de una cosa como hicieron los demandados con el piso en cuestión al comenzar, dentro del plazo legal, las obras necesarias y convenientes con el propósito de habitarla, obras no terminadas dentro de dicho plazo por causas independientes de su voluntad.

y así la interpretación gramatical del precepto citado abona la procedencia de la resolución recurrida.»

Considerando número 4.º: «Que lo mismo puede decirse mediante la interpretación lógica, ya que no sería tal la conclusión de que el propietario, ante la imposibilidad involuntaria de terminar las reparaciones necesarias por el uso y las obras de adaptación a sus necesidades en el breve plazo concedido por la ley, había de entrar a habitar el piso desalojado sin las condiciones de higiene o de comodidad exigibles.»

Considerando número 5.º: «Que la interpretación sistemática por la comparación del artículo 85 con el 91 de la misma ley, regulador de situación igual para los locales de negocio, lleva a la misma conclusión, porque si para éstos exige el 91 que el local reclamado por necesidad sea «ocupado y abierto al público dentro de los seis meses de haber sido desalojado por el arrendatario», siendo esa apertura el fin del uso de local, la diferente disposición en el 85, que sólo exige la mera ocupación dentro del plazo mitad del indicado, omitiendo la expresión específica de que sea habitado, fin del uso de las viviendas, impone distintas soluciones si no ha de suponerse el empleo por la ley de palabras sin sentido ni finalidad alguna.»

58. ARRENDAMIENTO URBANO VIVIENDA: CAUSA DE NECESIDAD: *Es causa de necesidad aquélla en la que se encuentra la viuda sin recursos, de trasladarse con sus hijos a la ciudad en la que vivió con su familia antes de su matrimonio, por disponer en ella de familiares y amigos.*

NOTIFICACIÓN DEL ESTADO DE NECESIDAD: *No incumple los requisitos del artículo 82 LAU la notificación notarial en la que únicamente se haga constar la necesidad de la actora si el demandado conoció las causas de ésta y los motivos por los que se le ha elegido en un juicio seguido anteriormente por ambas partes, y en el que fué desestimada la demanda por no haber transcurrido el plazo del aviso.*

ORDEN DE PRELACIÓN: *El orden de prelación a seguir únicamente debe de ser tenido en cuenta dentro de los diferentes pisos de la finca elegida por el arrendador, que, cuando es propietario de varias, puede escoger para vivir en ella la que estime conveniente. (Sentencia 28 febrero 1956: no ha lugar.)*

59. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: NEGATIVA DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DE UN HIJO: AUSENCIA DE LA CONDICIÓN DE ARRENDATARIO: *No se cumple el requisito de que el que vaya a ocupar el local cuya prórroga se niega esté preestablecido en otro local que lleve a título de arrendatario cuando el contrato figura extendido a favor del padre de aquél, pues no se puede sustituir este título por ningún otro, cualquiera que sea su índole. (Sentencia 18 abril 1956: estimatoria.)*

60. ARRENDAMIENTO URBANO: CAUSA SEGUNDA DE EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA: *Para que la causa segunda de excepción a la prórroga produzca sus efectos específicos se precisa la demolición completa del inmueble y que sobre el solar de la antigua finca se alce la nueva. (Sentencia 22 marzo 1956: ha lugar.)*

61. ARRENDAMIENTO URBANO: DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS EN CASO DE EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR CAUSA SEGUNDA: *Los arrendatarios deben ejercitar los derechos que les concede el artículo 104 LAU dentro del año de*

espera preceptiva antes de empezar la demolición, pues, de interpretar de otra manera los términos antes de que desalojen la finca, se trataría de igual manera al inquilino respetuoso con los mandatos legales y a aquel que, desoyéndolos, forzara al arrendador a acudir a los Tribunales para lograr el desalojo. (Sentencia 10 febrero 1956: ha lugar.)

62. ARRENDAMIENTO URBANO: LOCAL DE NEGOCIO: RESERVA EN EDIFICIO RECONSTRUIDO: *Establecida la obligación de reserva de locales en la nueva finca edificada, a virtud de documento privado, y no reuniendo, el suscrito, los requisitos que se enumeran en los artículos 104, 105 y 106 de la Ley, no puede el arrendatario desplazado ejercitar su derecho de reintegro en la posesión arrendaticia amparado en el artículo 113 de la misma Ley especial, sin perjuicio de los derechos de que se crea asistido conforme al derecho común. (Sentencia 25 febrero 1956: ha lugar.)*

63. ARRENDAMIENTOS URBANOS: SUBARRIENDO Y TRASPASO: AUTORIZACIÓN: *La autorización de ceder lo ya cedido, más que la concesión de una facultad de traspasar de ejercicio futuro, incierto e indeterminado en cuanto al sujeto cesionario, constituye el reconocimiento y ratificación de una ocupación sublocativa ya existente, cuya subsistencia se declara y permite expresamente. (Sentencia 14 abril 1956.)*

64. ARRENDAMIENTO URBANO: AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR LOCAL DE NEGOCIO: *La forma escrita es consustancial para la validez de la autorización, de tal suerte, que, no constando por escrito, el subarriendo se ha de tener como nulo en su génesis por falta de un elemento que, al igual que el consentimiento, objeto y causa, es requisito de esencia predeterminante de su realidad. (Sentencia 22 febrero 1956: ha lugar.)*

HECHOS: El propietario, que precedió en la titularidad de la finca al recurrente, autorizó el subarriendo expresamente, pero sin hacer constar por escrito su aprobación. El subarriendo es, por tanto, ilegítimo.

Considerando número 2: «... Que el anterior propietario autorizó expresamente el subarriendo percibiendo la cantidad de *diez* pesetas mensuales en compensación de tal autorización, aunque si bien no lo hizo de forma escrita por no constar documento alguno que lo autorice ni ser tesis de la excepción a la demanda, sino que, por el contrario, afirma que no se extendió documento alguno a tal fin, y en tal caso es llano que la sentencia recurrida, al conceder validez al contrato de subarriendo en discusión, ha infringido el artículo 30 de la ley y subsiguientemente la causa segunda del artículo 149, porque el contrato adolece de vicio radical que lo hace inexistente, toda vez que no se ha obtenido para celebrarlo la previa autorización en la forma que es de rigor inherente a su formalización, sin que vincule a su reconocimiento el dicho del propietario anterior de que lo autorizó, porque tal manifestación sólo prueba el cumplimiento del requisito expreso, pero deja al descubierto el otro elemento de forma escrita que conjuntamente son necesarios para la vigencia del acto ni tampoco lo legitima el percibo de rentas, porque como acto nulo es insubsanable; de aquí que no produzca efecto la doctrina de los actos propios en que descansa la sentencia ni la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del que transmite, porque esta sustitución sólo alcanza a las situaciones sobre que versó el contrato, pero no a acatar estados no expuestos ni, por tanto, comprendidos en la escritura de transmisión.»

65. ARRENDAMIENTO URBANO: SUBARRIENDO PARCIAL: *La ocupación y uso, aunque sean parciales de la cosa arrendada mediante precio por personas extrañas al arrendatario sin autorización del arrendador, entraña un subarriendo y, como tal, es causa de resolución del arrendamiento.*

RECURSO DE INDUSTRIA NOTORIA: *El error de derecho cometido al valorar la confesión judicial (arts. 1.232 C. c. y 580 LEC) debe denunciarse por la causa 3.ª del artículo 173 LAU, y no por la 4.ª (Sentencia 19 mayo de 1956: no ha lugar.)*

66. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: SUBARRIENDO INCONSENTIDO: *No es suficiente para presumir la existencia de un subarriendo inconsentido que el arrendatario se ausente del local durante el plazo de un mes, debido a la enfermedad de su cónyuge, y quede encargado del negocio un tercero, cuya relación laboral con el arrendatario no se haya probado documentalmente.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: *La estimación de la prueba de presunciones incumbe, por su naturaleza, al Tribunal sentenciador, pudiendo prosperar sólo el recurso de casación cuando se impugne la existencia y realidad del hecho base o cuando la deducción no se sujete a las reglas determinadas del criterio humano, resultando absurda, ilógica e inverosímil. (Sentencia 24 marzo 1956: no ha lugar.)*

67. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO: SUBARRIENDO NO CONSENTIDO: *Si una parte de la finca arrendada la usa como vivienda persona distinta del arrendatario con consentimiento de éste, debe inferirse la existencia de un subarriendo que, al ser inconsentido, es causa de desahucio.*

ARRENDAMIENTO URBANO: SUBARRIENDO NO CONSENTIDO: DOMICILIO EN GUÍA DE TELÉFONOS: *Si el arrendatario tiene en común su abono telefónico con otras personas, debe inferirse su deliberado designio de notificar a todos los usuarios de la mencionada guía que esas personas, no arrendatarias, tienen en el local su domicilio o al menos una dependencia para su trabajo o relación con sus clientes.*

ARRENDAMIENTO URBANO: TRANSFORMACIÓN PARCIAL DE LOCAL EN VIVIENDA: *Es causa de resolución la transformación no consentida, de parte del local arrendado, en vivienda familiar de persona distinta del arrendatario.*

ARRENDAMIENTO URBANO: OBRAS NO CONSENTIDAS: *La construcción, sin permiso del arrendador, de una vivienda en la nave-almacén edificada con anterioridad por el arrendatario, con las habitaciones adecuadas para usarla como tal para sí y su familia por parte de persona distinta del arrendatario constituye causa de desahucio. (Sentencia 27 febrero 1956: desestimatoria.)*

68. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RESOLUCIÓN: INTRODUCCIÓN DE TERCERA PERSONA EN CONVIVENCIA CON EL ARRENDATARIO: *La introducción en la vivienda o local de negocio arrendados de una tercera persona individual o jurídica en convivencia con el arrendatario, es suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento, porque la Ley, fuera de los casos en que expresamente lo declara, no autoriza en modo alguno que el inmueble arren-*

daño por una persona sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo tal ocupación.

BASTA LA PRESUNCIÓN DE SU EXISTENCIA: *Puede darse por aprobados tales actos jurídicos por la presunción de su existencia, aunque no se prueben el tiempo de duración o el precio. No es precisa la prueba directa de todos los elementos del contrato para declarar su existencia, porque hallándose interesados en encubrirlos los que lo celebran, y constituyendo tales convenios causas de resolución del contrato, quedarían ineficaces como tales causas si fuera exigida al arrendador la demostración concreta de todos los requisitos integrantes del contrato.*

RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO: EFECTOS: *La resolución ha de determinar la resolución de cuantos contratos de traspaso o subarriendos parciales haya podido celebrar el arrendatario. (Sentencia 24 febrero 1956.)*

69. **SUBARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN POR CESIÓN NO AUTORIZADA:** *La transmisión por el subarrendatario, a virtud de contrato, de la explotación comercial e industrial de parte de unos locales, transmisión que exige el goce o uso de aquéllos, no se puede calificar de arrendamiento de servicios, sino de subarriendo de cosa. (Sentencia 20 febrero 1956: ha lugar.)*

70. **ARRENDAMIENTO URBANO: LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN: CESIÓN DE USO NO CONSENTIDO:** *No obstante la unidad de explotación y económica constituida por la arrendataria y su yerno, según la organización familiar establecida consuetudinariamente, el hecho de estar inscrito aquél en la matrícula de la contribución industrial y de comercio, como contribuyente por ejercicio de industria, con referencia al mismo local, denota que en este local se ejerce actividad industrial o de comercio por persona extraña a la titular arrendataria y que, en consecuencia, hay cesión de goce o uso. (Sentencia 20 marzo 1956: ha lugar.)*

71. **ARRENDAMIENTO URBANO: CESIÓN A SOCIEDAD:** *La sustitución en el disfrute del local arrendado por una sociedad de personalidad distinta a la natural del arrendatario constituye una cesión del derecho arrendaticio producida por la Ley, de no cumplirse las exigencias de ésta, llámese subarriendo, traspaso o cesión, y es causa de resolución del contrato conforme a los números 2.º y 3.º del artículo 149 LAU.*

ARRENDAMIENTO URBANO: CAMBIO DE PROPIETARIO: *La variación de dueño de la finca arrendada no opera en orden a la extinción del arrendamiento existente en el momento de la transmisión, ante la derogación implícita del artículo 1.571 C. c. por el vigente ordenamiento arrendaticio urbano, conforme al cual se subroga el adquirente en el lugar del anterior contratante arrendador, y los efectos de la infracción perduran a favor de cuantos se sucedan en la propiedad del inmueble, en tanto no prescriba la acción. (Sentencia 24 enero 1956: no ha lugar.)*

72. **ARRENDAMIENTOS URBANOS: TRASPASO: DUALIDAD DE PERSONALIDADES:** *Limitada la autorización del propietario a la ocupación para el desenvol-*

vimiento del negocio que el arrendatario llevaba en comunidad con otra persona, el posterior uso del local por una sociedad regular colectiva es constitutiva de traspaso ilegal, ya que no puede admitirse la identidad de personalidades propugnada en el recurso. (Sentencia 9 marzo 1956.)

OBSERVACIONES: El Tribunal Supremo parece apartarse aquí de la orientación marcada, para un caso muy similar, en la sentencia de 7 febrero 1956. Véase esta sentencia y su comentario en el precedente fascículo de este ANUARIO.

73. ARRENDAMIENTO URBANO: CESIÓN NO CONSENTIDA: *Acreditada la cesión parcial de las existencias e instalaciones del negocio establecido en el local litigioso, necesariamente implica el uso y disfrute de éste, siendo inoperante a efectos de la resolución del arriendo la naturaleza jurídica del vínculo obligacional contraído por el arrendatario y cesionario, ya que lo que la Ley no autoriza es que lo arrendado se ocupe sin el permiso del arrendador por otra persona distinta del titular o que tal disfrute sea con éste compartido. (Sentencia 11 abril 1956: no ha lugar.)*

74. TRASPASO INCONSENTIDO: Véase Sentencia 15 marzo 1956 (I, 47).

75. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: TRASPASO NO CONSENTIDO: *Si se ha probado documentalmente que el arrendatario se dió de baja en la contribución industrial como vendedor de carnes frescas por traspaso de este negocio a favor de su hermana, la cual se dió de alta en dicha contribución en idéntico negocio y en la propia instalación industrial, debe presumirse la existencia de un traspaso corriente hecho a espaldas de la Ley que produce, si es solicitada, la resolución del contrato.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: TRASPASO NO CONSENTIDO: ASOCIACIÓN FAMILIAR: *El artículo 55 LAU no admite interpretación extensiva y no es aplicable cuando el titular arrendatario no ha fallecido. (Sentencia 18 abril 1956: estimatoria.)*

76. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: TRASPASO NO CONSENTIDO: ERROR DE HECHO: DOCUMENTOS: *La comunicación de la Delegación de la Compañía Telefónica Nacional no tiene el carácter de documento, ni tampoco la comunicación del Banco Español de Crédito, a efectos de probar el manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba.*

ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: TRASPASO NO CONSENTIDO: PRESUNCIONES: *La existencia de una cuenta a nombre de dos personas indistintamente no permite deducir lógicamente que estén ligadas entre sí por un contrato de sociedad; para estimar probado un hecho por la existencia de otro se exige, no sólo indicios, sino el enlace preciso y directo entre ambos. (Sentencia 15 febrero 1956: desestimatoria.)*

77. ARRENDAMIENTO URBANO: CAMBIO DE DESTINO: *La transformación del local de negocio, destino pactado, en almacén constituye la causa resolutoria 4.ª del artículo 149 LAU. (Sentencia 5 mayo 1956: no ha lugar.)*

78. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN: CIERRE DE LOCAL: Cerrado al público el local de negocio durante un tiempo superior a un año, y cesando en la actividad normal propia de un establecimiento mercantil, se convirtió el local en almacén o depósito de mercancías, transformación que constituye causa suficiente de resolución conforme al artículo 149, apartado 4.º de la LAU. (Sentencia 29 febrero 1956: no ha lugar.)

79. ARRENDAMIENTO URBANO: CAMBIO DE DESTINO: NOVACIÓN: Aunque la intención de los contratantes fuere destinar el inmueble a vivienda, si luego el arrendatario recabó y obtuvo del arrendador consentimiento para instalar en el local litigioso algún negocio y lo estableció y ejerció, no le era dable sin nuevo permiso del arrendador transformarlo en vivienda, por haberse operado una novación que le impedía realizar unilateralmente tal cambio, y al hacerlo incurrió en la causa resolutoria 4.º del artículo 149 LAU. (Sentencia 25 abril 1956: no ha lugar.)

80. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO: CAMBIO DE ACTIVIDADES MERCANTILES: No constituye causa de resolución del contrato la infracción de las condiciones estipuladas en el mismo por cambio de las actividades mercantiles en el local arrendado, contra lo expresamente pactado, pues las causas de resolución enumeradas en el artículo 149 LAU son taxativas, según reiterada jurisprudencia. (Sentencia 17 marzo 1956: desestimatoria.)

81. ARRENDAMIENTO LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS INCONSENTIDAS: Si bien es facultad privativa de la Sala sentenciadora declarar si el arrendatario llevó a cabo sin consentimiento del arrendador obras en el inmueble arrendado, la apreciación de si tales obras modifican su configuración queda sometida a la censura de la casación, por su carácter jurídico.

MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DEL LOCAL: El derribo de tres tabiques que dividían la nave central del local litigioso, aumentando su superficie en más de ocho metros cuadrados, implica un cambio de su configuración.

INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 149 LAU: De los términos claros de dicho artículo no cabe deducir que en ciertos casos el criterio para su aplicación deba ser distinto según se trate de viviendas o locales de negocio, ni tampoco que, tratándose de estos últimos, vaya implícita la autorización para realizar las obras que el arrendatario considere precisas al normal funcionamiento del comercio que le plazca establecer.

UTILIDAD DE LA MODIFICACIÓN: La Ley no tiene en cuenta a los efectos de la resolución del arriendo si, al variarse la forma del inmueble, éste ha experimentado o no desmerecimiento, en atención quizá a que la distribución de un local habitable puede ser beneficiosa a un fin determinado y perjudicial para otro. (Sentencia 18 abril 1956: ha lugar.)

82. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN POR CONSULTA INMORAL E INCÓMODA: La causa sexta, apartado e) del artículo 149 de LAU incluye la conducta inmoral e incómoda del inquilino tanto profesionalmente como extraprofionalmente. (Sentencia 24 marzo 1956. No ha lugar.)

83. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO Y TRASPASO DE NEGOCIO: LOS MUEBLES EN UN NEGOCIO DE HOSPEDERÍA O ALOJAMIENTO SIN COMEDOR: ELEMENTOS DE TIPO INMATERIAL INTEGRANTES DEL NEGOCIO: *La circunstancia de que no se mencionen en el contrato los muebles (que aunque necesarios para la explotación del negocio de hospedería son susceptibles de sustitución), no determinan necesariamente que se trate sólo de traspaso de local de negocio. Y se trata de un traspaso de negocio si integra otros elementos de tipo inmaterial como es la clientela, nombre, crédito y expectativas.*

DISCRIMINACIÓN DE PRECIOS: ARTÍCULO 53 DE LA LAU: *Acreditado que se trata del traspaso de un negocio de hospedería (alojamiento sin comedor), en el que se discriminó el precio por el traspaso del local y los demás bienes transmitidos conforme al artículo 53, procede la resolución del contrato con arreglo al artículo 149 en su número tercero.* (Sentencia 12 marzo 1956.)

84. SUBARRIENDO: ACCIÓN DIRECTA DEL ARRENDADOR: *Los artículos 32 y 33 de la LAU conceden acción directa al arrendador para exigir del subarrendatario el abono de la renta y crean entre ambos, partes de dos relaciones contractuales distintas, un vínculo «ex lege».* (Sentencia 11 febrero 1956.)

85. ARRENDAMIENTO URBANO: SUBARRIENDO: RESOLUCIÓN POR EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO: *No puede legalmente negarse la facultad de las partes en el contrato de arrendamiento de resolverlo, produciendo así la resolución del subarriendo conforme al artículo 152 de la LAU.* (Sentencia 20 abril 1956. No ha lugar.)

86. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: REGLAMENTO DE 27 DE ABRIL DE 1935: VALOR: *Aunque la Ley de 28 de junio de 1940 en su artículo 1.º derogó la legislación sobre arrendamientos rústicos posterior a la Ley de 15 de marzo de 1935 que se opusiera a aquella, y por tanto el Decreto de 27 de abril de 1935, ello no obsta para que las normas de dicho Decreto que no se opongan a las de la Ley de 1935 pueden considerarse como interpretación auténtica de la misma.* (Sentencia 20 marzo 1956. Sala V.)

87. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: POSESIÓN DE MALA FE: PRUEBA: *Para probar la mala fe de la posesión en que se halla el arrendatario no basta la demostración de actos del propietario o de otras personas ajenas al arrendatario, aunque vayan destinados a hacerle saber que carece de derecho para seguir poseyendo y aunque intervenga la autoridad, a menos que el acto vincule al poseedor o que el acto ajeno provoque reacciones en el sujeto que indique el conocimiento de la falta de derecho.* (Sentencia 9 marzo 1956. Sala V.)

88. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: APARCERÍA: OBLIGACIONES A LA ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DE LA FINCA: *Salvo pacto en contrario el propietario no está obligado a entregar las labores existentes al comenzar el arriendo al arrendatario ni éste las que existen al finalizar el contrato al propietario quedando las obligaciones de ambos en esta materia a permitirse recíprocamente los actos necesarios para la preparación del año siguiente.*

LABORES NECESARIAS: *Las labores de barbecho y siembra y las que sean precisas para preparar y obtener las cosechas entre viñas y olivares y mantener la tierra en producción evitando que se interrumpa el cultivo, tienen la condición de necesarias para la conservación de la finca, debiendo comprenderse los gastos que su realización originen entre aquellos a que se refiere el párrafo primero del artículo 453 del Código. (Sentencia 17 febrero 1956. Sala V.)*

89. **PRÉSTAMO USURARIO: PRUEBA:** *Excepcionalmente, en esta clase de juicios, el juzgador adquiere su convencimiento de modo libre ante las simples alegaciones de las partes, con ilimitado arbitrio jurisdiccional, sin que sea posible que el propio documento de préstamo sirva para deducir el error que se denuncia. (Sentencia 15 marzo 1956. Desestimatoria.)*

90. **ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS:** *No procede reducir la minuta del abogado cuando el recurrente se limita en su recurso a enjuiciar, de modo un poco global, según su particular opinión, pero sin rechazarlas, las diligencias, trabajos y actividades profesionales de actos en la gestión de los asuntos del demandado-recurrente, pretendiendo convencer a la Sala de que las aludidas gestiones y actividades, han sido estimadas dos veces, más sin aportar prueba alguna de sus aseveraciones.*

PRUEBA DOCUMENTAL: *No se infringen los preceptos del Código Civil relativos a su apreciación y valoración cuando el juzgador reconoció y valoró las escrituras públicas como instrumentos legítimos y públicos. (Sentencia 25 febrero 1956.)*

91. **ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS DE ARQUITECTO: FORMA: SISTEMA ESPIRITUALISTA: VALIDEZ EXIGENCIAS DE FORMA EN ESTATUTOS DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS:** *El sistema espiritualista inspira el vigente Código civil; esta libertad contractual admite excepciones, mas para ello es preciso que la Ley lo consigne de manera categórica; el incumplimiento de las exigencias en forma contenidas en los Estatutos del Colegio de Arquitectos, podrá dar lugar a medidas de carácter disciplinario, pero nunca constituiría motivo para dejar sin efecto un contrato libremente celebrado con un tercero. (Sentencia 9 abril 1956. Desestimatoria.)*

92. **ARRENDAMIENTO DE SERVICIO: SERVICIOS DE ABOGADO: PRECIO:** *El arrendamiento de servicios, tal como lo define la doctrina jurisprudencial que así califica los servicios específicos de abogado prestados a sus clientes tiene precio que se determina por las minutas, según es costumbre reconocida por el Tribunal Supremo, sujeta a impugnación. (Sentencia 12 abril 1956.)*

93. **CONTRATO DE OBRA Y SUMINISTRO: ELEMENTOS PERSONALES:** *La Sala llega a la convicción de que el demandado recurrente, dueño del establecimiento en que se ejecutaron las obras objeto de la demanda, fué quien las proyectó y contrató con la parte actora, viniendo obligado a su pago con independencia de los contratos que puedan existir entre el recurrente y el otro demandado.*

CONTRATO DE OBRA Y SUMINISTRO: VALOR ACTA NOTARIAL: *El acta notarial es un documento público cuya eficacia obligatoria sólo puede alcanzar a cuanto se refiera a la fecha, a las preguntas que se hicieron por el requirente y al texto de las contestaciones dadas por el requerido a presencia del Notario, pero no a la veracidad y exactitud del contenido de esas manifestaciones. (Sentencia 7 abril 1956. Desestimatoria.)*

El condenado absuelto por la Sala rectifica en la súplica el contenido de unas manifestaciones suyas en un requerimiento notarial, alegando que el error de estas últimas fué debido a que «por su condición de vasco no domina perfectamente el castellano, muchas de cuyas expresiones y giros idiomáticos le son desconocidas».

94. **MANDATO: NATURALEZA: OBJETO:** *El objeto del mandato es la gestión de los negocios del mandante con los terceros.*

MANDATO NO REPRESENTATIVO: *Si en la ejecución del mandato el mandatario obra en nombre propio, en su contrato con los terceros no figura el nombre del mandante, ni se establece relación entre él y los terceros, ni tienen éstos acción contra el mandante, ni éste último contra aquéllos.*

MANDATO REPRESENTATIVO: *En el mandato representativo las obligaciones asumidas y los derechos adquiridos por obra del mandatario pasan del tercero al mandante, sin que el mandatario participe en modo alguno.*

COMISIÓN MERCANTIL: COMISIÓN EN NOMBRE PROPIO Y EN NOMBRE AJENO: *Es aplicable la misma doctrina del mandato conforme a los artículos 246 y 247 del C. de C.*

MANDATO: CLÁUSULA EXIMIENDO DE RENDIR CUENTAS: *Es ineficaz dicha cláusula, cuando pretende fundarse en otras relaciones jurídicas que mediante el uso libérrimo del mandato habían de cancelarse, y no se ha estimado probada la existencia de tales relaciones. (Sentencia 5 abril 1956.)*

95. **CONTRATO DE CORRETAJE O MEDIACIÓN: NATURALEZA JURÍDICA AUTÓNOMA:** *Esta figura, más que asimilada a ninguna otra, va adquiriendo en la doctrina novísima, sustantividad propia.*

CONTRATO DE CORRETAJE O MEDIACIÓN: FACULTADES DEL MEDIADOR: *Aún atribuida al mediador la condición de mandatario, no podría estimarse autorizado, sin prueba suficiente, para desistir de la ejecución del contrato después de convenido entre los interesados y en parte consumado aquél. (Sentencia 25 febrero 1956.)*

96. **GESTIÓN DE NEGOCIOS AJENOS:** *Para que tal cuasicontrato surja se requiere que el objeto del mismo se halle abandonado, bien por ausencia o negligencia, bien por enfermedad o incapacidad, debiendo guiar al gestor un fin lícito en el encargo que voluntariamente se atribuye. (Sentencia 26 abril 1956.)*

97. **RECONOCIMIENTO DE DEUDA.** (V. Sentencia 8 marzo 1956. Parte general)

98. **CULPA EXTRA CONTRACTUAL: RESPONSABILIDAD CIVIL Y RESPONSABILIDAD PENAL:** *Se rigen por preceptos diferentes y deben someterse al conocimiento de jurisdicciones distintas; la declaración de la jurisdicción penal de*