

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS

A cargo de Carlos FERNANDEZ RODRIGUEZ, Gabriel GARCIA CANTERO, José Luis MORO, José María PEÑA, Antonio PEREZ VEGA, José Antonio PRIETO y Enrique SECO, bajo la dirección de Antonio IPIENS y Manuel PEÑA.

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

1. **NORMAS JURÍDICAS: DEROGACIÓN:** *La modificación o derogación ha de ser hecha por una norma que no tenga rango inferior al de la derogada, según se desprende de los artículos 23 y 30 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado.*

EFICACIA TEMPORAL DE LA LEY: *La eficacia de la Ley en el tiempo sólo está subordinada al hecho de que no sea emitida una nueva Ley que expresamente o tácitamente declare que la vieja Ley ya no tiene vigor en todo o en parte, salvo el caso de Leyes temporales que tienen fijado un término de manera explícita o implícita.*

COMISARÍA DE ABASTECIMIENTOS Y TRANSPORTES: RANGO DE SUS CIRCULARES: *Creada la Comisaría General de Abastecimientos y Transportes como Organismo encargado de declarar la libertad o intervención en la contratación, circulación y consumo de las subsistencias, sus circulares en esta materia no son de rango inferior a las Ordenes reguladoras del precio de las subsistencias. (S. 14 de enero de 1958.)*

2. **COSTUMBRE: PRUEBA: LA COSTUMBRE HA DE ALEGARSE Y PROBARSE: COSTUMBRE GENERAL:** *Es inoperante la alegación de una costumbre general en pugna con el artículo 6.º, II del Código civil que se refiere a la costumbre del lugar que podrá coincidir o no con la general. (S. 21 de febrero de 1957; no ha lugar.)*

Sigue esta sentencia la posición mantenida fundamentalmente por el profesor Castro (1). La opinión dominante (Burón, De Buen. Pérez y Alguer, De Diego) entendía que las costumbres generales podrán ser invocadas como locales en todos y cada uno de los lugares del territorio nacional; pero, según Castro, el artículo 6.º, al invocar la costumbre del lugar ha querido que se trate de costumbre «hic et nunc». Es preciso, por tanto,

(1) *Derecho civil. Parte General. 3.ª edición. pág. 447.*

la prueba de que, en el lugar donde se dé la relación jurídica cuestionada, la costumbre tiene, efectivamente, vigor. (S. 21 de febrero de 1957; no ha lugar.)

COSTAS: Los Tribunales de instancia son soberanos en lo relativo a la imposición de costas y apreciación de las circunstancias para imponerlas, cuando no existe precepto legal concreto relativo a la condena de las mismas. (S. de 21 de febrero de 1957; no ha lugar.)

Dice esta sentencia en su considerando primero que «para la aplicación del párrafo II del artículo 6.º del Código civil se requiere como condición fundamental una laguna de ley; es decir, la contemplación de una cuestión, hecho o situación que carezca de regulación en la Ley, que en ella no se halle contenido; cosa que no ocurre en el caso que plantea el recurso.» (cuantía de indemnización por muerte de una persona por una cox dada por una yegua) (art. 1.905) (J. M. P.).

3 VECINDAD FORAL: CAMBIO: El plazo de permanencia ha de transcurrir sin interrupción, como para la usucapción -Ss. de 27 de octubre de 1900 y 23 de diciembre de 1904-, considerándose como interrupción el traslado de domicilio a región distinta durante un año y un día como dice la Sentencia de 29 de mayo de 1992.

VECINDAD: PRUEBA: Como dice la Sentencia de 30 de noviembre de 1920 sólo deben merecer la calificación de principios de prueba las certificaciones del censo de población, censo electoral y padrón de habitantes del término municipal, así como la cédula personal.

MEJORA EN BIEN TRONCAL DURANTE EL MATRIMONIO: VIZCAYA: Si el matrimonio se disuelve sin descendencia procede la liquidación conforme al Derecho Común, dividiéndose los gananciales por mitad; pero hechos mejoramientos en bienes troncales propios de uno de los cónyuges, estos bienes, en virtud del principio de troncalidad no pasan a otra rama, sino que únicamente se paga el justo valor de su mitad, a diferencia del artículo 1.404, II del Código civil.

MANIFESTACIONES SOBRE PROCEDENCIA DEL DINERO CON EL QUE SE EDIFICA DURANTE EL MATRIMONIO: La manifestación del marido, inscrita en el Registro de la Propiedad, de que los edificios se construyeron a sus expensas, no demuestra que así fuera, según reiterada jurisprudencia, pues es preciso probarlo. (S. 21 de enero de 1958; no ha lugar.)

4. ABUSO DEL DERECHO: ARRENDAMIENTOS URBANOS SOMETIDOS A LEY DE 1947: Aun en el supuesto de que pudiera aplicarse el principio del abuso del derecho en la Ley de 1947, no concurren los elementos que le caracterizan, pues al ejercitar su derecho el demandante no traspasó los límites impuestos al mismo por la equidad y la buena fe, ni actuó con daño para terceros ni contra ningún interés social. (S. de 27 de febrero de 1958; no ha lugar.)

5. DOMICILIO ELECTIVO: LEY HIPOTECARIA: *El artículo 40 del C. c. es una norma general que no impide que, a veces, por prescripción de la Ley o por convenio de los interesados, se establezca, a efectos limitados, un domicilio especial, así en la constitución de hipotecas ordenan los artículos 130 y 131 de la L. H. el señalamiento de un domicilio para la práctica de los requerimientos, y de las notificaciones.*

PROCEDIMIENTO ESPECIAL DEL BANCO HIPOTECARIO: FALLECIMIENTO DEL DEMANDADO: CITACIÓN: *La citación debió hacerse personalmente y no por edictos a la viuda del demandado que vivía en el domicilio señalado en la escritura, en cumplimiento de los artículos 34 de la Ley de 2 de diciembre de 1872, 11 del D-L de 4 de agosto de 1928 en relación con la estipulación undécima de la escritura de constitución de hipoteca; y los artículos 268 y 269 de la L. e. c... (S. de 30 de noviembre de 1957; no ha lugar.)*

6. SIMULACIÓN: *Existe cuando falta la realidad del contrato, otorgado con la sola finalidad de buscar una apariencia que pusiera a determinados bienes a cubierto de posibles responsabilidades, cuando no se quieren buscar los efectos que conforme a su naturaleza debía producir, pues faltando la causa, ya que sólo, aparentemente, se entrega la cosa y simultáneamente su precio, se produce la simulación o inexistencia real del contrato, que es nulo y sin valor alguno.*

ERROR DE HECHO: *Debe ser demostrado por documentos o actos auténticos que lo pongan de manifiesto, y sólo se aducen los mismos documentos objeto del pleito, que, según reiterada doctrina de esta Sala, no son aptos para este objeto, y, además, puede probarse la inexactitud y falsedad del documento auténtico, ya que la fe notarial no cubre la verdad o seriedad de lo que digan las partes.*

TERCERO ADQUIRENTE DE MALA FE: *Acreditado que el tercero contrató con conocimiento de la simulación, cooperando en ella no puede quedar amparado por la legislación hipotecaria según el artículo 34, ni se convalida la inscripción a tenor del artículo 33.*

FALLO CONTRADICTORIO: *Se alega que la sentencia recurrida contiene pronunciamientos contradictorios al declarar nulo, por simulación, el contrato, por estimar que son incompatibles nulidad y simulación, no advirtiendo que por mucho que se pretenda diferenciar y alambicar los conceptos nunca dejará de ser la simulación un caso de nulidad, de carencia de valor y efectos del acto jurídico. (S. de 14 de marzo de 1958; no ha lugar.)*

7. NULIDAD DE ACTOS CONTRA LO DISPUESTO EN LA LEY: *El precepto del párrafo 1.º del artículo 4.º debe interpretarse con criterio flexible, sin que quepa pensar que toda disconformidad, o toda omisión de formas legales, aunque sean accidentales con relación al acto de que se trate, haya de llevar aparejada la nulidad, sobre todo, cuando existe una legislación especial—la notarial—que regula la materia.*

DOCUMENTO NOTARIAL: TESTIMONIOS: COPIAS: *El artículo 27, número 3.º de la Ley del Notariado no es aplicable a los testimonios notariales de documentos privados; ni tampoco lo es el 241 del Reglamento Notarial, como se ve poniéndoles en relación con los artículos 238 y 244 del propio Reglamento, y por eso no es preciso decir en los testimonios de documentos privados la persona a cuya instancia se libran.*

TESTIMONIOS: COPIAS: PARTE LEGÍTIMA: *Al decir el notario que los libra a instancia legítima, acredita que conocía a la persona que hacía la petición y su interés; y si no se consigna el nombre de la persona que interesa la copia, ello podría constituir, a lo sumo, una infracción reglamentaria, pero no dar lugar a la nulidad del documento.*

COPIAS: INTERÉS LEGÍTIMO: *El interés lo califica el notario a su prudente arbitrio. (S. de 28 de enero de 1958; no ha lugar.)*

8. **DOCUMENTO: TESTIGOS:** *El que la declaración de testigos conste en un documento unido a los autos no basta para convertir en documental esa prueba testifical. (S. 13 de marzo de 1958; no ha lugar.)*

9. **PRUEBA DE TESTIGOS: ARTÍCULO 1.248 DEL C. c.:** *Este artículo no es preceptivo, sino admonitivo, y no puede dar lugar a casación, ya que es de la libre facultad del juzgador la apreciación de la prueba testifical; las reglas de la sana crítica no están especificadas en la ley, y, por tanto, mal pueden citarse como infringidas.*

PRESUNCIONES: CASACIÓN: *El artículo 1.253 del C. c. no puede invocarse en casación como infringido, más que a través del número 1.º del 1.692 de la L. e. c. (S. 25 marzo de 1958; no ha lugar.)*

11. **ERROR DE DERECHO:** *Para estimar el error de derecho alegado con relación a las pruebas documental y de testigos es obligado citar el precepto legal valorativo de las mismas que haya sido infringido en la sentencia.*

RECURSO DE CASACIÓN: PRESUNCIONES: *La infracción del artículo 1.253 C. c. en cuanto se refiere a la operación lógica de la deducción, sólo puede alegarse por la vía del número primero del artículo 1.692 de la Ley adjetiva, con expresión del concepto de la infracción conforme ordena el artículo 1.120 de dicha Ley. (S. 21 de enero de 1958.)*

12. **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA: INTERRUPCIÓN: ACCIÓN COMO TERCERO:** *A los efectos de la interrupción sólo son eficaces los actos del titular de la acción, actuando como tal titular; pero no si actúa en concepto distinto.*

CONDICIÓN: *Si la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación es nula según el artículo 1.114 del C. c.*

PRESCRIPCIÓN: LEY DE 1 DE ABRIL DE 1939: REQUISITOS: *La interrupción de la prescripción que señala esta ley se limita a los casos en que por situación de las personas, de los bienes o de los medios necesarios o adecuados no haya sido posible desde entonces (17 de julio de 1936) el ejercicio de los derechos o acciones; o sea que no basta con demostrar que la guerra les afectó. (S. de 7 de enero de 1958; no ha lugar.)*

13. PRESCRIPCIÓN: USATGE «OMNES CAUSAE»: *En Cataluña todo se adquiere y todo se pierde por la prescripción de treinta años, salvo la que requiera mayor plazo o la exija menor.* (S. 16 de noviembre de 1957; no ha lugar.)

II. Derechos reales.

1. PROPIEDAD PRIVADA: LIMITACIONES: *Los artículos 348, 515, 528, 781, 785, párrafos 2.º y 3.º, y 787 del C. c., receptores y consagradores del principio inspirador de las leyes desvinculadoras, cuya derogación no exige la función social de la propiedad, establecen el régimen de libertad de esta.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: SUCESIÓN «MORTIS CAUSA» EN EL ARRENDAMIENTO: *Según tiene declarado la jurisprudencia, el derecho de advenir arrendatario que el artículo 73 de la LAU de 1946 regula, lo otorga sólo a los primeros sucesores, sin extenderlo a los sucesivos herederos de éstos hasta el infinito, cual si se tratara de una vinculación indefinida del uso de cosa ajena con posible limitación perpetua de la facultad de uso del propietario.* (S. 25 de noviembre de 1957; no ha lugar.)

Los advenidos arrendatarios o arrendatarios derivados sustituyen al originario, en cuanto parte creadora de la concorde voluntad privada generadora de la relación arrendaticia, en todos los derechos y obligaciones que de ésta emanan, y entre ellos no se halla el de disposición por actos mortis causa del expresado vínculo, cuya prórroga tampoco concede la Ley al heredero de todo el que al tiempo de fallecer ocupa el puesto de arrendatario, sino al de quien lo ocupa por haber sido parte en el contrato, cuyos efectos, extinguido éste, sólo se mantienen por imperativo legal, al cual no se le puede dar mayor alcance, en contra del derecho de dominio, que el que estrictamente le confiere la disposición legislativa que excepcionalmente lo limita. (S. de 25 de noviembre de 1957; no ha lugar.)

2. PLANTACIÓN EN SUELO AJENO (TERRENO VECINAL) DE BUENA FE: DERECHO DE RETENCIÓN: *De la remisión que hace el artículo 361 del C. c. al 453 y 454, se desprende el derecho de retención que asiste al que plantó mientras no se le indemnice del valor correspondiente según sentencia de 21 de mayo de 1928.*

PLANTACIÓN EN SUELO AJENO: ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS ÁRBOLES POR EL DUEÑO DEL SUELO: *Hasta que no se haga efectiva la indemnización, el dueño del suelo no adquiere el dominio, según sentencia de 2 de enero de 1928.*

PLANTACIÓN EN SUELO AJENO: REIVINDICACIÓN DE ÁRBOLES: *Si bien, como dice la S. de 23 de marzo de 1943, mientras existe la opción que al dueño del terreno concede el artículo 361 del C. c., ni éste ni el de lo plantado sobre él gozan de la situación de plenitud jurídica que permite el ejercicio de la acción reivindicatoria, a «sensu contrario», cuando el dueño del terreno no indemniza y realiza la corta de los árboles, se coloca en situación que*

hace procedente la acción reivindicatoria. (S. de 17 de diciembre de 1957; no ha lugar.)

3. USUCAPIÓN: JUSTO TÍTULO: *Por justo título debe entenderse el que sin la tara de la anulabilidad sería idóneo para transmitir directamente el dominio.*

VENTA POR HEREDERO APARENTE: BUENA FE: *La buena fe está demostrada, pues los bienes se adquirieron de personas que en el momento de enajenarlos ostentaba títulos de propiedad sobre ellos, como heredero aparente, desconociéndose la apariencia por el comprador y posiblemente por el vendedor.*

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA; USUCAPIÓN: *La acción reivindicatoria prescribe a los treinta años, contados desde que puede ser ejercitada, según el artículo 1.963 párrafo 1.º del C. c. y el 1.969 del mismo; pero este plazo queda supeditado a que el poseedor haya adquirido el dominio con anterioridad por usucapación ordinaria, según el párrafo 2.º del 1.963 del C. c.*

INEXISTENCIA: NULIDAD: ANULABILIDAD: *Lo inexistente representa el no ser, lo nulo, lo pactado contra la ley preceptiva, y lo anulable, lo no comprendido en los dos términos anteriores, si bien viciado en los elementos del negocio que el instituto de la usucapación puede purgar y lo mismo la «ratihabito» de las partes.* (Sentencia 12 de marzo de 1958: no ha lugar.)

4. USUCAPIÓN CONTRA EL REGISTRO: *A la usucapación extraordinaria no es aplicable el artículo 1.949 del Código civil, que sólo lo es a la ordinaria.*

EFICACIA DE LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA CONTRA TERCERO HIPOTECARIO: LEY DE 1909: *El conocimiento de la realidad extrarregistral, o sea, que la finca estaba poseída a título de dueño por persona distinta del transmitente desde tiempo inmemorial, priva al adquirente del carácter de tercero, protegido por la inscripción, siendo eficaz contra él la prescripción.*

EFICACIA DE LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA CONTRA TERCERO HIPOTECARIO: LEY VIGENTE: *Aunque fuera aplicable la ley vigente, en la actualidad el resultado sería el mismo en cuanto establece en el artículo 36 a) la eficacia de la prescripción consumada, frente a tercero del 34, cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.*

PRESCRIPCIÓN: INTERRUPCIÓN: *Dado el carácter inmemorial de la posesión, los actos interruptivos no fueron realizados en tiempo hábil, pues ya estaba consumada la prescripción.*

PRESCRIPCIÓN: INTERRUPCIÓN: *El desahucio por precario al ser desestimado, no puede interrumpir la prescripción, de acuerdo con el número 3.º del artículo 1.946 del Código civil.*

PRUEBA: TESTIGOS: Aunque afecte a los testigos alguna tacha no quedarían sus declaraciones excluidas de la libre apreciación por el juzgador de instancia.

PRUEBA: ARTÍCULOS 659 DE LA L. E. C. Y 1.248 DEL CÓDIGO CIVIL: Ninguno de los dos artículos entraña una regla de obligatoria observancia que motive la casación, dado su carácter admonitivo y la ausencia de norma legal de las reglas de la sana crítica.

PRUEBA: APRECIACIÓN: No pueden desintegrarse los elementos de prueba apreciados en su conjunto por el juez de instancia para así obtener resultados contrarios a los de la sentencia recurrida. (Sentencia de 13 de diciembre de 1957: no ha lugar.)

5. COMUNIDAD DE BIENES: IRRENUNCIABILIDAD E IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DIVISORIA: La facultad de pedir la división es irrenunciable por estimarse de orden público y, además, por ser mera facultad, imprescindible (1.965 del C. c.)

COMUNIDAD DE BIENES: ARTÍCULOS 401 Y 404 DEL CÓDIGO CIVIL: Se da entre estos artículos una simple incongruencia de redacción, pues lo mismo cuando la división material sea simplemente perjudicial que cuando sea imposible, existe el derecho a pedir la disolución de la comunidad mediante la adjudicación o venta.

COMUNIDAD DE BIENES: INDIVISIBILIDAD DE LA COSA: Es cuestión de hecho el determinar si una cosa es o no indivisible a los efectos de los artículos 401 y 404 del Código civil. (Sentencia de 28 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

6. AGUAS: APROVECHAMIENTO: FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA DE LA ADMINISTRACIÓN: No ejercitándose acción de dominio sobre las aguas públicas, sino solamente la que interesa que se reconozca un derecho al aprovechamiento de dichas aguas para regar fincas propias no puede entenderse que exista conflicto alguno entre la Administración y los particulares demandantes, por lo que limitándose el litigio a discusión entre particulares la relación jurídica procesal no tiene defectos de constitución.

INCONGRUENCIA: Se concede más de lo pedido cuando solicitándose la declaración de un hecho (que determinadas fincas solamente se han regado en una ocasión) se resuelve sobre el derecho a regar aquellas fincas con el caudal de aguas base del litigio. (Sentencia de 21 de marzo de 1958: ha lugar.)

7. PACTO ANTICRÉTICO: ARRENDAMIENTO: CONTRATO ATÍPICO: El pacto hecho en documento privado en el que se estipula que el acreedor gozará de un piso de la casa hipotecada durante los tres años que dure el préstamo, compensándose los intereses de éste con el goce del piso, no constituye anticresis, ni por el fin perseguido, ni por el fondo, ni por la forma, y aunque guarda analogías con el arrendamiento, tampoco constituye éste contrato, sino que es un contrato atípico, regido por lo convenido y por los preceptos generales del Código civil sobre obligaciones y contratos.

PRECONTRATO DE ARRENDAMIENTO: REQUISITOS: *Para que haya precontrato de arrendamiento es preciso que haya acuerdo sobre la cosa, plazo y precio del arriendo o que se señale un tercero para la fijación del mismo en cumplimiento del artículo 1.261 y 1.543 del Código civil.*

PREARIO: *Transcurrido el plazo de tres años durante los que disfrutó el piso en virtud de un contrato innominado, quedó privado de título legal de posesión y convertido en simple precarista. (Sentencia de 27 de mayo de 1958; ha lugar.)*

NOTA.—Se trata de un préstamo garantizado con hipoteca. En el mismo despacho del notario se redacta un documento privado en el que se conviene que se compensen los intereses con el goce de unos de los pisos de la finca hipotecada. El Tribunal Supremo dice que no hay ni anticresis, pues la finalidad de ésta —la garantía— ya está cumplida con la hipoteca; ni arrendamiento, pues en la escritura —que hay que poner en relación con el documento privado, por estar redactado inmediatamente antes— se dice expresamente «sin pago de alquiler ni arriendo alguno», con lo que las partes repudian el arrendamiento. Entiende el Tribunal Supremo que estamos ante un contrato atípico. El origen de la anticresis es el pacto que contemplamos, que se añadía a la prenda o a la hipoteca, y que sólo posteriormente se configura como derecho de garantía independiente. (J. M. P.)

8. TITULAR REGISTRAL: PRESUNCIÓN POSESORIA DEL ARTÍCULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA: *Inscrito el dominio a nombre de una persona tiene como titular registral la posesión real, precisa para promover la demanda de desahucio por precario, de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.*

COMODATO: PREARIO: *La concesión gratuita de una cosa, sin determinación de uso ni de tiempo, no entraña actualmente precario, sino comodato.*

III. Derecho de obligaciones.

1. DAÑOS Y PERJUICIOS: REQUISITOS DE LA INDEMNIZACIÓN: *Se requiere en nuestro Derecho, salvo contadas desviaciones específicas, no sólo el concurso de la causalidad física en el acto dañoso indemnizable, sino con éste el elemento culposo de imprevisión o falta de la diligencia que impongan las circunstancias del caso.*

ABUSO DEL DERECHO: *La doctrina sobre el abuso del derecho, ya se centre en la intención única e indudable de dañar, ya en actuar contra los fines económico-sociales del derecho del mismo, ora en otras circunstancias, no puede ser aplicada a los demandados que al invocar sus propios títulos de crédito lo hicieron en cumplimiento de deberes sindicales y ante el órgano estatuido en la vía sindical. (Sentencia de 17 de febrero de 1958; no ha lugar.)*

2. DAÑO POR ARTÍCULO INJURIOSO: *El artículo publicado contiene una crítica severa al aludir a los defectos observados en la luminotecnica que estuvo a cargo del recurrente; mas de su contenido total no resulta comprobado el ánimo de injuriar ni de difamar, sino el de cumplir un deber de información al público, no mencionándose el nombre del contratante ni*

apareciendo demostrado que se hayan ocasionado daños y perjuicios. (Sentencia de 28 de febrero de 1958: ha lugar.)

3. OBLIGACIONES: NOVACIÓN: *No implica alteración de condiciones esenciales del contrato, sino sólo de las accidentales, y por tanto, sin eficacia novatoria las modificaciones relacionadas con el modo de cumplimiento de las obligaciones, alteraciones de plazo y adición de garantías.* (Sentencia de 18 de marzo de 1958.)

CONTRATOS: INCUMPLIMIENTO: *En los contratos de vigencia limitada, pasada la fecha límite, no puede exigirse su cumplimiento ni su resolución haciendo revivir las obligaciones nacidas del contrato, puesto que éstos se extinguen por el transcurso del plazo de su vigencia.*

CLÁUSULA PENAL: *La incompatibilidad de la pena con la indemnización de daños y perjuicios y abono de intereses se refiere a los intereses debidos por falta de cumplimiento del contrato, pero no a los que se deriven del incumplimiento de la pena.* (Sentencia de 17 de marzo de 1958: no ha lugar.)

5. CONTRATOS: PRINCIPIO «REBUS SIC STANTIBUS»: REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN: *La jurisprudencia no autoriza aplicar el principio «rebus sic stantibus» si el cambio de circunstancias sólo es debido a la actuación de una de las partes.*

ARRENDAMIENTO URBANO: INALTERABILIDAD DE LA RENTA: *Una vez establecidas unas rentas no pueden ser alteradas por la sola voluntad o descuido del arrendador.* (Sentencia de 28 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

La propietaria de un inmueble urbano arrendó los diferentes pisos del mismo a varios inquilinos por determinado precio. Las rentas fueron calculadas sobre la base de que la propietaria iba a gozar de diversas exenciones fiscales derivadas de la Ley del Paro de 1935, y en varios de los contratos de arrendamiento se estipuló que la arrendadora podría cobrar de los inquilinos los impuestos que legalmente pesaran sobre ella si la exención de los mismos por efecto de la Ley del Paro no la fuera concedida. El litigio versó sobre el derecho de la propietaria a percibir de los inquilinos el importe de las contribuciones que había de pagar a la Hacienda (o ya satisfechas a ésta), por no haber llegado a gozar de las exenciones de contribución antes aludidas. La necesidad del pago a la Hacienda fué debida a no haber actuado la propietaria en la gestión del inmueble de manera tal que dicha señora llegase a reunir los requisitos para gozar de las exenciones tributarias. En primera y en segunda instancia se negó a la arrendadora el derecho de cobrar otras rentas que las expresamente pactadas para el caso de no proceder la repercusión del importe de las contribuciones sobre los inquilinos. El Tribunal Supremo confirma la sentencia de apelación sobre el fundamento, entre otros, del siguiente

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que los arrendamientos de autos eran de libre contratación por ser posteriores a 1 de enero de 1942 y que en virtud de esto se pactaron libremente sus mercedes arrendaticias, unas infe-

riores y otras superiores a 250 pesetas mensuales, esto no implica que una vez establecidas esas rentas pudieran ser alteradas para los arrendatarios contratantes, como propugnan los motivos cuarto, sexto y noveno del recurso, por la sola voluntad o descuido de la arrendadora, pues a esto equivale la cláusula inserta en seis de esos contratos, de que si no se consiguiesen los beneficios de la Ley del Paro se pagaría entre todos los inquilinos la contribución territorial que se impusiera a la finca, porque ese pago no era la repercusión que autoriza la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que no es aplicable sino un aumento sobre lo pactado, consecuencia sólo de la actitud de la propietaria, ya que debido exclusivamente a que ésta pactó precios superiores a los permitidos por la Legislación mencionada del Paro Obrero no fueron concedidos los beneficios de ella, y no puede determinar esa elevación de la merced arrendataria la sola voluntad de una de las partes contratantes, no siendo de aplicación a este caso el principio jurídico *rebus sic stantibus* que invoca el motivo sexto, porque la jurisprudencia no lo autoriza en casos en que, como queda sentado, el cambio de circunstancias sólo es debido a la actuación de una de las partes.

6. NULIDAD DE LOS CONTRATOS: PERSONAS QUE PUEDEN EJERCITAR LA ACCIÓN DE NULIDAD DEL ARTÍCULO 1.300 DEL CÓDIGO CIVIL: *Pueden promover la acción de nulidad aquellos a quienes perjudique la obligación.*

VENTA DE COSA AJENA: NULIDAD EN CASO DE ENRIQUECIMIENTO ILEGAL: *Es nula la escritura de venta, ya que de no ser así daría lugar al enriquecimiento de una de las partes en perjuicio de las demás, y en particular de las que no figuran en la escritura, las que resultan desposeídas de su derecho por un acto en el que no tuvieron intervención.*

VENTA DE COSA AJENA: INVOCACIÓN DE LA NULIDAD POR EL CAUSANTE DEL ERROR COMETIDO: *Puede ejercitar la acción de nulidad el causante del error cometido, pues si es cierto que dió origen a las escrituras otorgadas es igualmente exacto que la parte compradora cooperó de modo personal a la nulidad declarada.* (Sentencia de 14 de febrero de 1957: no ha lugar.)

Los hechos son los siguientes: Según una escritura pública de venta, don Cristóbal, dueño de una casa, la vendió a doña Dolores. Dicha compradora, a su vez, vendió la casa a su padre, también mediante documento público. Sin embargo, ambas ventas (y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad) fueron declaradas nulas por el Juzgado de Primera Instancia y por la Audiencia Territorial, sobre la base de que la casa no pertenecía exclusivamente a don Cristóbal, en virtud del título alegado en la primera escritura de venta y de que, por el contrario, don Cristóbal era tan sólo uno de los coherederos a los que la casa correspondía. Interpuso recurso de casación, el Tribunal Supremo lo desestimó por los fundamentos expuestos.

7. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: REGLAS GENERALES: *Es principio general del Derecho, establecido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que la interpretación de los negocios jurídicos, contenidos en los contratos, es materia de libre apreciación y de la soberanía de la Sala sentenciadora,*

con la excepción de la posibilidad del recurso al amparo del número 7.º del artículo 1.962 LEC o del número 1.º de dicho artículo.

Al resolver, explicar o aclarar el sentido de las cláusulas oscuras ha de tenerse en cuenta el principio de la buena fe, en unión con los principios básicos cardinales (artículos 1.281 a 1.283 C. c.) y subsidiarios (artículos 1.284 a 1.287 C. c.).

INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO «DE ARRENDAMIENTO Y ARRANQUE DE CARBÓN»: ACTOS ANTERIORES AL CONTRATO: *Al interpretar una cláusula han de apreciarse las circunstancias que precedieron al concierto sobre el arriendo, a las que ha de atenderse por disposición expresa de la doctrina jurisprudencial (Sentencias de 26 de marzo de 1923 y de 8 de abril de 1931), según la cual el artículo 1.285 del Código civil no excluye los actos anteriores al contrato. (Sentencia, de 16 de octubre de 1957: ha lugar uno de los dos recursos.)*

8. COMPRAVENTA: ARTÍCULO 1.502: *No puede aplicarse este artículo cuando el comprador, con conocimiento del ejercicio de la acción reivindicatoria, por demanda anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad y aceptando sus consecuencias jurídicas, compra la cosa y se aviene a pagar el precio al hacerse cargo de la misma. (Sentencia de 15 de febrero de 1958: no ha lugar.)*

9. COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO: *Habiendo dejado de pagar dentro del plazo debido, es indudable la aplicación del artículo 1.504 del Código civil, sin que pueda hablarse de mero retraso por parte del comprador, porque éste es precisamente el supuesto del referido precepto sustantivo. (Sentencia de 3 de marzo de 1958: no ha lugar.)*

10. COMPRAVENTA: ARRAS: ARTÍCULO 1.454 DEL CÓDIGO CIVIL: *Este artículo tiene carácter dispositivo, pudiendo darse a las arras otro carácter que el de arras penitenciales; el citado artículo contiene una calificación supletoria de la voluntad de las partes. (Sentencia 1 de abril de 1958; no ha lugar.)*

11. RETRACTO GENTILICIO EN NAVARRA: BIENES DEL CONQUISTA: PERSONAS A QUIENES CORRESPONDE: *En caso de venta de bienes de conquista corresponde el ejercicio del retracto a los hijos y nietos del vendedor.*

INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA: *Toda restricción de la libre disposición de bienes ha de ser interpretada con criterio restrictivo, sin poderla extender a casos no comprendidos taxativamente en ella. Debe advertirse además que en esta materia no cabe laguna, ya que la Ley pudo otorgar el retracto a quien lo creyera conveniente y lo limitó a personas determinadas, con lo que no puede producirse aquélla en el sentido técnico que se infiere del artículo 6.º del Código civil. (Sentencia de 6 de mayo de 1958: ha lugar.)*

I. Los bienes conquistados adquiridos por el matrimonio fueron divididos entre los hijos y los herederos del «conquistante» y uno de éstos vendió el inmueble comprendido en ellos a un extraño, suscitando el retracto gentilicio uno de los hermanos del vendedor, hijo del conquistante.

II. El Tribunal Supremo revoca la Sentencia de la Audiencia y distin-

que entre: a), bienes de abolorio y patrimonio, que son los verdaderamente familiares en el sentido del Fuero, respecto de los cuales el capítulo V, título XII, libro 3.º del Fuero General de Navarra reconoce el derecho de retracto a los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado del vendedor, y b), los bienes de Conquista, en los cuales sólo los hijos o nietos del vendedor pueden hacerlo, conforme a la Ley 2.ª, título 3.º, libro 3.º de la Novísima Recopilación de Navarra. Queda, pues, centrado, en esta clase de bienes, que la persona del vendedor es la determinante de quienes tienen derecho a él.

12. DONACIÓN INOFICIOSA EN NAVARRA: *Es difícil que una donación sea inoficiosa en Navarra dado el escaso contenido económico de la legítima, cinco sueldos y sendas robadas en los montes comunes.* (Sentencia de 21 de marzo de 1958: no ha lugar.)

13. PRÉSTAMO: CONGRUENCIA: *Aunque su punto de vista jurídico sobre unos hechos pueda ser distinto [en la fundamentación legal dada por el juzgador a la sentencia] al señalado por las partes, es indudable que se ha de guardar todo respeto a las pretensiones o causa de pedir que alegan los litigantes, y en consecuencia, se da la incongruencia denunciada cuando la sentencia de la Sala establece una razón de pedir o causa petendi, como fundamento de la petición, que no fué solicitada ante el órgano jurisdiccional al que se acudió, produciéndose un cambio o rectificación de la pretensión aducida en el debate.* (Sentencia de 28 de febrero de 1958: ha lugar.)

14. PRÉSTAMO USUARIO: *Si bien la compraventa con pacto de retro sola que versa el litigio constituye un contrato simulado de préstamo con interés, no puede calificarse de usurario, puesto que no cabe considerar situación angustiosa el encontrarse pura y simplemente en necesidad de numerario.* (S. 6 de mayo de 1958; no ha lugar.)

15. ARRENDAMIENTO DE SERVICIO: CONGRUENCIA: *Se incide en el defecto de incongruencia denunciado por el impugnante, porque la Audiencia no puede convertir la oposición de la demandada (que no reconvinó) en una nueva acción no suplicada por el actor y negada por él de un modo insistente, y porque otorga como suplemento de merced arrendaticia lo que se pidió por servicios profesionales prestados; pues no está vedado que los pronunciamientos tengan fundamentación jurídica diversa de la alegada por las partes, ni es obligado que coincidan literalmente con las pretensiones, a condición de que ello no implique una alteración de la causa de pedir y que se dé la identidad del fallo con aquéllas.* (S. de 23 de abril de 1958; ha lugar al recurso.)

16. CONTRATO DE SOCIEDAD: *No existe un contrato de sociedad cuando los contratantes no constituyen una entidad con personalidad distinta de la de ellos ni transfieren a ella la propiedad de un terreno y unas herramientas, sino que se limitan a hacer esa aportación para su uso y a operar a nombre de uno de los contratantes.*

ERROR DE HECHO: *El error de hecho en la apreciación de la prueba se da cuando el juzgador no estima la realidad de unos hechos determinados*

o da por acreditados los que no aparecen de la prueba, pero no se produce cuando de ciertos hechos admitidos no deduce como acreditada una situación jurídica. (S. de 12 de noviembre de 1957.)

17. GESTIÓN DE NEGOCIOS AJENOS: *Es incompatible con la idea de cuasi-contrato, la existencia de un convenio expreso o tácito por el que se determinó el precio de determinados servicios.* (S. 13 de marzo de 1958; no ha lugar.)

18. DAÑOS Y PERJUICIOS: MUERTE DE UNA NIÑA POR INCUMPLIMIENTO DEL SEGURO MÉDICO: NEGLIGENCIA: NO HABER SERVICIO DE URGENCIA Y DE GUARDIA: CAUSALIDAD: *Probada la infracción contractual, el daño y una relación de causa a efecto entre aquella y éste nace la obligación de indemnizar.* (S. 6 de febrero de 1958; no ha lugar.)

HECHOS: Se condena en esta sentencia a indemnizar a los padres por la muerte de su hija, que no fué operada rápidamente de apendicitis, a pesar de la urgencia del caso. No tenía la Sociedad demandada establecido el servicio de urgencia y tardó varias horas en llegar el cirujano.

19. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: CONCURRENCIA DE CULPAS: *En caso de concurrencia de culpas se puede repartir la responsabilidad entre el agente y el perjudicado.*

CULPA EXTRA CONTRACTUAL: CONCURRENCIA DE CULPAS: ARTÍCULO 1.103 DEL CÓDIGO CIVIL: *La facultad que el 1.103 del C. c. concede a los Tribunales de moderar la responsabilidad procedente de culpa, según los casos, se puede aplicar también a las obligaciones nacidas de culpa extracontractual consiguiendo así repartir la responsabilidad con el perjudicado.*

CULPA EXTRA CONTRACTUAL: INDEMNIZACIÓN: *Lo relativo a la indemnización de daños y perjuicios y determinación de su cuantía dentro de lo pedido, cómo cuestiones de hecho una y otra, son de la exclusiva apreciación del Tribunal sentenciador.*

CULPA EXTRA CONTRACTUAL: DAÑOS NO PATRIMONIALES: PÉRDIDA DE LA VIDA: *Corresponde fijar su cuantía al juzgador prudencialmente según las circunstancias de cada caso y conforme a la equidad.* (S. de 14 de octubre de 1957; no ha lugar.)

En cuanto a la concurrencia de culpa dice esta Sentencia en sus considerandos que «se plantea el problema de si desaparece el deber de indemnizar o cabe que los Tribunales, teniendo en cuenta las circunstancias del caso concreto, puedan sopesar, comparándolas, las culpas de ambas partes, para imputar las consecuencias del hecho dañoso de manera exclusiva a una de ellas o para repartirlas equitativamente entre las dos». Los principios del nexo causal al reconocer como causa aquella condición que se halla en conexión adecuada con el resultado dañoso, no excluye la posibilidad de la concurrencia de dos condiciones que impliquen esa conexión adecuada al daño, como sucede cuando concurren la culpa del agente y la del perjudicado, pudiendo los Tribunales moderar la responsabilidad del

agente y reducir en proporción su deber de indemnización repartiendo el daño con el perjudicado». «La influencia de la culpa del perjudicado, se ha reconocido reiteradamente por la Jurisprudencia, como una derivación de la necesidad del nexo causal entre el acto que obliga a indemnizar y el daño (Ss. de 7 de marzo de 1902, 16 de junio y 22 y 23 de diciembre de 1905, 13 de junio de 1923, 5 de mayo de 1925, 22 y 27 de diciembre de 1928 y 26 de octubre de 1930), y si bien la Sentencia de 21 de diciembre de 1910 concurriendo culpa apreciada en ambas partes, imputa los daños al agente, pese a la realidad de una cierta imprudencia del lesionado, las sentencias de 18 de enero de 1936 y 10 de julio de 1943, reconocen la posibilidad de que la concurrencia de culpa pueda ser compensada o compartida entre el agente y el perjudicado». (J. M. P.)

20. RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL: DAÑOS CAUSADOS POR LOS ANIMALES: *Es responsable la heredad de caza de los daños causados por ésta en las fincas vecinas, aunque el aprovechamiento de la caza esté arrendado a terceros, pues esta locación implica que no se hizo lo necesario para impedir su multiplicación y que se dificultó la persecución de la caza por los dueños de las fincas dañadas.* (S. 8 de abril de 1958; no ha lugar.)

21. CULPA EXTRACONTRACTUAL: REQUISITOS: *Para la existencia de la obligación que encierra el artículo 1.902 del C. c. es necesario la concurrencia de estos requisitos: Primero, agente que por acción y omisión ilícita incurra en culpa; segundo, daño real ocasionado, y tercero, nexo causal entre la conducta del agente y la producción del daño.* (S. de 6 de febrero de 1958; no ha lugar.)

22. DAÑOS Y PERJUICIOS: NEGLIGENCIA DE LOS ÓRGANOS RECTORES DE UNA COMPAÑÍA DE ELECTRICIDAD: *Es responsable la empresa, por negligencia de sus órganos rectores, al no adoptar las precauciones necesarias para tener la línea en condiciones de seguridad exigidas por el artículo 37 del Reglamento de instalaciones eléctricas de 27 de marzo de 1919 y por falta también de actuación inmediata del mecanismo de interrupción automática de la corriente.* (S. de 10 de enero de 1958; no ha lugar.)

IV. Arrendamiento de cosas.

1. ARRENDAMIENTO DE MINA: DESAHUCIO: FALTA DE PAGO: RENTAS VENCIDAS: *Solicitando por la parte recurrida en el acto de la vista que sea declarada la inadmisión del recurso sin entrar a conocer los motivos que en él se contienen al no figurar acreditado en forma debida que se tienen pagadas o consignadas las rentas vencidas, dicho pedimento no es viable, ya que se solicita el desahucio fundado en la falta de pago de las cantidades adeudadas en concepto de renta y siendo ésta en parte incierta, variable e indeterminada, su fijación depende de la liquidación que en su día se ha de practicar.*

NOVACIÓN: *Requiere como condición fundamental que de modo expreso se declare terminantemente la extinción de la obligación anterior, o que de*

sus términos aparezca que una y otra son de todo punto incompatibles, lo que no acontece en el caso presente al no alterar la esencia de la obligación. (S. de 13 de marzo de 1958; no ha lugar.)

2. ARRENDAMIENTO URBANO: SOLAR: *Para determinar la naturaleza del objeto arrendado hay que remontarse al momento mismo de la formalización del contrato, y tener en cuenta que el arrendador sólo pudo ceder lo que entonces poseía, con independencia de su ulterior destino y de los fines que el arrendatario se proponga. (S. 20 de marzo de 1958; ha lugar.)*

3. ARRENDAMIENTO URBANO: SOLAR: *No es la voluntad de las partes la que puede decidir si el espacio arrendado tiene el carácter de solar. No priva, por otra parte, del carácter de solar la edificación cuando por su desproporción con la superficie arrendada resulten ser elementos accesorios sin relevancia alguna. (S. 21 de febrero de 1958; ha lugar.)*

4. ARRENDAMIENTO DE SOLAR: DESAHUCIO POR INFRACCIÓN DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO: *Procede el desahucio del arrendatario si éste, contraviniendo a lo pactado, realizó obras en el solar arrendado, aunque estas obras fueron efectuadas cumpliendo órdenes del Ayuntamiento, anteriores en un año al contrato de arrendamiento, según el cual incumbían al arrendador las obras precisas para el disfrute del local. (S. de 27 de diciembre de 1957; ha lugar.)*

5. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CONCEPTO: *Si lo que se cede en uso y disfrute al arrendatario es todo o parte de un edificio dotado de los elementos precisos y debidamente organizados para la obtención de un producto económico y susceptibles de explotación inmediata o pendiente de meras formalidades administrativas, se estará en presencia de la unidad patrimonial con vida propia, creada por el arrendador y constitutiva del concepto de industria a que se refiere el artículo 4.º de la LAU (texto articulado de 21 de diciembre de 1947.)*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CONTRATO ÚNICO: *No existe arrendamiento doble si la unidad del vínculo contractual se infiere, evidentemente, por interpretación sistemática y gramatical del pacto sobre el edificio y enseres que constituyen el objeto de lo convenido, del precio global señalado al conjunto y de la propia finalidad perseguida por los contratantes al estipular que ambos elementos habrían de ser utilizados para la explotación del café y fonda que estaban en funcionamiento.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: ELEVACIÓN DEL ALQUILER: SIGNIFICACIÓN JURÍDICA: *El incremento del alquiler por mera conformidad de los interesados implica modificación solamente del precio del arriendo, dejando subsistente en lo demás la relación arrendaticia inicialmente concertada, por lo que no se ha producido novación extintiva.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CONCEPTO: *Si lo cedido es el edificio desnudo, o con elementos desarticulados no aptos por sí solos para una finalidad industrial, aunque utilizables en unión de otros que el arrendatario aporta y organiza para un negocio que él va a crear, la relación ju-*

ridica establecida será la de un arrendamiento de local de negocio, comprendido en el artículo 5.º de la LAU (texto articulado de 1947). (S. de 3 de diciembre de 1957; no ha lugar.)

6. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: REQUISITOS: *Es intrascendente, a efectos de la calificación jurídica del arrendamiento de industria, que no fuera el arrendador quien venía explotando el negocio hotelero, pues lo que importa es que dicho arrendador sea titular de una unidad de patrimonio con vida propia.*

7. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: *Si en el contrato se dice que se cede en arrendamiento la tienda, en pleno y normal funcionamiento con los efectos y enseres que se detallan, se está en presencia de un arrendamiento de negocio o industria regido por el artículo 4.º de LAU 1946.*

PRESUNCIONES: *Comprobándose la existencia de elementos base para el negocio a que se destina el local, que no son del arrendatario, con buena lógica deduce la sentencia recurrida que pertenecen al arrendador.*

REDUCCIÓN DE RENTA A LA DECLARADA A HACIENDA: *El artículo 133 LAU. 1946 sólo funciona cuando el contrato afecta al local, que es lo que grava la contribución territorial, pero no cuando tiene por objeto una industria o negocio. (S. 18 de marzo de 1958; no ha lugar.)*

3. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: LOCALES DESTINADOS A CASINO: *El arrendamiento de unos locales para la instalación de un Círculo o Casino es un arrendamiento de local de negocio, según tiene declarado esta sentencia de 22 de octubre de 1949, con referencia a una sociedad de recreo.*

ARRENDAMIENTO DE LOCALES DESTINADOS A CASINO: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL ARRENDADOR: REQUISITOS: *Tratándose de un local arrendado para Casino o Círculo, es decir, de un local de negocio, procede el cumplimiento íntegro de todos los requisitos formales que exige el artículo 90 de la Ley especial para que pueda prosperar la negativa a la prórroga arrendaticia por causa de necesidad. (S. de 26 de noviembre de 1957; no ha lugar.)*

9. ARRENDAMIENTO URBANO: ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: *Lo constituye el arrendamiento de un local con los instrumentos suficientes para la explotación del negocio de cinematógrafo, aunque no se verifique directamente por el arrendatario, con tal que dichos instrumentos sean propiedad del arrendador. (S. 21 de marzo de 1958; no ha lugar.)*

10. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (1946): ANALOGÍA: *La aplicación de la Ley por analogía sólo es viable para llenar una laguna de la misma ley, aplicando extensivamente los principios de ésta a un caso no provisto por ella, aunque referido a las materias que ella regula.*

TRASPASO ILEGAL DE LOCAL DE NEGOCIO: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN: *El plazo de prescripción de la acción impugnadora de los traspasos hechos a espaldas del arrendador, es el general regulado en el C. c., no siendo aplicable analógicamente el precepto del artículo 36 de la LAU. (Sentencia de 28 de septiembre de 1957; no ha lugar.)*

OBSERVACIONES: *Acerca de la utilización de la regla de analogía del artículo 13 y la LAU de 1946, puede verse la sentencia de 21 de noviembre de 1950 (Anuario, VI-I, 1951, p. 363 y sigs.).*

11. **ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU DE 1946: SOBREPRECIO POR SUBARRIENDO: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.ª:** *Para que sea exigible el sobreprecio autorizado por la Disp. trans. 2.ª LAU. 1946, es preciso que la vivienda o local de negocio se hallare total o parcialmente subarrendado en 1.º de octubre de 1946 por plazo no inferior a seis meses anteriores a esta fecha.*

IRRETROACTIVIDAD DE LA ELEVACIÓN DE RENTA: *La elevación de renta no tiene carácter retroactivo, no siendo obstáculo a ello la Disp. trans. 2.ª LAU 1946. (Sentencia 28 febrero de 1958: no ha lugar.)*

12. **ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU DE 1946: REDUCCIÓN DE RENTA A LA DECLARADA A HACIENDA: INEFICACIA DE LA DECLARACIÓN EXTEMPORÁNEA:** *La extemporánea declaración a Hacienda por parte del arrendador no impide el ejercicio de la acción novatoria del art. 133 LAU.*

MORATORIA FISCAL DEL DECRETO LEY DE 23-XII-1954: *No es aplicable la moratoria fiscal del Decreto-ley de 23-XII-54 cuando el inquilino ejerció su facultad de novar la renta con anterioridad a la formulación de la declaración.*

PLAZO DE CADUCIDAD: *El plazo de caducidad del artículo 130 no es aplicable a la acción novatoria del artículo 133. (S. 8 abril de 1958; ha lugar.)*

Esta sentencia sienta en el Considerando 2.º los fundamentos últimos del artículo 133; se trata de asegurar «la justicia fiscal o justa distribución entre todos de la totalidad de las cargas de la comunidad»; el efecto civil se formula así: «el arrendador, pasado el plazo que al efecto marcan las leyes tributarias, no puede lícitamente cobrar en ningún caso mayor renta que la que utiliza la Hacienda como base impositiva», «el arrendatario no está obligado a pagar nada que exceda de la renta fiscal lícita». Formulación, sin embargo, no totalmente aplicables a la LAU. vigente. Los aumentos de renta cuya declaración no se hace en tiempo oportuno a la Hacienda, corresponden a varios porcentajes semestrales establecidos por el D. 17-V-1952. La presentación de la demanda tiene lugar el 29 de julio de 1954 y la declaración fuera de plazo a Hacienda, el 31 del mismo mes. La aplicación del artículo 1.º, párrafo 2.º del Decreto-ley cit., es correcta (cfr. GARCÍA CANTERO, comentario legislativo del mismo en ADC, VIII-2.º, p. 511). (G. C. C.)

13. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU DE 1946; DESAHUCIO POR CAMBIO DE DESTINO: *No procede si el Tribunal de Instancia, apreciando en conjunto la prueba, declara que el local litigioso se destinó siempre a la venta de cereales.*

PRUEBA: ACTA NOTARIAL: *Las actas notariales de presencia, conforme al artículo 199 del Reglamento Notarial, prueban la realidad del hecho que origina su autorización; pero la levantada en el caso de autos no es hábil para acreditar que se hubiese transformado en almacén el local de negocio arrendado.* (S. 23 mayo de 1958; no ha lugar.)

14. ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA SOMETIDO A LAU 1946: REVISIÓN DE RENTAS: LEGITIMACIÓN PASIVA DEL COMUNERO: *El copropietario que actuó como arrendador está legitimado pasivamente en un proceso de revisión de rentas, no siendo necesario demandar a los demás copropietarios que no fueron parte en el contrato.* (S. 30 de octubre de 1957: no ha lugar.)

15. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU 1946: REDUCCIÓN DE RENTA A LA DECLARADA A HACIENDA: LOCAL EXENTO DE CONTRIBUCIÓN: *Si el local arrendado está exento de contribución territorial, se cae de uno de los términos de la comparación precisa para la aplicación del precepto.* (S. 14 de marzo de 1958; no ha lugar.)

16. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETRACTO: CASA CON UN SOLO INQUILINO QUE HA SUBARRENDADO PARCIALMENTE: *No puede ejercitar el retracto el inquilino único, que haciendo uso de la facultad de subarrendar concedida, subarrenda varias habitaciones dando lugar a la formación de varias viviendas y colocándose por ello fuera de la hipótesis legal.*

SENTIDO FINALISTA DE LA LEY: *Esta tiende a amparar al inquilino sobre la base de que ocupe el local arrendado, pero no cuando mediante el subarriendo lo haga objeto de especulación utilizándolo con fines ajenos a la esencia propia del contrato de arrendamiento.* (S. 21 de enero de 1958; no ha lugar.)

17. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETRACTO: AMPLIACIÓN DE PLAZO: *El artículo 17 de la Ley de 15 de julio de 1952 en relación con el Decreto de 28 de noviembre del mismo año, ampliam el plazo para ejercitar el retracto en cuatro meses, aunque no se ejercitara el derecho de tanteo.* (S. 19 febrero 1958; ha lugar.)

18. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETRACTO EN CASO DE PERMUTA: *Permutadas dos fincas urbanas, no cabe que el arrendatario de una de ellas ejercite el retracto.*

NATURALEZA DE LOS CONTRATOS: *Los contratos son en el orden legal lo que corresponde conforme a la naturaleza del derecho material y obligaciones que de él dimanen, careciendo las partes de libertad para definirlo o acomodarlo según su voluntad o capricho.*

CALIFICACIÓN DE PERMUTA: *El artículo 1.445 del C. c. asigna al principal valor a fin de calificar el contrato, a la intención de las partes y no constando ésta o expresada de forma ambigua o confusa se atenderá al valor de la cosa dada en parte del precio.* (S. 24 de enero de 1958; no ha lugar.)

19. **ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE RETRACTO; CADUCIDAD:** *El plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de retracto no puede computarse sino a partir de la notificación al locatario por conducto notarial de la venta. La fecha de inscripción en el Registro es intrascendente si no va precedida de dicha intimación.*

AGRUPACIÓN DE PISOS: *Tiene lugar el retracto cuando el propietario agrupa varios pisos y los enajena conjuntamente por un precio global siempre que la facultad de retraer se limite a la adquisición del objeto del arriendo mediante el abono del precio proporcional fijado pericialmente.* (S. 29 marzo 1958; ha lugar.)

I. Véase art. 48 Ley vigente. Concuerdan las Sentencias de 24 de junio de 1954 y 14 de marzo de 1956.

II. Concuerdan las Sentencias 8 julio 1952 y 4 noviembre 1955.

20. **ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: NEGATIVA DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO:** *La necesidad invocada por una mujer casada, debido a la notoria insuficiencia de la vivienda que ocupa en precario, no desaparece por el hecho de que su marido trabaje en localidad distinta de donde radica la finca.*

COSA JUZGADA: *No hay identidad de objeto entre un proceso en que se ejercita la negativa de la prórroga por necesitar el local arrendado para instalar el hogar, y otro en que se deniega la prórroga para instalar la propia industria.* (S. de 24 de mayo de 1958; no ha lugar.)

21. **ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA SOMETIDO A LAU: NEGATIVA DE PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO:** *Para apreciar la necesidad de ocupación de una vivienda ha de atenderse al fin que se trata de conseguir con la ocupación y a la naturaleza de medio que se reconozca a la vivienda cuya ocupación se pretende.* (Sentencia de 27 de mayo de 1958; no ha lugar.)

En el considerando 3.º se dice que el hecho de contraer matrimonio y tratar de establecerse un médico para ejercer su profesión en el pueblo en que vive con sus padres es un fin lícito, razonable y muy atendible, pese a las posibilidades de hacerlo en otro lugar.

22. **ARRENDAMIENTO URBANO: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA: NECESIDAD DEL PROPIETARIO:** *El propósito firme de contraer matrimonio un hijo del propietario constituye necesidad próxima en grado de certidumbre bastante para eliminar el fraude, lo que es tan atendible como la necesidad actual, y sólo así no dejará de cubrirse la necesidad real durante un período que podría, en otro caso, prolongarse indefinidamente.* (Sentencia de 15 de febrero de 1958; no ha lugar.)

23. ARRENDAMIENTO URBANO: DERRIBO PARA REEDIFICAR: *No implica privación ilícita del derecho de retorno que tienen los arrendatarios de locales de negocio cuando se derriban los edificios con propósito de reedificar, siempre que se trate de un negocio de estabulación de ganado bovino, cuya instalación está prohibida por razones de salubridad e higiene pública.* (Sentencia de 19 de febrero de 1958: no ha lugar.)

24. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ARTÍCULO 10: *El plazo de prescripción de la acción de derribo derivada de la autorización gubernativa es el de quince años que señala el artículo 1.964 del Código civil para las acciones personales que no tienen señalado plazo especial.* (Sentencia de 1 de julio de 1957: no ha lugar.)

25. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LOCAL DE NEGOCIO: LEY DE 1947: SUBARRIENDO PARCIAL INCONSENTIDO: *Una reiterada y uniforme jurisprudencia tiene declarado que la ocupación, aunque sea parcial, de un local de negocio, por un no arrendatario, sea individual o plural, con consentimiento del arrendatario, es causa de resolución, salvo que el arrendatario pruebe el subarriendo consentido o el traspaso en forma legal.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE ARRENDATARIO: *Es un derecho personal.* (Sentencia de 25 de marzo de 1958: no ha lugar.)

26. ARRENDAMIENTO URBANO: SUBARRIENDO: FECHA: *Para la determinación del momento en que se ha llevado a cabo el subarriendo es lícito servirse de la prueba indirecta de presunciones, con eficacia bastante en estos negocios celebrados clandestinamente.* (Sentencia de 19 de febrero de 1958: no ha lugar.)

27. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: PRESUNCIONES: *Probada la ocupación del local arrendado o de parte de éste por persona extraña al arrendatario, basta para deducir la existencia del subarriendo.* (Sentencia de 5 de octubre de 1957: ha lugar.)

28. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: SUBARRIENDO: *El subarriendo se integra por la sustitución del arrendatario por una tercera persona en el goce o uso de la cosa arrendada, lo que no sucede por el hecho de que una S. A., dentro de sus peculiares actividades, ostente la Delegación de Aviaco en una provincia, como mandataria de ésta y con personal propio de aquélla, atendiendo al público en el despacho de billetes, facturación de equipajes, etc., actividades que entran dentro del marco del mandato mercantil o gestión de negocios por cuenta ajena.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS: SUBARRIENDO: CARGA DE LA PRUEBA: *Incumbe la prueba, conforme al artículo 1.214 del Código civil, al que afirma la existencia del subarriendo, si bien puede éste probarse por presunciones.* (Sentencia de 11 de octubre de 1957: no ha lugar.)

29. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: PRESUNCIONES: *En el recurso de injusticia notoria puede impugnarse la prueba de presunciones en dos puntos: uno, existencia real del hecho base, y otro, la precisión y rigor lógico del enlace de ese hecho con el que se trata de demostrar.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: PRESUNCIONES: *Del hecho de que en el local arrendado se recojan prendas para plancharlas o trabajos de bordado y de que esa persona ponga en la tarjeta de visita el domicilio del arrendatario, no se puede deducir la existencia de un subarriendo. (Sentencia de 2 de noviembre de 1957: ha lugar.)*

30. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: INTRODUCCIÓN EN EL LOCAL DE SUJETO DISTINTO DEL ARRENDATARIO: USO COMPARTIDO: *El subarriendo inconscrito constituye siempre causa de resolución, ya sea total o parcial del local, cuando se conlleve la posesión con el arrendatario, pues en este caso de uso compartido se ha incurrido también en la transgresión legal que la ley sanciona.*

ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO: PRESUNCIONES: *El medio eficaz de combatir en el recurso de injusticia notoria la prueba de presunciones es desvirtuando la veracidad de los hechos base. (Sentencia de 10 de diciembre de 1957; no ha lugar.)*

31. ARRENDAMIENTO URBANO: LEY DE 1947: SUBARRIENDO INCONSCRITO: SUBARRIENDO ANTERIOR CONSCRITO: *Del hecho de que se consintiera un subarriendo anterior no se puede deducir que se autorice el actual, y al no ser conscrito es causa de resolución.*

NOVACIÓN: HA DE SER EXPRESA: *No es dable deducir la novación con presunciones, sino que la voluntad de novar ha de ser clara. (Sentencia de 15 de marzo de 1958: no ha lugar.)*

32. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS: LEY DE 1947: SUSTITUCIÓN DE LA PERSONA DEL ARRENDATARIO: *La introducción en el uso del local arrendado de un tercero sin el consentimiento de la propiedad, sea por cesión, traspaso o subarriendo, es causa de resolución.*

CONSCRIMIENTO TÁCITO: *Para entender que hay conscrimiento tácito es preciso que los actos sean concluyentes y revelen por sí mismos, de una manera clara e inequívoca, la voluntad del arrendador, condición que no tiene el mero silencio del mismo ante determinados actos contrarios a su derecho.*

COMUNIDAD DE BIENES: ADMINISTRACIÓN: *Siendo cuatro los condueños, por partes iguales, no obligan a los otros los actos verificados por uno sin conscrimiento de los demás, pues no representan la mayor cantidad de intereses. (Sentencia de 30 de abril de 1958: no ha lugar.)*

33. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: TRASPASO INCONSCRITO: PRESUNCIONES: *El estar al frente de un negocio persona distinta del arrenda-*

tario, sin que entre ellos haya vínculo laboral y sin que el arrendatario esté dado de alta en la contribución industrial, es suficiente para estimar la existencia de subarriendo o traspaso, y siendo inconsciente da lugar a la resolución. (Sentencia de 24 de octubre de 1957: no ha lugar.)

34. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: LEY DE 1947: TRANSMISIÓN DEL USO: PRESUNCIÓN: *El que una persona que no es el arrendatario ocupe pacíficamente parte del local arrendado es base suficiente para estimar la presunción «iuris tantum» de la existencia de una transmisión de uso.* (Sentencia de 30 de enero de 1958: no ha lugar.)

35. ARRENDAMIENTO URBANO DE LOCAL DE NEGOCIO SOMETIDO A LAU: SUBARRIENDO NO CONSENTIDO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: *Es doctrina reiterada que la introducción en el local arrendado de una tercera persona individual o jurídica en convivencia con el arrendatario es suficiente para la resolución del contrato.*

PRUEBA: *La celebración de la Junta General, según anuncia en el «Boletín Oficial del Estado», y la recepción durante varios años de la correspondencia dirigida a una sociedad en el domicilio de otra implican la ocupación del local arrendado por persona extraña al contrato de arrendamiento; ocupación que, al no estar legitimada por título alguno, da lugar a la resolución del contrato.* (Sentencia de 29 de marzo de 1958: ha lugar.)

36. ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE NEGOCIO: LEY DE 1947: SUBARRIENDO NO CONSENTIDO: *Demostrado el goce o uso de la cosa arrendada por persona distinta del subarrendatario se entiende que hay un segundo subarriendo y, que no fué consentido, ha lugar a la resolución.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: LEY DE 1947: SUBARRIENDO: SUCESIÓN HEREDITARIA: *A diferencia de en el arrendamiento, en el subarriendo los herederos del subarrendatario no adquieren el derecho a continuar en el goce de la cosa subarrendada, y el hecho de continuar en el goce de la misma con el consentimiento del arrendatario y percibiendo la renta implica la existencia de un subarriendo nuevo, que al no estar legitimado mediante la autorización expresa y escrita del arrendador es causa de resolución del contrato de arrendamiento.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: LEY DE 1947: EXTINCIÓN DEL SUBARRIENDO: *Extinguido por cualquier causa el arrendamiento quedan extinguidos también los subarriendos.* (Sentencia de 9 de abril de 1958: ha lugar.)

NOTA: Se trata de un caso en que los herederos del subarrendatario continúan en el subarriendo con el consentimiento del arrendatario. El Tribunal Supremo entiende que como no se concede en el subarriendo el derecho de suceder (art. 74 de la L. A. U.) es preciso el consentimiento de la propiedad para que el subarriendo continúe con los herederos del subarrendatario, y si falta, se puede resolver el arrendamiento.

37. ARRENDAMIENTO URBANO: TRASPASO ILEGAL: *La ocupación y uso del local arrendado por persona distinta del locatario implica una transmisión*

de facultades arrendaticias, operación ilegítima si no va acompañada de las formalidades exigidas por la ley, que tienen el carácter de formas «ad solemnitatem».

TRASPASO SIMULADO: *Constituye un traspaso simulado la pretendida donación del arrendamiento de un local de negocio, donación que no puede ser eficaz por incapacidad del arrendatario donante y por insusceptibilidad del uso para ser donado.* (Sentencia de 2 de marzo de 1958: no ha lugar.)

38. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: LOCAL DE NEGOCIO: CESIÓN NO CONSENTIDA: *La introducción en la vivienda o local de negocio arrendado de una tercera persona, individual o jurídica, es suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA CONTRA PRESUNCIONES: *Únicamente se puede ir contra las presunciones o impugnando la realidad del hecho base al amparo del número 4 del artículo 173 L. A. U., o cuando se demuestra, al amparo de la causa 3.ª del mismo artículo, que la deducción no se ajusta a las reglas indeterminadas del criterio humano, resultando absurda, ilógica o inverosímil.* (Sentencia de 5 de febrero de 1958: no ha lugar.)

39. SUBARRIENDO O TRASPASO NO CONSENTIDO: VALOR PROBATORIO DE LOS DOCUMENTOS FISCALES: *Los documentos fiscales no acreditan por sí solos la titularidad de negocio sujeto al gravamen, sino únicamente la persona que satisface dicho gravamen.*

El impuesto real sobre el negocio objetivamente considerado y su pago no atribuye titularidad dominical y únicamente será dato indiciario, pero no con valor de prueba plena. (Sentencia de 20 de enero de 1958: no ha lugar.)

40. PRESUNCIÓN DE TRASPASO: *No es contrario a la razón ni a los más elementales principios lógicos pensar en el cambio apreciado cuando con consentimiento del arrendatario interesado tercera persona produce alta industrial para el ejercicio de un negocio y además opera por cuenta de éste.* (Sentencia de 25 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

41. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: PRESUNCIÓN DE CESIÓN: *Si bien normalmente el figurar el contrato de suministro de luz, abono al teléfono y el pago de la contribución a nombre de un tercero pueden considerarse como elementos presuntivos de una cesión, no así cuando ese tercero es el marido de la titular arrendataria, que obra como administrador de sus bienes.*

ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL MATRIMONIO: CATALUÑA: ARTÍCULO 59 DEL CÓDIGO CIVIL: *Este artículo es aplicable a Cataluña.*

ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES PARAFORENALES: ARTÍCULO 1.384 DEL CÓDIGO CIVIL: *Como dicen las sentencias de 14 de marzo de 1930 y 9 de junio de 1933 hay casos en que las necesidades y realidades de la vida crean una si-*

tuación intermedia en que sin entregar la administración al marido bajo fe de notario, consiente la mujer en que los administre constituyéndose aquél en mandatario de su esposa, con todos los derechos y obligaciones inherentes a tal condición. (Sentencia de 10 de febrero de 1958: no ha lugar.)

42. ARRENTAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: *La afirmación del tribunal de instancia de que se han llevado a cabo obras que afectan a la configuración sin haber obtenido permiso del dueño sólo puede impugnarse a través del número 4 del artículo 173.*

ARRENTAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: CAMBIO DE TITULAR: *Establecida la relación arrendaticia en favor de dos titulares arrendatarios, la cesación de uno y continuación de otro es causa de resolución si se hace sin consentimiento de la propiedad. (Sentencia de 26 de marzo de 1958: no ha lugar.)*

43. ARRENTAMIENTOS URBANOS: DERECHO TRANSITORIO: *Si las obras que modifican la configuración son anteriores a la vigencia de la L. A. U. de 1946 no hay lugar a resolución, pues la disposición transitoria trece niega efecto retroactivo a las disposiciones del capítulo once de tal ley, donde tal causa de resolución está incluida.*

ARRENTAMIENTOS URBANOS: ARTÍCULO 149, 6.º, LETRA e): *La disposición transitoria trece no es aplicable a esta causa si los hechos determinantes de la misma persisten después de la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946. (Sentencia de 9 de octubre de 1957: no ha lugar.)*

44. ARRENTAMIENTOS URBANOS: EL CONCEPTO DE CONFIGURACIÓN: *La apreciación de si unas obras modifican o no la configuración del local arrendado es tarea del juzgador y extraña a la técnica de la edificación. (Sentencia de 30 de enero de 1957: no ha lugar.)*

A diferencia de en otras sentencias (v. gr.: Sentencia de 16 de octubre de 1956, Sentencia de 10 de octubre de 1956, ANUARIO X (págs. 302-303), en ésta el Tribunal Supremo sienta la doctrina de una manera correcta y clara. Dicha apreciación es cuestión de derecho y, por tanto, labor del juzgador.

45. ARRENTAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: EL CONCEPTO CONFIGURACIÓN: *La configuración, aunque presupuesto fáctico, no es un puro hecho material que peritos ni juristas puedan determinar, sino un concepto compuesto, material y jurídico, expresivo de la relación de una parte con el todo, que incumbe fijar a los tribunales en cada caso.*

ARRENTAMIENTOS URBANOS: DEFECTO FORMAL DEL RECURSO: *Si se denuncia error en la apreciación de la prueba ha de hacerse en base al número 4.º del artículo 173 de la L. A. U. de 1947 y no en base del número 3.º del mismo artículo.*

REPRESENTACIÓN DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *Los artículos 48 y 78 de la L. de Ss. As. de 17 de julio de 1951 no prohíben que las sociedades anónimas manifiesten por hechos y no por palabras su voluntad. (Sentencia de 14 de febrero de 1958: no ha lugar.)*

Dice esta Sentencia en uno de sus considerandos que aunque la voluntad deba constar por escrito para obligar a los socios, la falta de conformidad de ella en la manifestación, emitida necesariamente por una persona física (la que actúa como órgano de la sociedad) no afecta a los terceros extraños que con ella contraten, a quienes los actos del representante los vincula con la sociedad, única que, como mandante, puede exigir a su mandatario las responsabilidades consiguientes a la deslealtad en el cumplimiento del contrato de mandato que sólo liga a los dos que en él son partes.

46. ARRENDAMIENTOS URBANOS: EL CONCEPTO DE CONFIGURACIÓN: *No es un concepto abstracto con valor de principio general, sino que es algo contingente y circunstancial a examinar en cada caso concreto.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: PACTO DE ADAPTACIÓN DEL LOCAL: *Si se pacta que puede destinarse el local arrendado "a lo que creyera necesario y conveniente" pudiendo «hacer arreglos que no perjudiquen», se entiende que estaba autorizado para realizar la obra (levantar dos tabiques de ladrillo de pandere, instalar mostrador y anaquelarias). (Sentencia de 28 de septiembre de 1957: ha lugar.)*

47. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *La alteran la incrustación de obras en la fábrica de la fachada, cualquiera que sea su profundidad, el derribo de un tabique, cambio de vigas y transformación en una sola nave del espacio que antes se hallaba distribuido en dos dependencias. (S. de 9 de noviembre de 1957; no ha lugar.)*

48. ARRENDAMIENTOS URBANOS O LEY DE 1946: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *La altera el hecho de desplazar un tabique divisorio de dos habitaciones, alterando con ello sus respectivas dimensiones.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: PRUEBA DOCUMENTAL: *No tiene el carácter de prueba documental a los efectos del n.º 4 del artículo 173 de la LAU de 1947, la diligencia de reconocimiento judicial. (S. 11 marzo de 1958; no ha lugar.)*

49. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *La altera la construcción de una habitación en el sótano del local arrendado, aunque dicha habitación existiera antes del arrendamiento.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: OBRAS CONSENTIDAS: *Si se declara acreditado el consentimiento para las obras, y no se impugna esta aseveración en forma en el recurso, éste no puede prosperar. (S. 11 de diciembre de 1957; no ha lugar.)*

50. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *La construcción de un despacho en el recinto del almacén, y la división en dos del mismo por un tabique, altera la configuración.*

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: EL CONCEPTO DE CONFIGURACIÓN: *La apreciación de si unas obras modifican o no la configuración es un concepto, más que de hecho, de carácter jurídico, al que se tiene que re-*

gar a través del examen y valoración de las pruebas aportadas en cada caso. (S. de 24 de octubre de 1957; no há lugar.)

51. ARRENDAMIENTOS URBANOS: CONFIGURACIÓN: *Altera la configuración la construcción de una amplia chimenea de campana, ya que para que se estime alterada la configuración basta que sea cambiada la forma o estructura de la cosa arrendada, o su aspecto peculiar o, en general, que las obras produzcan en ella un cambio esencial y sensible y no meramente accidental.* (S. de 4 de diciembre de 1957; há lugar.)

52. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1947: OBRAS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *Del conocimiento no puede deducirse el consentimiento para las obras.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *La altera el dividir en dos una galería por medio de un tabique con puerta vidriera.* (S. de 29 de marzo de 1958; há lugar.)

53. ARRENDAMIENTOS URBANOS: OBRAS MODIFICATIVAS DE LA CONFIGURACIÓN: *Alteran la configuración el conjunto de las obras siguientes: colocación de un mostrador de fábrica y de una cocina de gas; sustitución de una mampara de madera por un tabique de fábrica y división en dos de una habitación mediante un tabique de ladrillo que no llega al techo.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *Para que tal alteración se produzca basta con que las obras varíen la forma o estructura de la cosa, la distribución de sus distintas partes, el aspecto peculiar de la misma o, en general, produzcan un cambio no meramente accidental y de detalle, sino esencial y sensible.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: INCONGRUENCIA: *La congruencia hay que buscarla entre las peticiones de las partes y el fallo, pero no entre la apreciación de la prueba hecha por la sala sentenciadora y las alegaciones de las partes en sus respectivos escritos.* (Sentencia de 1 del febrero de 1958: no há lugar.)

54. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DILIGENCIAS PARA MEJOR PROVEER: *El principio de rogación supone moderación en el uso de la diligencia para mejor proveer, impidiendo que por la diligencia del juez se suplante la diligencia de la parte.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: INTERPRETACIÓN: OBRAS NO CONSENTIDAS: *El permiso para instalar fogones en el patio no puede extenderse a la instalación de dos calderas. El que implícitamente se autorice para realizar mejoras no autoriza a la construcción de una dependencia para combustible, un depósito de agua y un porche, por no poderse entender estas obras como mejoras de una finca destinada a vivienda.*

Las obras dichas alteran la configuración, dando lugar a la resolución.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA: *Cuando la resolución es por causa distinta de la falta de pago de la renta, el plazo para la ejecución es de seis meses en aplicación del artículo 162*

de la L. A. U. de 1946. (Sentencia de 15 de junio de 1957: no ha lugar, salvo en cuanto al plazo de ejecución.)

55. ARRENDAMIENTOS URBANOS: AUTORIZACIÓN PARA OBRAS: PRUEBA: *El acta notarial a requerimiento del propietario significa la disconformidad con las obras en el momento de la intervención notarial, pero puede haber autorización para tales obras prestado con anterioridad.* (Sentencia de 21 de febrero de 1958: no ha lugar.)

56. ARRENDAMIENTOS URBANOS: OBRAS NO CONSENTIDAS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *El que se consigne en el recibo de cobro de alquileres un aumento de alquileres «voluntario» por sí solo no es concluyente de que sea la compensación a la autorización para las obras.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS: *Sólo pueden ser tenidos por actos propios aquellos que como expresión del consentimiento se realizan con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, pero no simples manifestaciones o apreciaciones carentes de tal fin.* (Sentencia de 30 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

57. ARRENDAMIENTOS URBANOS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *El consentimiento para la realización de obras que modifiquen la configuración, puede darse tácitamente, pues la ley no exige que sea expreso.* (Sentencia de 21 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

58. ARRENDAMIENTOS URBANOS: OBRAS NO CONSENTIDAS: CONSENTIMIENTO DEL DUEÑO ANTERIOR EN DOCUMENTOS PRIVADOS: PRUEBA DE LA FECHA: ARTÍCULO 1.227 DEL C. C.: TERCEROS: *El nuevo propietario tiene, respecto a la autorización concedida por el anterior en documento privado, el carácter de tercero, y si la fecha desde que tiene eficacia contra él (por entregarse a un Notario) es posterior al momento de posesionarse del inmueble, no le obliga el consentimiento prestado por el propietario anterior* (S. 5 de octubre de 1957; ha lugar.)

59. ARRENDAMIENTOS URBANOS: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *El que el arrendador conozca las obras que se llevan a cabo no implica consentimiento tácito.* (Sentencia de 21 de enero de 1957: no ha lugar.)

60. ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO: OBRAS NO CONSENTIDAS: *El conocimiento de las obras y el haber presenciado su realización no son hechos concluyentes que obliguen a inferir un consentimiento tácito.*

ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN: *La altera la construcción de un tabique de ladrillo, de suelo a techo, en el lugar donde había una mampara de madera, que no llegaba al techo.* (Sentencia de 5 de octubre de 1957: no ha lugar.)

61. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN POR OBRAS NECESARIAS ORDENADAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE: *No debe darse igual tratamiento cuando las obras tienen carácter necesario y las realiza el*

arrendatario ante la negativa a hacerlas del propietario, pues en este caso el consentimiento del propietario lo suple la ley, y aunque afecten a la configuración, si lo es de una manera accidental y no esencial y son hechas de buena fe y sin propósito abusivo, no es causa de resolución, cualquiera que sea la acción del propietario para pedir daños y perjuicios o el restablecimiento de las cosas a su estado primitivo. (Sentencia de 22 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

62. ARRENDAMIENTO URBANO: INMORALIDAD: *El ejercicio clandestino del tráfico sexual en un local arrendado para hospedería o pensión es causa de resolución del contrato de arrendamiento por el número 7 del artículo 149 de la L. A. U. de 1946.* (Sentencia de 7 de febrero de 1957: no ha lugar.)

63. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN: INDUSTRIA PELIGROSA: *No constituye una industria peligrosa el dedicarse el local arrendado a almacén y suministro de petróleo en pequeñas cantidades.*

CAMBIO DE USO: *No es causa de resolución el dedicar un local arrendado para carbonería a la venta de petróleo al por menor para fines domésticos.* (Sentencia de 8 de marzo de 1958; no ha lugar.)

64. ARRENDAMIENTO URBANO: DECLARACIÓN DE RUINA INMINENTE: *El derecho a la reanudación del contrato en el caso de ejecución de obras necesarias que han motivado el desalojo temporal del edificio no tiene aplicación posible en el supuesto de ruina inminente declarada de modo firme en expediente contradictorio por autoridad gubernativa, que produce "ex lege" la resolución del contrato, y ello aunque el arrendador se haya limitado a verificar obras de consolidación sin derruir el inmueble, ya que de la dejación de tales deberes por dicha autoridad no puede derivarse el derecho a reanudar la relación arrendaticia a favor de los arrendatarios.* (Sentencia de 10 de marzo de 1958: ha lugar.)

65. ARRENDAMIENTOS URBANOS: PÉRDIDA DE LA COSA ARRENDADA: *Se entiende pérdida la cosa cuando las obras necesarias para ser repuesta la cosa a su normal utilización exceda del 50 por 100 del valor fiscal de la finca. Se refiere a las obras relativas a toda la finca y no exclusivamente a las realizadas en el local arrendado.*

El valor fiscal a que se refiere el artículo 155 de la L. A. U. de 31 de diciembre de 1946 es el valor que tenga asignada la finca en el Catastro Urbano. (Sentencia de 3 de julio de 1957: no ha lugar.)

66. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: REQUISITOS: EXPLOTACIÓN DEL LOCAL POR EL ADQUIRENTE: ALCANCE: *El artículo 45, b) de la L. A. U. de 1946 exige que, verificado el traspaso, haya el adquirente de comenzar a desarrollar en el local su actividad mercantil o industrial, pero no inmediatamente, sin solución de continuidad, si hay justas causas que impiden dicha continuidad.*

SUBARRIENDO O TRASPASO ILEGAL: APRECIACIÓN DE SU INEXISTENCIA: IMPUGNACIÓN ANTE EL TRIBUNAL SUPREMO: *La declaración de la sentencia recurrida de que no existe un subarriendo o traspaso ilegal solamente puede ser im-*

pugnada demostrando al amparo de la causa 4.ª del artículo 173 de la L. A. U. de 1946 el manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditado por la documental o pericial obrante en los autos. (Sentencia de 28 de enero de 1958: no ha lugar.)

67. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: PRÓRROGA: PERSONALIDAD: *Siendo dos los arrendadores con personalidad y derecho independiente, no puede uno de ellos, a espaldas del otro, prorrogar la vida de un contrato que a ambos afecta por igual.* (Sentencia de 15 de abril de 1958, Sala 5.ª.)

68. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: INCUMPLIMIENTO PARCIAL GRAVE: CAUCE PROCESAL: *La apreciación de la gravedad de un incumplimiento contractual es una cuestión de hecho contra la cual debe recurrirse, amparándose en las normas procesales establecidas al efecto y no al amparo de la Causa 3.ª, Norma 7.ª; apartado A) de la Disposición transitoria de la ley de 28 de junio de 1940, que es el cauce procesal adecuado para recurrir en caso de infracción de precepto legal.* (Sentencia de 27 de enero de 1958, Sala 5.ª.)

69. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: SUBARRIENDO: DESAHUCIO: *Es causa de desahucio la cesión por el arrendatario en subarriendo o en cualquiera otra forma de todo o parte del aprovechamiento principal del fundo arrendado.*

NOVACIÓN: *Las cuestiones relativas a la existencia de la novación de los contratos son de puro hecho y han de ser combatidos por la causa cuarta, norma séptima, Disposición transitoria tercera A) de la ley de 28 de junio de 1940.*

Para que pueda hablarse de novación subjetiva por cambio de la persona del arrendatario se exige el consentimiento del arrendador. (Sentencia de 21 de abril de 1958, Sala 5.ª.)

70. APARCERÍA RÚSTICA: DESAHUCIO: *La deslealtad y fraude en la valoración o en la entrega de los frutos y productos de la finca que, conforme al contrato, corresponda al propietario es causa de desahucio del aparcero.* (Sentencia de 30 de febrero de 1957, Sala 5.ª.)

V. Derecho de familia.

1. NULIDAD DEL MATRIMONIO CIVIL: JUEZ MUNICIPAL COMPETENTE: *Es nulo el matrimonio que se celebre ante juez municipal incompetente en aplicación del número 4.ª del artículo 101 del Código civil.*

NULIDAD DEL MATRIMONIO CIVIL: HIJOS AL CUIDADO DE LA MADRE: *Como el marido tiene mala fe, pues se niega a contraer matrimonio canónico, los hijos quedan en poder y al cuidado de la madre, sin perjuicio del derecho del padre a comunicar con ellos en los términos que se fijen en la ejecución de la sentencia.* (Sentencia de 26 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

2. DONACIONES «PROPTER NUPCIAS» EN CAPITULACIONES MATRIMONIALES: NAVARRA: IRREVOCABILIDAD: *Las donaciones «propter nupcias» de Navarra, hechas en capitulaciones matrimoniales, son esencialmente irrevocables, según la ley 7.ª, título 7.ª, libro III de la Novísima Recopilación, especialmente*

cuando contienen llamamiento de los hijos que nazcan del matrimonio donatario, sin que a esto se oponga el que el llamamiento de los hijos fuera hecho por los donatarios, puesto que lo fué con la conformidad de los donantes.

NAVARRA: IRREVOCABILIDAD DE LAS DONACIONES «PROPTER NUPCIAS»: *La irrevocabilidad se refiere no sólo a los actos unilaterales de los donantes, sino también a los que procedan de los donatarios, como la renuncia, que fue objeto de la Sentencia de 27 de junio de 1922, y a los de origen común, como el mutuo disenso.*

NAVARRA: LLAMAMIENTO A LOS «NASCITUR» DEL MATRIMONIO A QUIENES SE HACE LA DONACIÓN «PROPTER NUPCIAS»: *Los «nascitur» adquieren, para su tiempo, un derecho irrevocable a los bienes donados, como si se hallaren presentes a los capítulos y expresamente aceptasen la donación; pero limitado ese derecho por la libre disposición de los bienes donados por actos «inter vivos» (no «mortis causa», que no pueden) de los padres donatarios, en cuyo caso el derecho de los hijos recaerá sobre los bienes relictos a la muerte de sus padres, según la ley 6.ª, título 7.º, libro III de la Novísima Recopilación de Navarra. (Sentencia de 22 de marzo de 1958: ha lugar.)*

3. INTERPRETACIÓN DE CONTRATO: *En la interpretación de contrato debe prevalecer, salvo evidente equivocación, el criterio del juzgador de instancia.*

MEJORA EN CAPITULACIONES: *La mejora hecha en capitulaciones matrimoniales es irrevocable.*

MEJORA CONDICIONAL: *Se purifica la mejora si se hace imposible el cumplimiento de la condición por culpa del mejorante.*

DONACIÓN CON CARGO A TERCIO DE MEJORA: *Es nula la donación hecha con cargo al tercio de mejora si ya se ha mejorado a un hijo en ese tercio por capitulaciones matrimoniales, pues esta mejora es irrevocable. (Sentencia de 19 de noviembre de 1957: no ha lugar.)*

4. EMBARGO DE LOS GANANCIALES POR MULTA AL MARIDO: TERCERÍA DE LA MUJER: *El ejercicio de una acción reivindicatoria, en lo que, en definitiva, consiste la tercería de dominio, presupone la existencia de un título legítimo, que exige en la sociedad de gananciales no sólo su liquidación, sino la adjudicación de bienes concretos y determinados. (Sentencia de 23 de enero de 1958: no ha lugar.)*

5. DONACIÓN ENTRE CÓNYUGES: CATALUÑA: *Están prohibidas, según la ley 51, título I, libro XXIV del Digesto.*

CATALUÑA: PRESUNCIÓN MUCIANA: *La establece la ley 51, título I, libro XXIV del Digesto al decir que no justificándose la procedencia de los bienes con que la mujer adquirió alguna cosa se supone que proceden del marido o de quien bajo la potestad de él estuviera, para evitar, respecto de la mujer, una torpe ganancia. (Sentencia de 13 de febrero de 1958; no ha lugar.)*

VI. Derecho de sucesiones.

1. RESERVA DEL ARTÍCULO 811: CONFUSIÓN DE LOS BIENES RESERVABLES (DE VALOR ÍNFIMO) CON LOS PROPIOS: *No infringe los artículos 811, 659 y 661 del Código civil el contador partidor que incluye en el inventario los bienes reservables cuando éstos están confundidos con los propios, sin ser posible su diferenciación dada su escasa importancia.*

ACCIÓN RESCISORIA DE LA PARTICIÓN: CÓMPUTO DEL PLAZO: *Los cuatro años han de contarse desde que se protocolizó el cuaderno y no desde el día en que se nombró defensor judicial de los menores.*

PARTICIÓN: DEFENSOR JUDICIAL: OPOSICIÓN DE INTERESES: *Hay oposición de intereses entre los hijos menores y el padre deudor de la fallecida, de la que los hijos son herederos.*

PARTICIÓN POR COMISARIO: ARTÍCULO 1.061: *El comisario ha de hacer los lotes asignando a los coherederos cosas de la misma naturaleza, cualidad o especie.*

PARTICIÓN POR COMISARIO HABIENDO MENORES QUE TIENEN OPOSICIÓN DE INTERESES CON SU PADRE: *En este supuesto la diligencia de inventario que previene el párrafo 2.º del artículo 1.057 de Código civil debe entenderse con el defensor judicial. (Sentencia de 14 de diciembre de 1957: ha lugar en parte.)*

2. RESCISIÓN DE LA PARTICIÓN HECHA EN TESTAMENTO: *No es posible la rescisión por lesión de legítima, porque se reconoce en el testamento que quedan bienes sin partir y se designa un comisario partidor para que complete, aclare o rehaga, en todo o en parte, si fuere necesario, la división.*

BIENES COMUNALES: *La división y adjudicación de los bienes comunales de un municipio no puede llevarse a cabo libremente por los vecinos y, por tanto, la división era a efectos de aprovechamiento y no pudo servir para conferir la posesión en concepto de dueño y, por tanto, prescribirla. (Sentencia de 14 de diciembre de 1957: no ha lugar.)*

3. INSTITUCIÓN CONDICIONAL: ANTENOMIA 759-799 DEL CÓDIGO CIVIL: *El artículo 759 se refiere a la institución condicional y el 799 a la institución a término incierto («certus an, incertus quando»). (Sentencia de 6 de diciembre de 1957: no ha lugar.)*

COMENTARIO: A. Hechos.—Don José mejora a su hijo Balbino y a su nieto Antonio a partes iguales en el tercio de la herencia destinado por la ley a este objeto, estableciendo que «si Balbino falleciese sin descendientes legítimos» pasará la parte que le asigna de la mejora a su hijo Antonio. Fallecen sucesivamente y por este orden: don José, Antonio y Balbino—sin hijos—. El problema es determinar si los herederos de Antonio tienen derecho a la parte de mejora de Balbino, que murió sin hijos (aplicación del 799) o no (aplicación del 759).

B. 1. El artículo 759 dice que «el heredero o legatario que muera antes de que la condición se cumpla, aunque sobreviva al testador, no transmite derecho alguno a sus herederos, y el 799, que «la condición suspensiva no impide al heredero o legatario adquirir sus respectivos derechos y transmitirlos a sus herederos, aun antes de que se verifique su cumplimiento». Ante tal antinomia la doctrina adopta diversas posiciones:

a) Reconociendo la antinomia y como texto contradictorios se neutralizan, es necesario acudir a los principios generales, y la mayoría de la Doctrina entiende que por la Historia (así, Derecho romano) y por el Código civil hay que entender que el llamado bajo condición suspensiva que muera antes de que ésta se cumpla, aunque sobreviva al testador, queda eliminado del llamamiento y, por tanto, no transmite derecho alguno a sus herederos. Algunos autores, por el contrario, se deciden, ante la antinomia, por la transmisibilidad.

b) Castro y Roca Sastre tratan de conciliar ambos preceptos. Castro (Parte General, tomo I, 1955, pág. 685) (1).

Roca Sastre (Estudios de Derecho privado, Sucesiones, 1948, pág. 84) dice que la regla general es la del 759 y una especie de excepción la contenida en el 799, que se aplicará cuando haya base para interpretar que la voluntad del testador al establecer la condición suspensiva fué la de suspender no la adquisición del derecho, sino la ejecución o efectividad del llamamiento, o sea, la entrada en la propiedad efectiva de los bienes.

2. a) La Jurisprudencia se inclina por la intransmisibilidad (artículo 759), principalmente en sentencias referentes a sustituciones fideicomisarias, estableciendo que el artículo 784 no es aplicable en las sustituciones fideicomisarias condicionales (Sentencias de 29 de octubre de 1904, 1 de febrero y 9 de julio de 1910, 29 de diciembre de 1917, 9 de abril de 1923, 24 de marzo de 1930 y 13 de marzo de 1942).

b) La Sentencia que comentamos aclara el problema. Dice en su considerando primero que no ofrece duda la validez de la condición suspensiva que hace depender la adquisición del derecho a la herencia o legado de su cumplimiento, por lo que *pendente conditione* no se adquiere el derecho y, por tanto, si el heredero condicional muere antes de que se cumpla la condición, aunque sobreviva al testador, nada transmite a sus herederos (art. 759). Y la contradicción de ese artículo con el 799 se explica por ser este último una traducción descuidada de los artículos 1.041 francés, 854 del italiano, de 1865, y 1.810 portugués, relativos a la institución a término incierto (*certus an, incertus cuando*), en la cual el día ha de llegar forzosamente, aunque se ignore cuándo.

Este criterio de considerar que el 759 se refiere a condición y el 799 a plazo es seguido por las Sentencias de 17 de mayo de 1934, 4 de marzo de 1952 y 20 de octubre de 1954.

(1) Dice que la heredabilidad de la titularidad del heredero instituido bajo condición suspensiva dispense de la naturaleza que haya dado el testador o la condición; si la establece como condicionante de la cualidad de heredero (capacidad), habrá de darse antes de su muerte, y no será, por tanto heredable; si simplemente ha de depender de ella la apropiación de los derechos, será posible la herencia de la titularidad condicionada.

4. INTERPRETACIÓN DE TESTAMENTO: *La interpretación de las palabras del testamento ha de hacerse no según el lenguaje ordinario de la comunidad en el sector social en que se hallaba el agente, sino en el propio y peculiar de éste al referirse concretamente a sus bienes y derechos en la vida de relación.* (Sentencia de 6 de febrero de 1958: no ha lugar.)

DERECHO MERCANTIL

1. REPRESENTACIÓN DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS: CONSENTIMIENTO TÁCITO. (V. Sentencia de 14 de febrero de 1958, D. c., IV, 45.)

2. SOCIEDADES ANÓNIMAS: REVOCACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL: *Al resultar imposible el cumplimiento de un acuerdo de la Junta General se hace necesario que el Consejo convoque la Junta General y ésta cancele su anterior acuerdo y establezca nuevas bases con el fin de regular el problema planteado. Al proceder así no se infringe el principio jurídico de no ser lícito ir contra los propios actos.*

DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE: *El criterio que debe presidir la distribución de nuevas acciones sobre las que se ha concedido un derecho de suscripción preferente es el de la igualdad y proporcionalidad. Este equitativo criterio es el que ha inspirado los artículos 39 y 92 de la L. S. A.* (Sentencia de 27 de noviembre de 1957.)

3. SOCIEDAD ANÓNIMA: BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS: *La presentación de los balances a la Hacienda, a efectos fiscales y en virtud de las disposiciones legales, no supone el cumplimiento de la obligación que incumbía estatutariamente a los Gerentes de presentar a la Junta General para su aprobación el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias.*

SIMULACIÓN: CAUSA FALSA: *No se infringe el artículo 1.276 del Código civil cuando la causa falsa alegada no es acreditada por el demandante y, antes al contrario, se justifica la existencia de la causa real y efectiva.* (Sentencia de 7 de noviembre de 1957.)

4. CUALIDAD DE COMERCIANTE: FUERZA PROBATORIA DE LOS LIBROS DE COMERCIO: *La confesión, realizada con los requisitos legales, de haber mantenido relaciones económicas de carácter mercantil-vinicola con la entidad emisora implica un claro reconocimiento de haber intervenido en operaciones mercantiles y la consiguiente aplicación del artículo 48, regla 3.ª del Código de comercio, que dispone que si uno de los comerciantes no presentase sus libros harán fe contra él los de su adversario, llevados con todas las formalidades legales, salvo prueba en contrario.*

COMISIÓN: *En presencia de un contrato de comisión mercantil, el comisionista está obligado, de acuerdo con el artículo 263 del Código de comercio, a reintegrar al comitente el sobrante que resulte a favor de éste como consecuencia del vínculo jurídico creado por el negocio de la comisión.* (Sentencia de 7 de febrero de 1958.)

5. CHEQUES: TALONES: A los cheques se hallan sustancialmente equiparados las órdenes de pago en cuenta corriente de los Bancos y Sociedades mercantiles, conocidas bajo nombre de talones.

CHEQUE: LIBRADOR EN SUSPENSIÓN DE PAGOS: Si el día en que se presenta al cobro el talón el librador se halla en suspensión de pagos, el librado no puede pagarle sin el consentimiento de los interventores, según la regla 2.ª del artículo 6.º de la Ley de 26 de julio de 1926.

CHEQUE: DIFERENCIAS CON LA LETRA DE CAMBIO: Entre otras, que su regular tenedor carece de acción directa contra el librado para exigir el pago, pues éste no asumió la obligación mediante la aceptación, que, a diferencia de la letra de cambio, no existe en el cheque, sin perjuicio de que el librador pueda proceder contra el librado conforme al derecho común para obtener la indemnización de daños y perjuicios al dejar inatendido el efecto a pesar de la suficiente provisión de fondos.

PAGO POR MEDIO DE CHEQUE: No tiene el cheque fuerza liberatoria hasta que se convierte en efectivo, o cuando por culpa del acreedor se hubiere perjudicado. (Sentencia de 28 de enero de 1958: ha lugar en parte.)

III. Contratos mercantiles.

6. COMPRAVENTA MERCANTIL: PUESTA A DISPOSICIÓN: A tenor del artículo 339 del Código de comercio, la venta se consuma cuando las mercancías se ponen a disposición del comprador, y a partir de ese momento nace la obligación de pago y se opera la transmisión del riesgo (art. 333).

SEÑALAMIENTO DEL PRECIO: No se infringe el artículo 1.449 del Código civil cuando un tercero determina, en presencia de los empleados del comprador, la fijación del precio.

ENRIQUECIMIENTO INJUSTO: La aplicación de este principio exige, según conocida jurisprudencia, que el enriquecimiento no se produzca por una causa legítima. (Sentencia de 19 de octubre de 1957.)

OBSERVACIONES: Discute la doctrina mercantilista española acerca del momento en que se entiende cumplida en la compraventa mercantil la obligación de entregar la mercancía. Parte de la doctrina (*vid.* Cossío: *Los riesgos en la compraventa civil y en la mercantil*: R. D. P. 1942, pág. 381 y MENÉNDEZ, *La transferencia de la propiedad y del riesgo en la compraventa mercantil*, R. D. M., n. 32, pág. 227 ss.) mantiene que en la compraventa mercantil la transmisión de la propiedad se produce en virtud de la tradición, no bastando la simple puesta a disposición (a menos que vaya acompañada de un acuerdo, expreso o tácito, que le otorgue valor de tradición). Otro sector doctrinal identifica entrega de la mercancía con puesta a disposición. Señala GARRIGUES (*Curso*, t. II, 2.ª ed., pág. 81) que «A la entrega de la cosa equivale legalmente el hecho de estar el vendedor listo para entregarla. Los artículos 337 y 338 del Código de comercio demuestran que en la terminología legal «entrega» y «puesta a disposición» son expresiones equivalentes. Del artículo 339 se deduce que la venta está consumada por parte del vendedor en cuanto éste pone la mercancía a disposición del comprador, empezando para éste desde ese momento la obligación de pagar el precio. El artículo 333 saca las consecuencias en cuanto a la transmisión del riesgo». La presente

sentencia acoge esta segunda opinión, reproduciendo con bastante fidelidad los argumentos esgrimidos por el profesor GARRIGUES en defensa de la misma. (C. F. R.)

7. CONTRATO DE TRANSPORTE: ITINERARIO: *Verificado un transporte sin alteración alguna de ruta no se ha infringido el artículo 359 del Código de comercio, que contempla el caso no sólo de la variación del camino por donde se realiza el transporte, sino que esta variación suponga el incumplimiento de pacto expreso en que se fijaba uno determinado.* (Sentencia de 5 de febrero de 1958.)

8. SALVAMENTO: DISTRIBUCIÓN DEL PREMIO: *Aun prescindiendo de la aplicación a este caso del Decreto-ley de 10 de julio de 1925, razones de universal justicia y equidad justificarían la participación en el premio de salvamento de quienes con su personal esfuerzo y corriendo los riesgos inherentes contribuyeron a llevar a buen fin el acto premiado.*

PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES: *La prescripción de la acción por la que se reclama la participación del premio de salvamento ya cobrado no se rige por el artículo 952 del Código de comercio, sino por los artículos 943 del Código de comercio y 1.964 del Código civil.* (Sentencia de 7 de diciembre de 1957.)

DERECHO PROCESAL

I. Parte general.

1. COMPETENCIA TERRITORIAL: SUMISIÓN EXPRESA: REQUISITOS: *No puede estimarse la existencia de sumisión expresa si se usan frases ambiguas y vagas que no revelan en sí una decisión indiscutible de someterse a un juez determinado.*

COMPETENCIA TERRITORIAL: ACCIÓN NACIDA DEL INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE FLETAMENTO: *El contrato de fletamento se celebró en Almería; allí se inicia el cumplimiento de las obligaciones con la entrega de las 2.000 cajas de naranjas destinadas a Londres, librándose los correspondientes conocimientos de embarque sin que intervenga en la cuestión ningún otro juzgado, y tratándose del ejercicio de una acción personal sobre incumplimiento de obligación contractual, al no verificarse la entrega de la mercancía en la forma estipulada, debe conocer de la demanda, conforme a la Sentencia de 23 de octubre de 1917 y el artículo 62, regla 1.ª de la L. E. C., el Juzgado de Almería.*

CUESTIONES DE COMPETENCIA: *Para decidir las competencias precisa atenderse a las alegaciones de las partes y a los documentos aportados, sin entrar en el fondo del asunto, que se resolverá en su día, y sin que las apreciaciones de este momento revistan más alcance y trascendencia que la resolución de la inhibitoria promovida.* (Sentencia de 4 de diciembre de 1957.)

2. COMPETENCIA: SUMISIÓN EXPRESA: *No tiene ningún valor la sumisión verificada en documento contra el que se tramita querrela por falsedad hasta que se termine el oportuno sumario.* (Sentencia de 13 de marzo de 1958.)

3. COMPETENCIA: *Tratándose del ejercicio de acciones personales será juez competente el del lugar del cumplimiento de la obligación cuya nulidad se pretende.* (Sentencia de 27 de junio de 1957.)

4. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: ACUMULACIÓN DE ACCIONES: *La revisión fundada en la infracción de los artículos 153, 154 y 156 de la L. E. C. únicamente puede prosperar al amparo de la causa segunda, norma séptima de la Disposición transitoria tercera A) de la ley de 28 de junio de 1940.*

NULIDAD POR INFRACCIÓN DE PRECEPTOS PROCESALES: *Los preceptos de la L. E. C. afectan al orden público y su infracción determina la nulidad radical de todas las actuaciones.* (Sentencia de 12 de abril de 1958, Sala 5.ª.)

5. ACTOS PROCESALES DE LAS PARTES: VALOR JURÍDICO: *Los escritos de la parte actora en el proceso no han de reputarse como documentos a efectos de prueba, sino como elementos formativos del proceso que no testimonian la realidad del hecho que forma el contenido procesal y que sirve de presupuesto para la aplicación del ordenamiento jurídico.* (Sentencia de 20 de enero de 1958: no ha lugar.)

6. INCONGRUENCIA: *No hay incongruencia por el hecho de que se haya basado el juzgador en pruebas presentadas por la parte contraria y no en las presentadas por la actora, que era a la que incumbía probar el traspaso.* (Sentencia de 26 de marzo de 1958: no ha lugar.)

7. INCONGRUENCIA: *Si bien, como declara la jurisprudencia, no es incongruencia el dar menos de lo perdido, cuando se trata de una cantidad, si lo es cuando se otorga cosa distinta.* (Sentencia de 27 de mayo de 1958: ha lugar.)

8. CONGRUENCIA: RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO URBANO: FALLO^o QUE NO ALUDE AL DEMANDADO CON TÍTULO DERIVADO DEL ARRENDATARIO: *La sentencia que da por resuelto el contrato principal de arrendamiento con desalojo y entrega del local al propietario afecta indiscutiblemente a todo ocupante por título derivado del arrendatario, por lo que dicha sentencia no es incongruente al no decirse en la parte dispositiva del fallo nada que afecte al también demandado, supuesto ocupante actual del local.* (Sentencia de 20 de enero de 1958: no ha lugar.)

9. POBREZA: OCULTACIÓN DE INGRESOS: *Si faltan al juzgador los elementos necesarios para concretar los ingresos del actor, por ocultación de éstos, no se puede conceder el beneficio de pobreza.* (Sentencia de 13 de marzo de 1958: no ha lugar.)

II. Procesos en especial.

1. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: ACCESO A LA PROPIEDAD: VÍA PROCESAL: *El cauce procesal adecuado para reclamar el acceso a la propiedad por parte del arrendatario es el de la norma tercera, Disposición transitoria tercera A) de la Ley de 28 de junio de 1940, con las modificaciones establecidas en el*

Decreto de 17 de diciembre de 1954, ya que si fuera necesario seguir dos procesos distintos inacumulables, uno para reclamar dicho acceso a la propiedad y otro para la valoración de la finca, se atacaría el principio de economía procesal. (Sentencia de 27 de marzo de 1957, Sala 5.ª.)

2. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DESAHUCIO: *El proceso de desahucio no puede llevar implícitas declaraciones de derecho porque por su carácter adjetivo los desahucios sólo afectan al procedimiento de ejecución como juicio sumario.* (Sentencia de 7 de febrero de 1958, Sala 5.ª.)

3. JUICIO DE DESAHUCIO: CUESTIONES COMPLEJAS: *En el juicio de desahucio, según tiene declarado esta Sala con reiteración, no se pueden plantear ni decidir cuestiones ambiguas, complejas u oscuras, las cuales requieren discusión más amplia en juicio declarativo ordinario.*

JUICIO DE DESAHUCIO: PROCEDENCIA EN CASO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: *No supone complejidad excluyente de todo trato en juicio de desahucio el dilucidar jurídicamente si lo arrendado es una industria o un mero local de negocio.* (Sentencia de 11 de diciembre de 1957: no ha lugar.)

4. ARRENDAMIENTOS URBANOS: OBRAS PROYECTADAS: *Supone contravención del artículo 149, 5.º, de la L. A. U. de 1946 el declarar en la sentencia recurrida que unas obras no alteran la configuración, cuando tales obras no han sido todavía ejecutadas.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: COMPETENCIA: *No entra en juego el artículo 181 de la L. A. U. de 1946 cuando se trata de calificar si un local es o no de negocio y si unas obras determinadas alteran o no la configuración, siendo de aplicar, por tanto, los trámites prevenidos en la L. A. U.* (Sentencia de 27 de septiembre de 1957: ha lugar en parte.)

5. ARRENDAMIENTOS URBANOS: CONDENA EN COSTAS: ARTÍCULO 166, PÁRRAFO SEGUNDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1946: *No se puede condenar en costas por vencimiento total cuando la sentencia reviste carácter negativo y el juez se abstiene de juzgar sobre la demanda por no existir decisión desestimatoria apta para rechazar unas peticiones que no fueron juzgadas.* (Sentencia de 28 de noviembre de 1957: no ha lugar.)

III. Recursos.

1. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: ARRIENDO: CONSIGNACIÓN DE RENTAS: *No hay razón alguna que justifique la exclusión de los subarrendatarios de la sanción impuesta a quienes faltan a lo dispuesto en el artículo 1.566 de la L. E. C. y en la Disposición transitoria 3.ª, apartado B), último párrafo, de la ley de 25 de junio de 1940, pues estos preceptos son aplicables a todos los contratos por los cuales una de las partes ceda a otra, voluntaria y temporalmente, el disfrute de una finca rústica mediante precio, cualquiera que sea la denominación dada al contrato.* (Sentencia de 18 de abril de 1958, Sala 5.ª.)

2. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: APARCERÍA: CONSIGNACIÓN DE MERCED: *Dada la dificultad que existe para apreciar si se ha pagado la merced en la aparcería debido a la variabilidad de la misma y a la necesidad de previas liquidaciones, es necesario atender muy cuidadosamente a las circunstancias de cada caso para saber si procede o no la aplicación de los artículos 1.566 y 1.567 de la L. E. C. y párrafo último del apartado B) de la Disposición transitoria tercera de la ley de 28 de junio de 1940.* (Sentencia de 27 de diciembre de 1957, Sala 5.ª.)

3. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: RECURSO DE REVISIÓN: *No procede el recurso de revisión contra las resoluciones no definitivas, como es el auto denegatorio de que se admita un recurso de apelación en los dos efectos, habiéndolo admitido sólo en uno de ellos.* (Sentencia de 30 de abril de 1957, Sala 5.ª.)

4. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: RECURSO DE REVISIÓN: EJECUCIÓN PROVISIONAL: *Es aplicable al recurso de revisión la facultad concedida por el artículo 1.786 de la L. E. C. a las Audiencias territoriales, o sea la de ejecutar provisionalmente la sentencia, aunque se haya interpuesto y admitido recurso de casación, siempre que se den en los requisitos señalados en dicho artículo. El auto por el cual la Audiencia confirma la sentencia de la primera instancia es equivalente a la sentencia dictada en apelación y tiene el mismo rango que la sentencia confirmatoria de la inferior, siéndole aplicable también el artículo 1.786 de la L. E. C.* (Sentencia de 13 de marzo de 1958, Sala 5.ª.)

5. ARRENDAMIENTO URBANO: LEY DE 1947: ERROR DE DERECHO: *El error de derecho que se alega, por haberse infringido los artículos 1.216 y 1.218 del Código civil, no puede ampararse en la causa cuarta del artículo 173 de la L. A. U., invocable cuando se denuncia error de hecho en la apreciación de la prueba, sino en la tercera del mismo artículo.* (Sentencia del 14 de marzo de 1958: no ha lugar.)

6. RECURSO DE CASACIÓN EN MATERIA CIVIL: DISPOSICIONES ALEGABLES: *No cabe invocar en casación disposiciones de carácter penal.*

ALCANCE DEL RECURSO: *No procede el recurso si lo que se pide no es rectificar la sentencia con aplicación diferente de las normas jurídicas que se dan por contrariadas, sino que se supla una supuesta omisión ante la existencia de un hecho delictivo.* (Sentencia de 14 de diciembre de 1957: no ha lugar.)

El recurso invocaba que no se había denunciado por el Tribunal de instancia, a efectos penales, la simulación que según dicho Tribunal existía, la cual formaba parte de un conjunto de hechos constitutivos de un posible delito público y perseguible de oficio.

7. CASACIÓN: ACTOS AUTÉNTICOS: *Ni las posiciones de la confesión ni los dictámenes procesales son actos auténticos a efectos de casación, según jurisprudencia reiterada.* (Sentencia de 21 de marzo de 1958: no ha lugar.)