

II. SENTENCIAS

A cargo de Luis ALCAZAR, F. BUENO ARUS, Luis DIEZ-PICAZO, Carlos FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Gabriel GARCÍA CANTERO, Justo GÓMEZ-YSABEL, Antonio del HOYO, Domingo IRURZUN, Antonio MORO, José M.^a PEÑA, José PÉREZ RALUY, y José A. PRIETO, con la dirección de Antonio IPIENS y Manuel PEÑA

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

1. PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO: EQUIDAD: ÉTICA CONTRACTUAL: [Véase S. 4 de julio de 1959; III-22.]

2. JERARQUÍA DE NORMAS: SUMINISTRO DE MADERA: ORDEN DE 3 DE JULIO DE 1948: *Es inexacto que al recurrente le estuviese prohibido desprenderse de la madera adquirida, por imperio de la mencionada disposición, la cual, por tanto, no supone fuerza mayor que impida el suministro de madera.*

COMPRAVENTA: PRECIO TASADO: NULIDAD: *Son inaplicables las Ordenes de 8 de enero de 1940 y 29 de septiembre de 1942 sobre precios máximos de vehículos automóviles usados, cuando hay un desconocimiento absoluto del precio o valor «inicial» de los mismos, módulo de previo conocimiento y de necesaria probanza por quien denuncia el abuso, para que pueda ser así tachada la enajenación.* [S. 24 de octubre de 1959; no ha lugar.]

3. INTERPRETACIÓN DE NORMAS JURÍDICAS: ANALOGÍA: [Véase S. 4 de julio de 1959; III-2.]

4. NULIDAD POR INFRACCIÓN DE LEY: *La infracción del art. 4.º del C. c. requiere invocar la disposición legal que, al ser incumplida, de origen a la nulidad del acto; el incumplimiento de la obligación de inscribir a los asalariados en el régimen de seguros sociales puede ser causa de sanciones laborales, pero no puede convertir al obrero en arrendatario.*

DOCTRINA LEGAL: *No basta una sola sentencia para constituir doctrina legal, útil en casación.*

ACTOS PROPIOS: *La infracción del principio «nadie puede volver sobre sus propios actos» exige que sean concluyentes e indubitados y no aparezcan enervados por la propia conducta de la otra parte.* [S. 24 de octubre de 1959; no ha lugar.]

La dificultad de este pleito radica en la apreciación de la prueba, dado lo contradictorio de los hechos aportados. La actora pretendía la condena a rendir cuentas y a la restitución de cierta suma por parte del encargado o

administrador de un molino; éste pretendía ser arrendatario, y en confirmación de ello presentó un recibo de renta. Las relaciones entre las partes databan de 1931, y en ocasiones la actora denominaba arrendatario al demandado y otras encargado o apoderado, mientras que éste último había actuado como tal apareciendo así en varios documentos oficiales. Declara el tercer Considerando que «ha de respetarse la soberanía de la Sala de instancia en apreciación de la prueba, cuando, como en este caso, no se impugna ésta por error evidente de hecho, y el de derecho no lo demuestran los preceptos alegados». Es de notar la apreciación del penúltimo Considerando que estima «significativo que tratándose de un arrendamiento que se dice iniciado en 1931, el supuesto arrendatario no haya podido presentar más que un solo recibo del pago de la renta», pero no se impugna su autenticidad.

5. ABUSO DEL DERECHO: [Véase S. 9 de junio de 1959; III-3.]

6. JUICIO DE DESAHUCIO DE LA L. E. C.: COMPETENCIA OBJETIVA: *Es competente el Juzgado de la 1.ª Instancia para conocer del desahucio de un solar destinado a actividades mercantiles o industriales.*

EL PRINCIPIO DE RESPETO A LOS ACTOS PROPIOS EN CASACION: *La doctrina de los actos propios, es materia de interpretación, sólo impugnabile por el cauce del núm. 1 del art. 1.692 de la Ley de enjuiciamiento civil.*

ACTOS PROPIOS: CONCEPTO: *Los actos propios, para que sean eficaces en derecho, precisan que se practiquen como expresión del consentimiento, con el propósito de crear, modificar o extinguir algún derecho.* [S. 3 de abril de 1959; no ha lugar.]

7. AUSENCIA: DEFENSA DEL DESAPARECIDO: FACULTADES DEL JUEZ: *El prudente arbitrio que el art. 181 del C. c. otorgan al juez, no puede extenderse hasta prescindir de toda clase de garantías en defensa de los intereses del ausente y todas las provincias judiciales y actos del defensor han de encaminarse a la conservación del patrimonio del ausente.*

AUSENCIA: REAPARICIÓN DEL AUSENTE: LEGITIMACIÓN PARA IMPUGNAR ACTOS REALIZADOS EN SU AUSENCIA: *El ausente reaparecido puede ejercitar acciones de nulidad de los contratos celebrados en su representación o que afecten a sus bienes, si concurre causa bastante para ello.*

AUSENCIA: RESCISIÓN Y ANULACIÓN DE ACTOS REALIZADOS EN LA FASE DE DESAPARICIÓN: *Las normas sobre rescisión de contratos celebrados en representación del ausente, se refieren a contratos válidos y no afectan a los viciados de nulidad, respecto a los que es intrascendente la existencia de lesión en los términos exigidos para la rescisión.*

PROCESO SOBRE NULIDAD DE RESOLUCIONES DICTADAS EN EXPEDIENTES DERIVADOS DE SITUACIONES DE AUSENCIA: LEGITIMACIÓN DEL MINISTERIO FISCAL: *Aunque el Ministerio Fiscal haya intervenido como representante o defensor en las ac-*

tuaciones de jurisdicción voluntaria cuya nulidad se pretende, no hay términos hábiles para que dicho Ministerio intervenga en el proceso de nulidad, con una representación que cesó al reaparecer el ausente.

JURISDICCIÓN VOLUNTARIA: VALOR DE SUS RESOLUCIONES: IMPUGNACIÓN: *Cualesquiera que sean los efectos de las resoluciones de expedientes de jurisdicción voluntaria, dentro de los mismos, no hay obstáculo para que en juicio ordinario se planteen cuestiones que puedan afectar a dichas resoluciones, especialmente las de nulidad.*

RECURSO DE CASACIÓN: SENTENCIAS SOBRE NULIDAD DE ACTUACIONES: *Contra las sentencias dictadas en proceso incidental o autónomo sobre nulidad de actuaciones, no se da el recurso de casación por infracción de ley.*

RECURSO DE CASACIÓN: ACTOS PROPIOS: *No cabe impugnar en casación la cuantía señalada en la instancia por la parte impugnante, sin oposición de la adversa. [S. 31 de marzo de 1959; no ha lugar.]*

8. SIMULACIÓN: *La simulación ha de incluirse en la categoría de inexistencia.*

NULIDAD, ANULABILIDAD, INEXISTENCIA, RESCISIÓN: *Todos estos son términos distintos y perfectamente diferenciados. [S. 9 de noviembre de 1959; no ha lugar.]*

9. NULIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO: COMPRAVENTA POR PRECIO SUPERIOR AL DE TASA: *No procede decretar la nulidad, cuando no ha podido acreditarse en el pleito que el precio pagado por el camión usado era superior al de tasa. [S. 18 de noviembre de 1959; no ha lugar.]*

10. REPRESENTACIÓN: COMUNIDAD DIRIGIDA Y REPRESENTADA POR UN SINDICATO: LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LOS COPROPIETARIOS: *Carecen de legitimación activa los copropietarios, por sí solos, pues no pueden reclamar para sí únicamente, ni tampoco en beneficio de la comunidad, como es norma general, en casos como el presente en que hay un sindicato que dirige y representa a la entidad y que ya tenía conferido legítimamente a otras personas el poder para formular reclamaciones.*

EXPEDIENTE DE DOMINIO: PODER DEL SÍNDICO: EXTENSIÓN DE SU PODER: ACLARACIONES: *Si el Sindicato, rector de la comunidad, acordó, en uso de sus facultades, instar el expediente, y expresa y nominalmente autoriza para presentarle en él al síndico que, en efecto, lo promovió, es indiscutible que también le facultó para las incidencias del mismo y las manifestaciones que hubiera de hacer en él.*

Por ello, como el expediente debía comprender toda la finca y, en el escrito de iniciación de dicho expediente, se habían omitido las reservas contenidas en el apartado G de la cláusula decimoprimeras de la escritura de venta, era indispensable, si los solicitantes habían de proceder con la honra-

dez debida, que suplieran esa omisión, y, dados los términos vagos e imprecisos de esa cláusula, era muy conveniente que se aclarasen, como así se hizo.

EXTENSIÓN DEL PODER DEL SÍNDICO: RATIFICACIÓN POR PARTE DEL SINDICATO: Dado que en sesión del Sindicato se acordó pagar los gastos del expediente, y, en otra sesión posterior, después de que varios interesados pidieron la anulación parcial del expediente, se aprobó la gestión del mismo y su inscripción registral, no hay la menor duda de que el Sindicato rector revalidó el encargo: que había dado al síndico para instar el expediente, y su gestión y manifestaciones en él [S. 23 de octubre de 1959; estimatoria en parte.]

11. **LA PRUEBA EN CASACIÓN:** Si se alega error de hecho en la apreciación de la prueba no se pueden citar como infringidos artículos sobre valoración de la prueba, pues, para ello habría que basar el recurso en error de derecho.

DEFECTO FORMAL DEL RECURSO: Hay que citar el concepto en que se estima cometida la infracción de los artículos que se invoquen, pues si no, el recurso es inadmisibile. [S. 30 de octubre de 1959; no ha lugar.]

12. **DOCUMENTOS PRIVADOS: RECONOCIMIENTO: VALOR PROBATORIO:** No constituye reconocimiento legal de los documentos privados a que se refiere el artículo 1.225 C. c., la simple afirmación de la autenticidad de los mismos hecha por simples escritos de las mismas casas que los expidieron. [S. 12 de marzo de 1959; no ha lugar.]

13. **REQUERIMIENTO NOTARIAL: SIGNIFICADO:** En el requerimiento, como acto unilateral del que lo interesa, se pueden comprender todas las expresiones que una parte desee hacer saber a otra, ya como una declaración de voluntad o simplemente como notificación. [S. 20 de noviembre de 1959; no ha lugar.]

14. **PRUEBA: PRESUNCIONES:** La estimación de la prueba de presunciones incumbe, por su naturaleza, al Tribunal sentenciador, pudiendo únicamente prosperar los recursos de casación e injusticia notoria cuando se impugne la existencia y realidad del hecho base, o cuando la deducción no se sujete a las reglas indeterminadas del criterio humano. [S. 23 de septiembre de 1959; no ha lugar.]

15. **PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES: ACCIÓN PARA RECLAMAR UN CRÉDITO FRUCTÍFERO: RECONOCIMIENTO:** La prescripción de una acción para exigir un crédito fructífero no puede empezar a contarse sino desde el último pago de intereses hecho por el deudor, pues hasta que se deja de abonar dicho interés contractual hay un reconocimiento indudable de parte del deudor de la obligación, por no ser lógico presumir que se paguen intereses sin una obligación preestablecida a que respondan.

CASACIÓN: FALLO PERJUDICIAL PARA EL RECURRENTE: La naturaleza del recurso de casación sólo permite que se dé sobre extremos del fallo que perjudi-

quán a la parte recurrente, y como lo acordado por la Sala «a quo» favorece a ésta al declarar mancomunada la obligación, el motivo es recusable.

CASACIÓN: ADHESIÓN DEL RECURRIDO EN LA VISTA: *La adhesión presentada a este motivo del recurso por el Letrado de la parte recurrida en el acto de la vista, ha de rechazarse porque tal unión o avencencia al recurso ajeno se halla fuera de toda norma legal en casación, en la que sólo es admisible el recurso cuando a su tiempo se preparó y a su tiempo se formalizó. [S. 10 de octubre de 1959; no ha lugar.]*

II. Derechos reales.

1. LEGISLACIÓN PROTECTORA DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO NACIONAL: *El artículo 41 de la Ley de 13 de mayo de 1933 no contiene prohibición alguna, ni siquiera limitación al derecho de disponer, creando sólo una obligación de tipo administrativo, sin estatuir sanción para el incumplimiento, sin perjuicio de la posible acción administrativa para corregir la omisión y ejercitar el derecho de tanteo, cuando tenga conocimiento de la transmisión efectuada.*

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: PAGO HECHO POR UN TERCERO: IMPUESTO DE DERECHOS REALES SATISFECHO POR EL VENDEDOR: *Decretada la validez de la venta no ofrece duda de que el comprador estaba obligado a abonar el impuesto de referencia, por lo cual verificado su pago por el vendedor sin que conste la expresada voluntad en contra de aquél, debe reputarse hecho en su utilidad y viene obligado a resarcirlo conforme al artículo 1.158 del Código, civil. [S. 15 de octubre de 1959; no ha lugar.]*

2. ACCIÓN REIVINDICATORIA: REQUISITOS: *Los tres requisitos que legitiman el ejercicio de la acción reivindicatoria son: título bastante, identificación inequívoca de la cosa reivindicada y posesión o detentación por el demandado.*

ACCIÓN REIVINDICATORIA: LEGITIMACIÓN ACTIVA: TÍTULO UNIVERSAL: TESTAMENTO EN FAVOR DE HEREDERO ÚNICO: PARTICIÓN: *Aun siendo evidente que el título universal de herencia es insuficiente por sí solo para vindicar fincas determinadas, precisamente porque no basta para la atribución de bienes determinados, es muy otra la situación que en el caso se contempla, porque tal atribución, respecto de la madre, es obra de la partición, en la que le fué adjudicada específicamente una porción indivisa de la finca que pasó así a su dominio; y la institución a favor de la hija, única heredera, la erige sin más en titular «in toto» de todos los derechos pertenecientes a su madre y causante existentes en su patrimonio al tiempo de su óbito.*

FÉ PÚBLICA REGISTRAL: ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA: VICIO RESULTANTE DEL MISMO REGISTRO: *Cuando por error del Juzgado, en un procedimiento de apremio seguido contra el titular de la mitad indivisa de una finca, se adjudicó al mejor postor ejecutante la totalidad de la misma, no puede este adjudicatario alegar la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria para*

amparar una transmisión que era viciosa en sí y viciosa también desde el punto de vista registral.

INEXACTITUD REGISTRAL: ACCIÓN DE RECTIFICACIÓN: ACCIÓN REIVINDICATORIA: *Habiendo incidido en error sustancial el auto judicial al adjudicar al rematante una porción de finca ajena al titular ejecutado, y entablado procedimiento contradictorio encaminado a la declaración del derecho a vindicar la porción de finca que inequívocamente pertenecía a la actora y a poner de acuerdo el Registro con la realidad, la circunstancia de que la mitad de la finca vindicada no estuviere inscrita no puede obstar a que una vez recurrida la inexacta inscripción se acomode a los términos que de la sentencia resultasen; y al disponerlo así la sentencia impugnada hizo acertada aplicación del apartado c) del artículo cuarenta de la Ley Hipotecaria y de las normas concordantes de su Título VII mediante la declaración de nulidad de un asiento obtenido en procedimiento judicial. [S. 2 de mayo de 1959; no ha lugar.]*

OBSEERVACIONES: Tan sólo una aclaración parece exigir esta acertada sentencia, respecto a la frase que se contiene en el Considerando tercero, según la cual «la institución a favor de la hija, única heredera, la erige sin más en titular...» El testamento no erige «sin más» al llamado en titular de los derechos pertenecientes al causante. El testamento firme por el fallecimiento del testador crea a favor del llamado un derecho nuevo, no existente en el patrimonio del causante, que es el «ius delationis» e inviste al instituido de una cualidad jurídica que le permite emitir una declaración de voluntad con eficacia para provocar la adquisición hereditaria. La aceptación —salvo los casos excepcionales en que al instituido le esté vedada la repudiación—, es imprescindible. Admitida la forma no solemne e incluso la tácita, en nuestro derecho la aceptación está muy simplificada. Y en cuanto al caso de autos, la propia conducta procesal de la instituida al entablar la acción reivindicatoria, supone el convencimiento de su propia titularidad dominical e implica una tácita aceptación de la herencia a que está llamada sin concurrencia con ningún otro sujeto. (D. I.)

3. ACCIÓN REIVINDICATORIA: ALEGACIÓN DE TÍTULO DOMINICAL POR EL DEMANDADO: *Para la procedencia de la acción reivindicatoria se precisa la anulación del título de dominio, más o menos firme, que alegue el demandado.*

LEGITIMACIÓN DE ROTURACIONES ARBITRARIAS: NATURALEZA DEL EXPEDIENTE: TÍTULO DE DOMINIO: *La tramitación del expediente y acuerdo legitimatorio que lo finaliza, es materia de índole puramente administrativa, si bien el certificado de tal acuerdo legitimatorio venga a integrar un título de dominio legalmente creado por la Administración, con efectos civiles bastantes para determinar la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

NULIDAD DE TÍTULO DOMINICAL: CERTIFICADO DE LEGITIMACIÓN DE ROTURACIONES ARBITRARIAS: *Dado el carácter estrictamente administrativo del expediente sobre legitimación de roturaciones arbitrarias, si en juicio ordinario se demanda la nulidad de la legitimación, no pueden los Tribunales hacer pronunciamiento alguno en ningún sentido, so pena de incurrir en abuso o exceso de jurisdicción, por ser materia reservada a la competencia de la Administración en el adecuado recurso contencioso-administrativo.*

REQUISITOS INTERNOS DE LA SENTENCIA: CONGRUENCIA: *Formulada demanda con súplica de declaración de nulidad de unas legitimaciones de roturaciones arbitrarias concedidas al demandado y consecuentemente se declarase la reivindicación de los terrenos legitimados, incurre en incongruencia la sentencia que, desestimando la nulidad antecedente se pronuncia sobre la procedencia de la acción reivindicatoria, subsiguiente a tal petición de nulidad.* [S. 21 de mayo de 1959; ha lugar.]

4. ACCIÓN REIVINDICATORIA: REQUISITOS: *Admitida la titularidad de los actores e identificada la finca determinando su alcance y delimitación del lindero Norte, es visto que las obras realizadas por las entidades demandadas lo fueron más allá de dicha línea con apropiación de terrenos de los demandantes, por lo que resulta clara la concurrencia de los tres esenciales requisitos que la Ley exige para que pueda prosperar la acción reivindicatoria que los demandantes ejercitan.*

REQUISITOS INTERNOS DE LA SENTENCIA: CONGRUENCIA: *Los argumentos secundarios y los empleados a mayor abundamiento de otros principales, no pueden implicar incongruencia.* [S. 25 de junio de 1959; no ha lugar.]

5. TERCERÍA DE DOMINIO: COPOSESIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS: LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL COPOSEEDOR DE BUENA FE: *Declarado por el Tribunal como evidente el uso, la administración y disposición de servicio por el tercerista de los bienes destinados al desenvolvimiento del negocio, y que estos actos que realizó ininterrumpidamente entrañaban una verdadera posesión de indiscutible buena fe y a título de dueño, basada en la convicción de que le pertenecían en su mitad indivisa, la circunstancia de que en la ocasión del embargo los bienes muebles objeto de la traba estuvieren de hecho en la posesión del ejecutado no supone la extinción de la posesión por parte del otro comunero como se pretende en el recurso, olvidando el efecto y la índole del fenómeno de la coposesión.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: IMPUGNACIÓN: *No puede afirmarse que sea irracional o absurdo suponer, como ha hecho la Sala sentenciadora, que tratándose de negocios comunes de construcción, lo sean igualmente los elementos destinados a la explotación conjunta y los productos, rendimientos y beneficios de sus actividades.* [S. 27 de abril de 1959; no ha lugar.]

6. TERCERÍA DE DOMINIO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: PROHIBICIÓN TEMPORAL DE ENAJENAR VEHÍCULOS AUTOMÓVILES IMPORTADOS: *Verificada la venta e inscrita en el Registro de Obras Públicas una vez transcurrido el plazo de dos años a que el Decreto de 11 de septiembre de 1953 redujo la obligación de no transferir los vehículos automóviles importados, y siendo la enajenación anterior al embargo decretado, es claro que el adquirente tiene título hábil para ejercitar con éxito la tercería dominical.* [S. 25 de junio de 1959; no ha lugar.]

7. ACCIÓN DE DESLINDE: REQUISITOS: *La acción de deslinde requiere como supuestos fundamentales el dominio de la finca cuyo deslinde se pretende y la confusión de linderos con otra propiedad del demandado.*

ACCIÓN DE DESLINDE DE FINCAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *Siendo demandante y demandado propietarios de sendas fincas de linderos imprecisos o indeterminados, es procedente el deslinde solicitado, sin que para ello pueda ser obstáculo la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

FE PÚBLICA REGISTRAL: ÁMBITO: CIRCUNSTANCIAS DE HECHO DE LAS FINCAS INSCRITAS: *A pesar del artículo 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, es dudoso que la fe pública registral ampare la inscripción en cuanto a límites, extensión, etc.*

ACCIONES CONTRADICTORIAS DEL DOMINIO: ARTÍCULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA: *A los efectos de este precepto, una acción de deslinde, por sí, y en cuanto no contenga otras pretensiones, no puede estimarse contradictoria del derecho de propiedad, sino antes bien confirmatoria del mismo, en cuanto delimitadora de su verdadero objeto. [S. 13 de mayo de 1959; no ha lugar.]*

8. COMUNIDAD: DERECHOS DE LOS COMUNEROS: *Es de esencia de la comunidad, lo mismo en cuanto a la propiedad que en cuanto al usufructo, que cada uno de los participantes en ella tenga sobre la totalidad los mismos derechos que corresponden a cada uno de los comuneros por su respectiva participación.*

JUICIO DE DESAHUCIO POR PRECARIO: LEGITIMICIÓN ACTIVA EN CASO DE COMUNIDAD: *La comunidad no priva de acción a uno de los condueños o cousinguleros para que accione en beneficio de todos y de la comunidad, aunque no lo exprese nominalmente en sus escritos.*

JUICIO DE DESAHUCIO POR PRECARIO: LEGITIMICIÓN PASIVA: *No es obstáculo para el ejercicio de esta acción de desahucio que haya otros ocupantes en situación análoga pero independiente de la del demandado, pues es perfectamente admisible que el actor convenga el desalojo de uno de los ocupantes de la casa y no de los demás, a quienes no demanda. [S. 1 de julio de 1959; ha lugar.]*

9. DAÑOS Y PERJUICIOS: MALA FE: *La mala fe por su carácter interno no puede derivarse de actos ajenos, como son el requerimiento para devolver la finca, a menos que determinen reacciones en el sujeto, que la acrediten, pues ha de deducirse de la conducta del poseedor y de sus propios actos. [S. 21 de mayo de 1959; Sala 6.ª; no ha lugar.]*

10. DESAHUCIO PRECARIO: *Ocupado el piso por uno de los condueños, no cabe decidir en un sumario juicio de desahucio por precario los complejos problemas pendientes entre las partes. [S. 30 de junio de 1959; ha lugar.]*

11. SERVIDUMBRES PREDIALES: CONSTITUCIÓN: ARTÍCULO 541 DEL CÓDIGO CIVIL: *La singular manera de constituirse alguna servidumbre predial por «destinación del padre de familia» exige la concurrencia de los siguientes requisitos: a) dos fundos pertenecientes a un solo propietario; b) un estado de hecho entre ambos, del cual resulte por signos visibles y evidentes que uno presta al otro un servicio determinante de una servidumbre si cualquiera de*

ellos perteneciera a distinto dueño; c) que esos signos demostrativos de la servidumbre fueran establecidos por el dueño común, el «padre de familia»; d) que uno de los fundos sea enajenado por éste, estando subsistentes esos signos, es decir sin haberlos hecho desaparecer con anterioridad o sin pactar algo sobre la subsistencia de tal servidumbre, requisito que también se cumple cuando se trata de la enajenación parcial o división en ambos casos de una misma finca, mediante la existencia y subsistencia de esos signos al realizarse la separación por los expresados actos jurídicos.

SERVIDUMBRE DE PASO: CONSTITUCIÓN: *Obró acertadamente la Sala al apreciar que, por tratarse de una servidumbre rústica de paso, de naturaleza aparente y discontinua, sólo puede ser adquirida por algunos de los medios que reconocen los artículos 539 y 540, y, sin desconocer la forma especial constitutiva o adquisitiva del artículo 541, no lo aplica por no concurrir, según su soberana apreciación de la prueba, los supuestos a que se contrae. [S. 30 de octubre de 1959; no ha lugar.]*

12. **SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS: SIGNO APARENTE: RECONSTRUCCIÓN MURO:** *Es título suficiente para que continúe activa y pasivamente la servidumbre establecida en el artículo 541 del C. c. la existencia de un signo aparente hacia el exterior que la releva, sin que importe que esta circunstancia se haya hecho o no constar en el Registro de la Propiedad. El derribo del muro donde estaban los huecos y su reconstrucción respetando la situación anterior, no supone modificación ni renuncia a la servidumbre. [S. 3 de abril de 1959; no ha lugar.]*

13. **SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS: LEGITIMACIÓN PASIVA:** *La extensión y límites en que pueda lícitamente ejercitarse un derecho de servidumbre sólo puede ventilarse entre los respectivos dueños de las fincas, siendo ajeno al proqeso el interés que pueda ostentar el arrendatario del local situado en la finca dominante.*

CONGRUENCIA: *La condena a los propietarios de que hagan desaparecer de los huecos las instalaciones dedicadas a escaparates para exhibición de los artículos que se venden en los establecimientos mercantiles situados en el edificio dominante hay que entenderla comprendida en la petición de cierre de los huecos destinados no sólo a luces y vistas sino a aquel fin.*

AGRAVACIÓN DE SERVIDUMBRE: *La exhibición de artículos que llaman la atención del público agrava de modo notable la servidumbre de luces y vistas constituida.*

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *La inscripción del gravamen en este Registro no puede tener entre las partes mayor extensión que el convenio que le sirve de título. [S. 9 de junio de 1959; no ha lugar.]*

14. **TERCERO HIPOTECARIO: BUENA FE:** *Para apreciar la buena fe lo esencial es que adquirente desconozca que la realidad jurídica no concuerda con el Registro.*

TERCERO HIPOTECARIO: BUENA FE: *La apreciación de buena fe en el adquirente constituye un problema de hecho, cuya apreciación está atribuida a los tribunales de instancia. [S. 6 de julio de 1959; no ha lugar.]*

15. **HIPOTECA EN GARANTÍA DE UNA OBLIGACIÓN FUTURA:** *Aun cuando la obligación futura dependa del cumplimiento de una condición suspensiva, la hipoteca existe como derecho real de garantía a favor del crédito que se otorgue cuando la condición se cumpla, gozando hasta ese momento de los privilegios de la publicidad.*

HIPOTECA DE SEGURIDAD: EFECTIVIDAD DEL PRÉSTAMO CONCEDIDO POR EL INSTITUTO DE CRÉDITO PARA LA RECONSTRUCCIÓN NACIONAL: ENTREGA EXTRAHIPOTECARIA: *Declarado por la sentencia recurrida —sin impugnación adecuada en el recurso—, que el préstamo concertado por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional tuvo efectividad, o sea que hubo una fijación de deuda garantizada por la hipoteca constituida, es obvio que la escritura adquirió plena vida legal y fuerza ejecutiva para instar el procedimiento sumario hipotecario, aunque la entidad prestamista hiciera entrega de la cantidad objeto del préstamo por medios extrahipotecarios, pero, en definitiva, determinante del cumplimiento de la condición suspensiva para la eficacia de la escritura de hipoteca.*

HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN CRÉDITO CONCEDIDO POR EL INSTITUTO DE CRÉDITO PARA LA RECONSTRUCCIÓN NACIONAL: DESTINO DE LA CANTIDAD ENTREGADA EN PRÉSTAMO: *Aun cuando las cantidades entregadas a los deudores hipotecarios no fueran destinadas por éstos a la reconstrucción del inmueble para cuya finalidad se les otorgó el crédito, ello no menoscaba el derecho del acreedor hipotecario, que puede en tal caso declarar resuelto el préstamo y exigir la devolución de las cantidades entregadas, intereses, costas y gastos.*

CASACIÓN: FORMULACIÓN DEL RECURSO: *Al invocar la infracción por aplicación indebida y violación de los artículos mil ochocientos cincuenta y siete, párrafo primero y mil ochocientos sesenta y uno del Código civil en relación con los ciento cuarenta y dos, párrafo primero y ciento treinta y uno de la Ley Hipotecaria, el recurso adolece de la tacha formal de no adaptarse a lo previene el art. 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que por sí solo es constitutivo de inadmisión y, en trámite resolutorio, se convierte en causa de desestimación. [S. 18 de abril de 1959; no ha lugar.]*

HECHOS: En 1945 el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional concede un préstamo de 188.000 pesetas, cuya entrega ha de efectuarse así: a) 80.000, una vez presentada al Instituto la escritura inscrita; b) sucesivas cantidades contra presentación de las certificaciones de obra, por su respectivo importe. La última entrega, mediante acta notarial. En garantía de la devolución del préstamo, intereses y costas, los deudores solidarios hipotecaron el solar de que eran propietarios por terceras partes indivisas.

En 1952 se decreta una anotación preventiva de embargo sobre la expresada finca, y en el mismo año, el titular de esta anotación, sobre la base de que en el Registro de la Propiedad no consta la declaración de obra nueva, que no se ha intentado reconstruir la expresada finca, y que no se

había hecho constar en el Registro la entrega de los plazos estipulados —lo que habría constituido perfeccionamiento del contrato real de préstamo—, deduce demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, con la súplica de que se declare que aquella hipoteca había quedado sin eficacia y solicitando su cancelación.

La demanda fué desestimada en ambas instancias y el T. S. declara no haber lugar al recurso de casación planteado.

III. Derecho de obligaciones.

1. INDEMNIZACIÓN POR CAUSA DE MORA: SUS REQUISITOS: *La indemnización por causa de mora en el incumplimiento de obligaciones dinerarias o de pago de cantidad, requiere la existencia de una obligación constituida y que el obligado por ella deje de cumplirla, en cuyo caso la indemnización de daños y perjuicios queda sustituida por el pago de los intereses convenidos y, a falta de convenio, por el interés legal.*

INTERESES MORATORIOS: CARÁCTER ILÍQUIDO DE LA PRESTACIÓN: *Siendo precisa la tramitación del procedimiento para que por la sentencia recaída se fijara la cantidad líquida que debía pagar el demandado, no es procedente la condena al pago de intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, ya que dichos intereses sólo se deben desde la firmeza de la sentencia. [S. 5 de mayo de 1959; ha lugar.]*

3. DEUDA DE INTERESES: PACTO DE SUSPENSIÓN DEL DEVENGO DE LOS INTERESES: SU CARÁCTER: *Pactado que se suspendería el devengo de intereses por precio aplazado si los arrendatarios de los locales no los desalojaban en un determinado plazo, este pacto no tiene el carácter de una sanción o cláusula penal sino que es una compensación de la privación de beneficios que la demora suponía.*

CONVENIO SOBRE PAGO DE IMPUESTOS: VALIDEZ: *No se oponen a ella los preceptos fiscales, que se refieren únicamente a la relación de los contribuyentes con la Hacienda pública, sin entrar en las relaciones puramente privadas que establezcan los particulares entre sí, con arreglo a lo autorizado por el artículo 1.455 del C. c.*

DERECHO DE CRÉDITO: ABUSO DEL DERECHO: *No se produce cuando no se sigue el daño que necesariamente integra esta figura jurídica.*

PACTO COMPROMISORIO: NULIDAD DEL PACTO: *Es nulo el pacto compromisorio cuando no se prevé como forzoso un número impar de árbitros y se encomienda a persona extraña a las partes la elección de tercer compoedor. [S. 9 de junio de 1959; ha lugar.]*

4. INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: BUENA FE DEL DEUDOR: ARTÍCULO 1.107 DEL CÓDIGO CIVIL: *Adquirida en firme la cosa para atender a las nece-*

sidades de la industrialización de la aceituna recogida en el año mil novecientos cincuenta, al formalizar el contrato pudo y debió preverse, con mediana reflexión, el hecho de que la falta de cumplimiento irrogaría perjuicios al comprador, así imposibilitado para el desarrollo de su empresa. [S. 10 de octubre de 1959; no ha lugar.]

5. RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS SINILAGMÁTICOS POR INCUMPLIMIENTO: ARTÍCULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL: *La resolución de los contratos sinalagmáticos fundada en el incumplimiento de una de las partes de su respectiva prestación, puede tener lugar con eficacia: Primero, por la declaración de voluntad de la otra, hecha extraprocesalmente, si no es impugnada luego en juicio con éxito; y segundo, por la demanda de la perjudicada cuando no opta por el cumplimiento con la indemnización de daños y perjuicios realmente causados, siempre que se acredite, además, una actitud o conducta persistente y rebelde de la adversa a la satisfacción de lo pactado, o un hecho obstativo que de un modo absoluto, definitivo o irreformable, lo impida.*

OBLIGATORIEDAD DE LOS CONTRATOS: ÁMBITO: ARTÍCULO 1.258 DEL CÓDIGO CIVIL: *Por imperio de este precepto, el actor, que cedió al demandado las leñas de un monte de su propiedad a cambio de ciertas operaciones de limpieza, pudo y debió colaborar como propietario cerca de la Administración del Estado, para que las operaciones de corta y extracción de leña se efectuaran reglamentariamente a fin de atender a la base económica del vínculo previsto previsto por las partes. [S. 22 de junio de 1959; no ha lugar.]*

6. CONCURSO DE ACREEDORES: INEFICACIA FRENTE A CONCURSADO MENOR: *Es nulo e inexistente el concurso de acreedores necesario instado contra una menor, por deudas de su madre y, en consecuencia, en nada le afecta a aquélla siendo su situación jurídica la anterior a haberse declarado.*

COSA JUZGADA: MENOR INSUFICIENTEMENTE REPRESENTADA: *Carecen de la eficacia de cosa juzgada las sentencias dictadas en pleitos de reconocimiento de créditos en cuanto se refiere a la menor por carecer el síndico de legitimación para representarla.*

PAGO INDEBIDO: *En cambio, los pagos realizados dentro de un concurso cuya nulidad no se ha instado, por deudas reconocidas como tales por quien ostentaba la representación de la sindicatura, con intervención judicial no pueden calificarse de indebidos. [S. 7 de octubre de 1959; ha lugar.]*

ANTECEDENTES: Las actoras estuvieron declaradas en concurso de acreedores, conjuntamente con su madre, siendo menores de edad y sujetas a la patria potestad de ésta, en dos ocasiones, una ante un Juzgado de Madrid, concurso voluntario que fué anulado a instancia del Ministerio Fiscal velando por los intereses de las menores porque sobre el patrimonio de éstas pretendían los acreedores hacer efectivas deudas de la madre; y otra, en concurso necesario ante el Juzgado de Navalcarnero, cuya oposición inició el Ministerio fiscal y formalizó luego una de las demandantes por llegar a la mayoría de edad, la cual solicitó la nulidad del concurso, obteniendo sentencia favorable en la que se declaraba que el proceder de los acreedores en el concurso había sido doloso.

Con base en tal sentencia se pide una indemnización de daños y perjuicios contra los acreedores que habían cobrado sus créditos con cargo al patrimonio de la menor. Otra hermana de ésta acumula otra acción de indemnización sin pedir previamente la nulidad del concurso en cuanto a ella. El T. S. revoca la sentencia en cuanto a la primera demanda y la deja subsistente en lo que afecta a la segunda.

7. IMPOSIBILIDAD LIBERATORIA: PRINCIPIO «AD IMPOSIBILIA NEMO TENETUR»: ARTÍCULO 1.184 DEL CÓDIGO CIVIL: *No puede merecer el concepto de imposible la obligación contraída para obtener, dentro de un plazo, la cancelación de las cargas que pesan sobre la finca.*

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN: GRAVÁMENES OCULTOS: *No son aplicables los artículos 1.474 y siguientes cuando los gravámenes no eran ocultos e ignorados, sino conocidos y previstos, e incluso designadas las personas que debían efectuar la cancelación de los mismos que se acordaba y el plazo durante el cual debía tener lugar.*

NOVACIÓN: *No habiendo quedado acreditado que haya tenido perfección el contrato que se menciona, desde el momento que no aparece cumplida la condición suspensiva a que fué sometida su celebración, falta por ello el vínculo preciso, eficaz y necesario para que se dé, por sustitución, una obligación nueva. [S. 3 de octubre de 1959; no ha lugar.]*

8. NOVACIÓN: INTERPRETACIÓN DE CONTRATO DE SUBARRIENDO: *Si en un contrato de fecha posterior a otro se advierten modificaciones respecto al primero, tanto en cuanto al número de locales que comprende, como a las rentas y estipulaciones accesorias, hay que afirmar la independencia de ambos contratos, pese a que en el último de ellos, las partes, con ignorancia del valor de los términos, indicaron que el mismo constituía una «prórroga» del anterior. [S. 3 de julio de 1959; ha lugar.]*

NOTA: Se ejercitaba una acción resolutoria por expiración de plazo referente al subarriendo de unos locales de espectáculos que databa de 1951, aunque en este contrato, de contenido diverso de otro anterior, de abril de 1946, se dijera que se trataba de una prórroga de este último. El diferente contenido de uno y otro contrato lleva al Tribunal Supremo a afirmar que el segundo supuso una novación extintiva del primero, y no meramente modificativa, como había entendido la Audiencia Territorial. La cuestión de las fechas era del máximo interés, pues de ser una u otra la antigüedad del subarriendo dependía que el mismo gozara o no del beneficio de prórroga forzosa. (J. P. R.)

9. PAGO POR COMPENSACIÓN: REQUISITOS: LIQUIDEZ: *Si bien por la compensación que extinguen los créditos en la cantidad concurrente, esto sólo puede operarse con éxito en el supuesto de ser perfectamente conocidos los extremos compensatorios que permitan estimar sin duda el montante de ambas cantidades y nunca es posible si uno de ellos pende de una liquidación no practicada en el proceso por falta de la oportuna prueba sobre el particular, prueba que recae sobre la parte que alega tal medio liberatorio de su obligación.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: *No resulta arbitrario presumir que el hecho de obrar en poder de la actora determinados recibos librados por los acreedores del demandado, inducía a creer que su pago lo realizó aquélla y no éste.* [S. 24 de noviembre de 1959; no ha lugar.]

10. **INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS:** *Del hecho de que en el mismo día y con números correlativos del protocolo, se otorgasen una escritura de préstamo hipotecario y otra de participación en beneficios entre los mismos interesados, no puede deducirse que se dé entre ambos contratos la «interdependencia siquiera aparente» que afirma la Audiencia, ni menos que la estipulación que prohíbe ceder el crédito hipotecario se extienda hasta impedir la cesión de los derechos resultantes del contrato de participación en los beneficios. Y es forzoso concluir que, dados los términos claros y precisos, sin posible duda sobre la intención de los contratantes, dichos contratos son distintos por completo e independientes en absoluto.* [S. 13 de octubre de 1959; ha lugar.]

11. **PROMESA DE VENTA: SU NATURALEZA Y EFECTOS:** *La promesa bilateral de compra y venta recíprocamente aceptada ha sido construida por la doctrina jurisprudencial patria como un verdadero precontrato, que para su consumación no requiere una nueva y especial manifestación de voluntad, bastando la ya manifestada para que se declare su fuerza obligatoria entre las partes.*

COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO: DERECHO FORAL NAVARRO: *El precio ha de tenerse por cierto, cuando se pactó que fuera fijado por dictamen de peritos nombrados por las partes, sin que el Derecho foral prohíba la determinación del precio por terceros.* [S. 2 de febrero de 1959; no ha lugar.]

La entidad Hidráulica de S. convino con doña A. A. la ocupación de la parte de terreno necesario para el emplazamiento de una canal de conducción de cierto aprovechamiento hidráulico, mediante abono del precio que había de fijarse por peritos. En ese contrato, que afectaba, según parece, a todos los propietarios de terrenos situados en el recorrido del canal, se contenía una cláusula especial, sólo referente a la demandante, del siguiente tenor literal: «Si doña... decidiese vender los prados afectados por el canal de conducción, la Sociedad Hidráulica se los comprará previo acuerdo».

La sentencia recurrida llega a la conclusión de que los pactos establecidos en el contrato y cláusula adicional, que se deja transcrita, responden a una unidad de propósito y constituyen una promesa, por cuya virtud la Sociedad demandada viene obligada a comprar, si la señora A. se decidía a vender, el prado en la tasación que señalen los peritos, uno nombrado por cada parte y un tercero en caso de discordia.

El T. S. no da lugar al recurso.

La razón de la desestimación parece fundarse en que «ninguno de los motivos de casación se enderezan a combatir el proceso interpretativo» (considerando 2.º) y que partiendo de la interpretación dada por la Sala al contrato, la sentencia era correcta. La sentencia de instancia, después de interpretar el contrato, decía que había una promesa bilateral de comprar y vender recíprocamente aceptada; que esta promesa constituye un precontrato;

que para la eficacia del precontrato no es necesaria una nueva manifestación de voluntad; que el precio estaba determinado porque era aplicable, según el contrato, a la promesa, el mismo dictamen de peritos previsto para la primera venta en firme. Como esta interpretación no se impugna, el recurso se desestima, ya que no se han cometido las infracciones denunciadas (falta de consentimiento, de objeto y de causa, art. 1.262; indeterminación del precio, artículo 1.451 en relación con el 1.447; contrato de arbitrio de una de las partes, artículo 1.256 incongruencia, etc).

Parece querer decir el T. S. que si le hubiese abierto la vía para examinar él la interpretación del negocio (denunciándole, v. gr., infracción de los artículos 1.281 y sigs.) acaso su opinión hubiera sido distinta. Efectivamente, era dudoso que se tratara de una «promesa bilateral recíprocamente aceptada», si el fenómeno sólo se producía «si la señora A. decidía vender». Por otra parte, llegado el caso la venta debía producirse «previo acuerdo».

Pero el tema de interpretación, dice el T. S., ha quedado «al margen del recurso y, por ello, para juzgar la procedencia de los motivos, se precisa partir de ellas». (L. D. P.)

12. **COMPRAVENTA: PRECIO CIERTO: PERFECCIÓN DEL CONTRATO:** *Se considera con precio cierto la compraventa con acuerdo de las partes de que éste se determine en forma conocida. Acordado por los contratantes tener como precio cierto el fijado por los tribunales, los gravámenes y contribuciones que pesen sobre el objeto de la compraventa serán de cuenta del comprador desde el instante mismo de su perfección. [S. 21 de noviembre de 1959; no ha lugar.]*

13. **RETRACTO DE COLINDANTES: CARACTER RÚSTICO DE LA FINCA:** *El carácter de finca rústica que aparece en la certificación del Registro de la Propiedad se encuentra desvirtuado en su contenido por los actos realizados por el propio titular al ir haciendo segregaciones de parcelas que vende como solares y para viviendas.*

FINALIDAD: *No se cumple la finalidad de este retracto cuando lo que se pretende por el retrayente es adquirir los terrenos para parcelarlos, aumentando los minifundios. [S. 31 de mayo de 1959; no ha lugar.]*

14. **RETRACTO DE COLINDANTES: INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA:** *Las normas reguladoras del retracto legal han de ser interpretadas en forma restrictiva y con sujeción forzosa a los términos que la condicionan.*

FECHA DE CONOCIMIENTO DE LA TRANSMISIÓN: *Es el actor a quien pertenece señalar, por ser acto positivo y tratarse de una situación subjetiva, cuál sea el día en el que ha tenido conocimiento de la compraventa efectuada, cuando la enajenación no se ha inscrito en el Registro de la Propiedad.*

CADUCIDAD DE LA ACCIÓN: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO: *Para que el acto de conciliación interrumpa el plazo de caducidad se requiere que tenga lugar la consignación del precio.*

Concordancias.—Véase sentencias: 9 de julio de 1958; 28 de febrero y 23 de marzo de 1956, 11 y 12 febrero 1959, 2 de abril de 1956, 4 de febrero de 1957, 22 de abril de 1958.

15. RETRACTO DE COLINDANTES: CÓMPUTO DEL PLAZO: *El hecho de que la finca se haya inmatriculado en el Registro con arreglo al art. 205 de la Ley Hipotecaria no impide que el plazo de nueve días se cuente a partir de la fecha de la inscripción, sin que la circunstancia de que el edicto no se haya publicado dentro de los tres meses en el tablón de anuncios del Ayuntamiento —lo que ha de provocar la cancelación del asiento—, no permita que aquella fecha pueda ser inicio del día fatal en que la acción debe ejercitarse.* [S. 1 de junio de 1959; no ha lugar..]

No deja de llamar un poco la atención la doctrina establecida por esta sentencia. En efecto, las inscripciones de fincas al amparo del art. 205 de la Ley, son canceladas de oficio, por el Registrador, si en el plazo de tres meses el titular no devuelve el edicto justificativo de la publicidad de su adquisición. En el presente caso, el edicto se expuso en el Ayuntamiento transcurridos los tres meses que señala la Ley. Había, pues, transcurrido el plazo y la inscripción debía de haber quedado sin efecto.

16. PRÉSTAMOS USURARIOS: LEY DE 23 DE JULIO DE 1908: *Dando la sentencia de instancia como probado que se entregaron por el prestamista catorce mil pesetas y se hicieron figurar como entregadas veinticuatro mil, sin que tal declaración haya sido combatida en el recurso, es evidente que la Sala sentenciadora aplicó rectamente el artículo primero de la mencionada Ley.* [S. 25 de abril de 1959; no ha lugar.]

17. PRÉSTAMOS USURARIOS: LEY DE 23 DE JULIO DE 1908: FACULTADES DE LOS TRIBUNALES: JUSTIFICACIÓN: *La facultad concedida a los Tribunales por el artículo 2.º de la mencionada Ley para que formen libremente su convicción, en cada caso, es una medida necesaria para combatir el mal de la usura, de ordinario encubierta de manera que hace difícil al prestatario la prueba directa de su existencia con acatamiento a la valoración asignada a los medios de prueba.*

PRÉSTAMOS USURARIOS: FACULTADES DEL TRIBUNAL SUPREMO: *Aunque una reiterada jurisprudencia ha extendido a esta Sala en casación el uso de la especialísima facultad de resolver en materia de usura, hay que armonizar esa facultad discrecional con las exigencias y limitaciones propias del recurso de casación. Y para que éste no se convierta en una tercera instancia, debe aceptar los supuestos y apreciaciones de hecho fundamentales de la Audiencia, en tanto no resulten en manifiesta disconformidad con las circunstancias procesales.*

PRÉSTAMOS USURARIOS: LEY DE 23 DE JULIO DE 1908: APLICABILIDAD A LOS CONTRATOS MERCANTILES: *La mencionada Ley es aplicable a los contratos mercantiles, si bien al estar presididos por la idea de lucro, debe autorizarse*

para ellos una mayor libertad en la contratación y aplicarles la norma especial cuando circunstancias muy calificadas revelen el carácter usurario del caso litigioso.

PRÉSTAMOS USURARIOS: CONTRATOS MERCANTILES: INTERÉS Y FINALIDAD: *Por sí sólo el interés del doce por ciento pactado no es elemento suficiente para que se repunte usurario el préstamo mercantil. Ese factor debe completarse con la finalidad a que se destina la suma prestada, que es la que figura en el propio documento («dedicaría al desarrollo comercial del establecimiento mercantil de su propiedad») y no a hacer frente a las letras que tenía protestadas e impagadas el prestatario, como erróneamente creyó la Sala. [S. 26 de noviembre y 3 de julio de 1959.]*

18. PRÉSTAMOS USURARIOS: CRÉDITOS CANCELADOS: *Los créditos cancelados no pueden ser materia de reclamación de usura. [S. 3 de julio de 1959; no ha lugar.]*

19. ADMINISTRACIÓN DE BIENES AJENOS: DEBER DE RENDICIÓN DE CUENTAS. *Este deber existe no sólo en la sociedad sino también en la comunidad de bienes y, en general, en todo caso de administración, gestión, disposición o cobro de bienes ajenos. [S. 22 de mayo de 1959; no ha lugar.]*

20. CONTRATO DE CORRETAJE: *No hay contrato de corretaje cuando la compraventa se perfeccionó en virtud de un concurso anunciado al público por la entidad compradora, pues la libre concurrencia de aquél es incompatible con las gestiones eficaces que constituyen la causa de la mediación. [S. 23 de octubre de 1959; no ha lugar.]*

En el primer considerando de la sentencia del T. S. se describe así este contrato atípico: «El contrato de corretaje supone y tiene por natural contenido la intervención activa de una persona —mediador— bien para informar a otra de la simple ocasión y oportunidad de la conclusión de otro contrato, ora para prestar, mediante una prima, los servicios atinentes a conseguir la coincidencia de voluntades entre sujetos que desean formar entre sí un vínculo o negocio jurídico principal al que se endereza en calidad de instrumento el preparatorio de corretaje, con la particularidad de que, salvo pacto, el premio o prima únicamente se debe en el supuesto de que este último llegue a feliz término gracias a las actividades del mediador... por ser, en esencia, un contrato de resultado positivo, según la doctrina y los distintos ordenamientos...»

21. SOCIEDAD CIVIL PARTICULAR: DE COLABORACIÓN PROFESIONAL: EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD: *El contrato de Sociedad en general y el de colaboración profesional en especial presentan, en lo referente a su extinción, dos diferencias de carácter especial que les separan de los demás, cuales son que, así como en éstos prevalece la norma jurídica de que el contratante lo hace para sí y para sus sucesores y el que nadie puede separarse de una obligación válidamente contraída, sin el consentimiento de los demás, el contrato de Socie-*

dad, constituido «*intuitu Personarum*», se disuelve por la muerte natural, la interdicción civil o la insolvencia de cualquiera de los socios (núm. 3.º del artículo 1.700) y por la voluntad de alguno de éstos (núm. 4.º), siempre que esta renuncia, en las de duración indeterminada, sea hecha de buena fe, en tiempo oportuno y poniéndola en conocimiento de los demás socios.

SOCIEDAD CIVIL: EXTINCIÓN POR VOLUNTAD DE UNO DE LOS SOCIOS: LIMITACIONES: *Las limitaciones que se impone a la extinción de la sociedad por voluntad de uno de los socios se dirigen a impedir un posible abuso en nombre del interés social y a evitar que quede en manos de uno de ellos el medio de disolverla sin otra regla que su voluntad, bien si carece de razón o ya si atiende a causar un perjuicio a las otras partes.*

SOCIEDAD CIVIL: EXTINCIÓN POR VOLUNTAD DE UNO DE LOS SOCIOS: BUENA FE: OPORTUNIDAD: *La buena fe y la oportunidad de la renuncia han de estimarse por presunción «iuris tantum», ya que para que se produzca la mala fe o la oportunidad es preciso acreditar que concurren los hechos que en el artículo 1.706 se mencionan. La buena y la mala fe son cuestiones de hecho de la competencia del Tribunal sentenciador.*

SOCIEDAD CIVIL: COLABORACIÓN PROFESIONAL: LIQUIDACIÓN: *Esta Sociedad, de tipo personal y profesional envuelve una modalidad de tan esenciales perfiles y peculiares rasgos que no admite, en su liquidación, ser sometida a tratamiento legal general, sin quebra del principio de justicia que en toda extinción debe imperar, y es por esta razón por lo que el juzgador, poniendo en ejecución principios de ética y normas de equidad, arbitrase una fórmula en virtud de la cual se denegaba el desatojamiento de uno de los socios del local en que tenían sus instalaciones, propiedad de su contrario, a menos que se le abonara la indemnización que se establecía. [S. 20 de junio de 1959; no ha lugar.]*

22. SOCIEDAD: EXTINCIÓN: LEGITIMACIÓN ACTIVA: *Pueden instar la extinción de la Sociedad los herederos del socio fallecido, actuando conjuntamente y en beneficio de la masa hereditaria.*

SOCIEDAD: FORMA VERBAL Y FINALIDAD MERCANTIL: *La sociedad pactada verbalmente, aunque tenga indudable finalidad mercantil, se rige por las normas de las sociedades civiles de carácter particular.*

SOCIEDAD: DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD: *La disolución de una sociedad no equivale a su extinción inmediata, sino que determina el comienzo de un periodo de liquidación, durante el cual la entidad social sigue existiendo como persona jurídica con su patrimonio, ínterin no terminen las operaciones liquidatorias.*

DEMORA EN LA LIQUIDACION *La demora infundada en la realización de las operaciones liquidatorias de la sociedad acarrea la pervivencia de aquella, operándose una especie de comunidad de bienes, mientras no tengan las mismas su adecuado y legal finiquito.*

PROLONGACIÓN DE LA SOCIEDAD: FRAUDE COMERCIAL, ÉTICA CONTRACTUAL Y ENRIQUECIMIENTO INJUSTO: *Aparte de apreciarse méritos para estimar producida una especie de prolongación de tal sociedad, no obstante el acuerdo de disolverla, lo contrario equivaldría a sancionar el fraude comercial y consagrar un enriquecimiento injusto, en favor de quien indebidamente dispuso de los medios sociales para operaciones por él sólo realizadas y de las que pretende atribuirse la totalidad de los beneficios logrados, en contra de los más elementales principios de ética contractual, que, por tanto, los tribunales no pueden amparar.*

SOCIEDAD CIVIL: LIQUIDACIÓN: DEDUCCIÓN POR GESTIÓN DEL NEGOCIO: PRINCIPIOS DE EQUIDAD: *No puede hablarse de violación de preceptos legales en punto a normas reguladoras del contrato de sociedad, por la circunstancia de que en la sentencia de instancia, al liquidarse la sociedad, se disponga una deducción en favor de uno de los socios por su gestión al frente del negocio, pues ello se inspira en motivos de equidad, sumamente atendibles y correctos.*

INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS JURÍDICAS: ANALOGÍA: *No cabe cuando se trata de dos casos que el legislador ha regulado de muy distinta forma.*

COMUNIDAD HEREDITARIA: EJERCICIO DE ACCIONES POR LOS HEREDEROS: *Pueden todos los herederos, actuando conjunta y unánimemente, ejercitar en beneficio de la masa hereditaria indivisa los derechos de su causante.*

ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA: *Constituye aceptación tácita el ejercicio de una acción que sólo con el título de heredero se puede ejercitar. [S. 4 de julio de 1959; no ha lugar.]*

23 ARBITRAJES: ARBITRAJES DE DERECHO PÚBLICO (CORPORATIVOS Y SINDICALES): *No son aplicables a estos arbitrajes las normas de la ley común en materia de arbitrajes de derecho privado. [S. 30 de abril de 1959; no ha lugar.]*

El demandante, titular de una empresa de exhibición de películas cinematográficas, demandó a la casa distribuidora reclamando una indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato.

Previamente había deducido su pretensión ante la Comisión Mixta de Arbitraje del Sindicato Nacional del Espectáculo, como es preceptivo según el Reglamento de 1.º de octubre de 1949, que regula las relaciones entre las empresas distribuidoras y las exhibidoras de películas. La citada Comisión había desestimado la reclamación por caducidad, ya que, conforme a las citadas normas reglamentarias, debía haberse interpuesto en un plazo de treinta días.

El Juzgado y la Audiencia desestimaron la demanda y el T. S. declara no haber lugar al recurso, con fundamento en las siguientes razones:

CONSIDERANDO: Que en la institución del arbitraje, esencialmente una, para dirimir o solucionar conflictos, cabe distinguir tanto doctrinalmente como en la práctica, diversos aspectos o concepciones que tendentes al mismo fin, tie-

nen su origen o regulación en diferentes campos del derecho; y así debe diferenciarse el arbitraje de tipo privado de carácter general regulado en el Código civil, la Ley de Enjuiciamiento civil y actualmente en la Ley de 22 de diciembre de 1953, del arbitraje de tipo corporativo exigido a sus miembros por diversas Cámaras, Colegios o Consulados de carácter público, que regulan por sus respectivos estatutos, y, por último, el arbitraje ordenado por los organismos paraestatales o infraestatales, establecido con carácter obligatorio para regular las relaciones entre los asociados o sindicatos para quienes fué establecido y que se rige por los reglamentos o estatutos sindicales; o sea, que prescindiendo de la institución en el derecho internacional y actuando únicamente en su aspecto de derecho privado, deben diferenciarse dos grupos de arbitraje, el genuinamente privativo y voluntario para los particulares, regulado en la legislación común, comprensivo del primero de los grupos enunciados, y el de derecho público de entidades infraestatales o paraestatales, regulado en los estatutos o reglamentos, de carácter forzoso y a que se incluyen los dos últimos grupos referidos, conforme la propia Ley de 1953 admite en su articulado.

CONSIDERANDO: Que haciendo aplicación de la anterior doctrina al caso que se resuelve, aparece evidente que las relaciones entre las empresas distribuidoras y las exhibicionistas de películas, encuadradas en el Sindicato Nacional del Espectáculo, entidad paraestatal, se regulan con carácter obligatorio en los Reglamentos al efecto dictados, en la actualidad el de 1.º de octubre de 1959 y con anterioridad en los que le precedieron, los cuales establecen una forma especial de arbitraje de tipo preceptivo para los sindicatos que «se obligan a aceptar y agotar la vía sindical para la resolución de las diferencias que surjan en la interpretación y cumplimiento de los contratos...», artículo 6.º, y buena prueba de ello es que la cláusula 21 del contrato debatido no es de tipo compromisorio privado con los requisitos exigidos en los artículos 990 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil, sino que es una aceptación y sumisión a cuanto ordena el reglamento de referencia; y siendo ello así decae el primer motivo del recurso, amparado en los números 1.º y 7.º del artículo 1.692 de dicha Ley ritualaria y que se basa en inaplicación de los artículos citados anteriormente, en relación a los 51 y 267 de la misma, interpretación errónea de los 1.254 y 1.258 del Código civil y no aplicación del 1.225 del mismo cuerpo legal por no ser aplicables los preceptos de referencia al arbitraje de derecho público como el contemplado; aparte de la forma no correcta de formular el recurso al acumular los dos motivos o casos del artículo 1.692 en uno y no haber sido alegado en el juicio la falta de solemnidad del otorgamiento de escritura pública, en que se basó al motivo estudiado, lo que significa un hecho nuevo que no puede ser objeto de recurso.

CONSIDERANDO: Que por las propias razones consignadas en el razonamiento precedente, debe desestimarse el segundo motivo del recurso, por la vía de los números primero y séptimo del 1.692 y que denuncia la violación de los artículos 1.254 y 1.255 del Código civil y no aplicación de los 1.283 y 1.289 del mismo cuerpo legal, por entender el recurrente que la excepción de cosa juzgada sólo podría haber nacido si el fallo arbitral hubiera entrado en él.

fondo del asunto, pero no, si como en el caso presente sucedió, se limitó a estimar caducada la acción entablada; sobre todo si se tiene en cuenta el precedente del artículo 28 del Reglamento citado, que claramente establece el plazo de caducidad aplicado y que, con los restantes preceptos que contiene vincula y obliga a los encuadrados en el Sindicato.

CONSIDERANDO: Que el tercer motivo del recurso, amparado también en los números primero y séptimo del artículo 1.692, se basa en infracción, sin especificar el concepto en que se denuncia, lo que ya sería bastante para desestimarlo, del párrafo primero del artículo 851 de la Ley de Enjuiciamiento civil, no puede prosperar, puesto que ni las partes renunciaron al arbitraje, ni los dirimientes dejaron de emitir su fallo en el plazo marcado, pues, por el contrario, el propio recurrente promovió la vía arbitral y ésta funcionó dictando resolución declarando caducada la acción que se ejercitaba y el mismo actor entonces y hoy recurrente, se aquietó y consintió la resolución, sin promover contra ella los recursos que el propio reglamento le concedía, que por otra parte, no podía interponer la sociedad demandada, al resultar beneficiada por la resolución de referencia; y en consecuencia no hubo conformidad de las partes en desistir del arbitraje y no se dan los presupuestos que el artículo 800 exige para que cese en sus efectos el compromiso, aun en el supuesto, inaceptado, de que tal precepto fuera aplicable al arbitraje de derecho público.

CONSIDERANDO: Que por último y como cuarto motivo del recurso, por la vía también de los números 1.º y 7.º del 1.692, se denuncia la inaplicación del artículo 1.265 del Código civil, por entender el recurrente concurrió en dolo en su contraparte al presentar a la firma de su cajero el recibo de devolución del importe del impuesto de derechos reales devengado por el contrato en cuestión, haciendo contar que no se había autorizado la importación de la película contratada, no siendo ello cierto; y teniendo en cuenta que la alegación afectaría al fondo del problema planteado y se hubiera podido discutir y resolver dentro del procedimiento de arbitraje especial que fué denegado por estar presentada la reclamación fuera del término para ello concedido; es evidente que la sentencia impugnada al mantener este criterio y denegar su jurisdicción para entrar en el fondo del problema, para nada podía estudiar la alegación sobre concurrencia del dolo de referencia y no rozar al precepto que se cita como infringido y debe desestimarse tal motivo del recurso; máxime que lo que en definitiva se aduce sería, en su caso, constitutivo de vicio de incongruencia, atacable por la vía del número 2.º del artículo 1.692 pero nunca por el número 1.º o el 7.º en que se apoya el recurrente.

24. CONTRATO PRELIMINAR DE ARBITRAJE: ÁMBITO DE EFICACIA: *Sometidas a amigables componedores cuantas dudas surgieran en la interpretación de un contrato, deben llevarse ante los árbitros todos los litigios derivados de este contrato.*

CONTRATO PRELIMINAR DE ARBITRAJE: RÉGIMEN TRANSITORIO: *La Ley de 22 de diciembre de 1953 puede ser aplicada a las cláusulas compromisorias pac-*

tadas con anterioridad a su entrada en vigor, aunque el procedimiento para conseguir su ejecución se hallare iniciado en dicha fecha. [S. 28 de noviembre de 1959; no ha lugar.]

25. RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL: CULPA POR OMISIÓN DE VIGILANCIA Y CELO: *Hay responsabilidad cuando no se ha agotado toda la diligencia que exigía la naturaleza de la cosa y las circunstancias de tiempo y de lugar, omitiendo la vigilancia y el celo precisos para estimar como fortuito el hecho originario. [S. 30 de junio de 1959; ha lugar.]*

El día 1.º de agosto de 1955 se produjo en Madrid una explosión, seguida de incendio, por combustión espontánea de película almacenada en los locales de unos laboratorios cinematográficos. Este incendio se propagó a la finca contigua, destruyendo el domicilio y la clínica del actor, por lo que éste demandó la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

El Juzgado estimó la demanda de indemnización, pero la Audiencia revocó este fallo y absolvió de ella a la Sociedad demandada.

El T. S. declara haber lugar al recurso, con fundamento en las siguientes consideraciones:

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que en nuestra legislación no está admitido el sistema objetivista para determinar la responsabilidad de los daños sufridos por un tercero derivados de los actos más o menos lícitos del actor; no lo es menos que el sistema subjetivista viene evolucionando en la doctrina y en la jurisprudencia, mediante, unas veces, invirtiendo la carga de la prueba para obligar al autor de los daños a acreditar que obró en el ejercicio de sus actos lícitos con toda la prudencia y la diligencia precisas para evitarlo por entender que no sólo lo contrario a la ley es ilícito, sino que debe ir acompañado de la diligencia, el elemento esencial para la exoneración de responsabilidad, como declaran las sentencias de 23 de diciembre de 1952 y 24 de marzo de 1953; otras veces exigiendo esa misma diligencia en el ejercicio de las acciones legítimas, sentencia de 14 de febrero de 1944, aclarando la de 5 de junio de 1922, la obligación en tales casos de asegurarse de su alcance y consecuencia para evitar perjuicios a terceros; y determinando la de 23 de febrero de 1950, que un acto lícito en si, puede dar lugar a culpa si no se realiza con la prudencia que las circunstancias del caso exigían: para llegar a concretar en la de 25 de marzo de 1954 que cuando las garantías adoptadas conforme a las disposiciones legales para precaver y evitar los daños previsibles y evitables, no han ofrecido resultado positivo, revela la insuficiencia de las mismas y que faltaba algo que prevenir y no se hallaba completa la diligencia: consecuencia todo ello de la aplicación a la responsabilidad extracontractual regulada en los artículos 1.902 y siguientes del Código civil de la teoría de la culpa contractual prevista en el artículo 1.104 del mismo cuerpo legal, en que no sólo se exige la diligencia simple, sino lo que se derive de la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar, como claramente determinan las sentencias de 14 de diciembre de 1894, 2 de marzo de 1904 y 25 de febrero de 1928, entre otras muchas.

CONSIDERANDO: Que sentada la anterior doctrina y haciendo aplicación de ella al caso controvertido, se desprende que si bien las instalaciones de «Madrid Films, S. A.» reunían casi todas las condiciones reglamentarias vigentes al producirse el siniestro, gozaba de la concesión de las autoridades gubernativas precisas para su funcionamiento y podía considerarse como una instalación modelo en su clase con cuantos adelantos científicos se conocían en aquel entonces en el ramo de la conservación y resguardo de películas en cuya constitución entraba la nitrocelulosa; lo cierto y positivo es que no se observaron la totalidad de tales condiciones, puesto que sólo estaba autorizado para laboratorio y depósito de película virgen, cuando científicamente la auto-combustión es la vieja debido al proceso lento de la descomposición del producto citado y el almacén estaba construido sin ajustarse estrictamente a los planos aprobados que no contenían el patio contiguo a las edificaciones limítrofes y que actuó de chimenea que incrementó el incendio y tenía almacenadas las películas antiguas en el sitio destinado a laboratorio y almacén de celuloide virgen en el plano; y como quiera que el proceso de disociación de la nitrocelulosa y el grave peligro que ello encerraba por la producción de gases combustibles susceptibles de inflamación espontánea, era conocido, como lo demuestra el contenido del artículo 33 del Reglamento de establecimientos incómodos, insalubres o peligrosos de 17 de noviembre de 1925 y no ofrece duda, por conformidad de las partes, de que el siniestro se produjo pese a todas las previsiones, ocasionado daños al actor-recurrente y se da entre uno y otro relación de causalidad; es evidente que no se agotaron todas las diligencias que exigía la naturaleza de la cosa y las circunstancias del tiempo y del lugar, omitiendo la sociedad recurrida la vigilancia y el celo precisos para poder estimar como fortuito el hecho originario que le exoneraría de responsabilidad; por lo que al no poder apreciarlo así la sentencia recurrida ha infringido por inaplicación e interpretación errónea los artículos y la doctrina legal reseñados en el razonamiento precedente y debe prosperar el primer motivo del recurso...

IV. Arrendamientos de cosas.

1. ARRENDAMIENTOS URBANOS: NATURALEZA: *El arrendamiento no ostenta el carácter de derecho real en cuanto a la relación inmediata y directa de la persona con la cosa que caracteriza al derecho real, ya que el arrendatario precisa de la actuación del arrendador para hacer efectivo su derecho, como lo demuestra el artículo 1.554, número 3 y el 1.559 del C. c.*

DESSALOJO DE SUBRENDATARIOS DE UN ANTIGUO ARRENDATARIO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: *El nuevo arrendatario no se halla legitimado para pedir la resolución de un contrato de subarriendo otorgado por un anterior arrendatario, pues la eficacia de los contratos de arriendo y subarriendo sólo puede quedar anulada a instancia de quien en ella intervino pero no el arrendatario actual. Sólo al arrendador le corresponde la acción para pedir la extinción del arrendamiento anterior que llevaría consigo la del subarriendo. [S. 18 de marzo de 1959; ha lugar.]*

NOTA: Es frecuentísimo en la práctica el supuesto de otorgamiento de un contrato de arrendamiento relativo a local ocupado en todo o en parte por el subarrendatario del antiguo arrendatario; por las razones que se exponen en las máximas jurisprudenciales transcritas es evidente la falta de legitimación del nuevo arrendatario para pedir la resolución del contrato subarrendaticio y subsiguiente desalojo del subarrendatario y aun para ejercitar contra este último la acción de desahucio por precario, ya que ésta supone en el actor un derecho de posesión sobre la cosa, que el nuevo arrendatario no ostensa por el mero hecho del arrendamiento —contrato consensual— sino por la efectiva *traditio* de la cosa arrendada. No es en cambio rigurosamente cierto que sólo el arrendador ostente legitimación para obtener una declaración de extinción del arriendo y subsiguiente desalojo del subinquilino, ya que el propio T. S. en S. de 16 de febrero de 1954 consideró legitimado al efecto al anterior arrendatario otorgante del contrato de subarriendo; véase también una S. de 9 de enero de 1957 en que la acción fué ejercitada conjuntamente por el arrendador y el antiguo subarrendador. (J. P. R.)

2. ARRENDAMIENTOS URBANOS: INFRACCIONES CONTRACTUALES: *El conocimiento de las infracciones contractuales no supone el consentimiento de las mismas.*

DERECHO DE RETENCIÓN: *El artículo 453 del Código civil no es aplicable al arrendatario, pues éste es sólo poseedor civil de su derecho de arrendamiento y tenedor por el dueño conforme al art. 432 del Código civil, por lo que al extinguirse el arrendamiento retiene la cosa viciosamente.*

CUESTIONES COMPLEJAS EN EL JUICIO DE DESAHUCIO: *La doctrina que estima que sólo procede el desahucio cuando entre las partes no hay otros vínculos que los derivados del arrendamiento, u ocupación en precario, carece de aplicación, cuando por actos del arrendatario se pretende introducir confusión en las relaciones contractuales creando situaciones que, a su arbitrio, harían imposible el juicio de desahucio.*

EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA: *La excepción de incompetencia debe ser expresamente alegada y objeto de petición en la súplica de la contestación. [S. 5 de marzo de 1959; no ha lugar.]*

NOTA: Téngase en cuenta respecto a la máxima jurisprudencial relativa a la incompetencia, la doctrina contenida en la sentencia del T. S. de 2 de enero de 1951 con arreglo a la cual la incompetencia por razón del grado de jurisdicción, en términos generales, puede ser estimada de oficio. (J. P. R.)

3. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CLÁUSULA «EN DEPÓSITO»: *La afirmación que hace la Sala de que el objeto del contrato fué un arrendamiento de industria no se desvirtúa por el hecho de que en una de las condiciones del contrato se exprese que «el locatario recibe todo lo inventariado, en concepto de depósito», toda vez que esta cláusula no tiene otra interpretación que la de constituir una garantía de restitución de toda la maquinaria y enseres, lo que no desnaturaliza la finalidad arrendaticia de la industria.*

DEPÓSITO CON FACULTAD DE USO: COMODATO: *Aunque fuera estimable que dados los términos de dicha condición contractual —es decir, que la maquinaria hubiera sido entregada en concepto de depósito—, el depositario tuviera*

autorización para servirse de lo depositado en su poder, el pretendido depósito sería entonces comodato, que es esencialmente gratuito, y el haberse pactado un canon mensual prueba que se trata de un arrendamiento de industria. [S. 2 de octubre de 1959; desestimatoria.]

4. ARRENDAMIENTOS URBANOS: SOLAR: CONCEPTO: *No existe una noción unitaria de solar.*

FINCA URBANA: HABITABILIDAD: EDIFICACIONES: *Si de la finca urbana no forma parte integrante una edificación, cualquiera que sea la solidez de su fábrica, o la edificación es inhabitable, o siendo habitable, no constituye el objeto principal de la relación jurídica, el arrendamiento queda al margen de la Ley especial, sin que deba preoqupar si la finca, excluida ya de tal ordenamiento, responde al concepto de solar o si la edificación merece la calificación de permanente o provisional. El módulo conforme al que ha de apreciarse la habitabilidad de un edificio es distinto según el destino —vivienda o local de negocio— a que haya de dedicarse. La inhabitabilidad de un edificio ha de referirse al momento de constitución de la relación arrendaticia.*

La HABITABILIDAD EN CASACIÓN: *La cuestión de la habitabilidad, en sus elementos básicos, es de mero hecho, pero en su calificación a efectos del pleito es un problema estrictamente jurídico, pudiendo impugnarse en casación las decisiones sobre tal tema en la vía del art. 1.692 n.º 1 de la L. E. C. [S. 12 de marzo de 1959; ha lugar.]*

NOTA: En el primero de los «Considerandos» de la sentencia se pone de manifiesto la plurivalencia del concepto «solar» al contrastar las concepciones diversas que sobre el particular acusan el Derecho fiscal —arts. 497 y 587 del texto articulado de la Ley de régimen local de 1945— en el Derecho administrativo —art. 1 de la Ley de 15 de mayo de 1945, art. 3 del Reglamento de 23 de mayo de 1947 sobre Ordenación de solares y arts. 63 y 142 de la Ley de 12 de mayo de 1946— y en el Derecho social agrario —art. 2 de la Ley de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 (art. 2.º, 2, primero del texto refundido de 29 de abril de 1959)—. No tiene ello mayor trascendencia en el Derecho arrendaticio urbano, pues como pone de manifiesto acertadamente la sentencia, saliendo al paso de una preocupación infundada, frecuente en la práctica, la noción de solar es virtualmente irrelevante a efectos de la L. A. U., siendo por ello totalmente incorrecto hablar de arrendamiento de solar como una categoría arrendaticia específica contrapuesta al arrendamiento tolerado por la Ley especial. Son las ideas de edificación y habitabilidad las que sirven para discriminar los arriendos de Derecho común y de Derecho especial en cuanto al objeto sobre que recaen. En cuanto al concepto de habitabilidad, decisivo para la inclusión o exclusión del arriendo en el marco de la L. A. U. nótese el criterio amplísimo de ésta que incluye en su ámbito el arriendo de chozas, chabolas, barracones y casetas (art. 91 L. A. U.). (J. P. R.)

5. CESIÓN DE LOCALES DESTINADOS A DEPÓSITO O ALMACENES: LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO PARA OBTENER LA RESOLUCIÓN: *Dichos locales son viviendas según la ley (art. 10 L. A. U. anterior), y si el arrendador pretende la resolución del contrato, para que tal acción pueda prosperar es condición esencial que se demande también al cesionario, quien podrá excepcionar aduciendo el consentimiento del actor (art. 36, L. A. U. anterior).*

ARRENDAMIENTO URBANO: SITUACIONES CREADAS BAJO LA VIGENCIA DE LA LEGISLACIÓN ANTERIOR: INTRODUCCIÓN DE UN CONSOCIO EN EL LOCAL ARRENDADO: *La demandada introdujo en el local litigioso como consocio, hace muchos años, a un pariente suyo, y por tanto la legislación reguladora de tal situación jurídica no puede ser la vigente, sino la anterior.* [S. 21 de octubre de 1959; no ha lugar.]

6. RUINA PARCIAL: RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO: *Para que la declaración de ruina de la finca, realizada por la autoridad municipal, ponga fin al arrendamiento y, en consecuencia, carezca el arrendatario de acción para pedir la ejecución de obras dimanantes del arrendamiento, es preciso que la ruina y el desalojo sean totales y, en base a ello, haya ejercitado el arrendador la oportuna acción resolutoria.*

REPARACIONES EN LA COSA ARRENDADA: LEGITIMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: *Los artículos 1.554 del Código civil y 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente conceden al arrendatario el derecho de pedir las reparaciones u obras necesarias en la cosa arrendada para que continúe sirviendo para lo convenido en el contrato; derecho que el arrendatario podrá ejercitar, siempre que continúe vigente el contrato, tanto si la autoridad competente ha ordenado las obras, como si no ha existido tal orden.* [S. 10 octubre de 1959; estimatoria en parte.]

7. ARRENDAMIENTO URBANO: OBRA NECESARIA: *Lo es la reparación de la reconocida existencia actual de goteras a fin de conservar el local subierto en el estado de servir para el uso convenido.* [S. 23 de septiembre de 1959; no ha lugar.]

8. L. A. U. DE 1956: INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO POR PERTURBACIÓN CAUSADA POR EL ARRENDADOR: *La indemnización del art. 116 de la L. A. U. no puede asimilarse a la de la acción ordinaria de daños y perjuicios, sino que es inherente a la perturbación causada y por el solo hecho de esta última debe decretarse en la cuantía mínima legal.*

COSTAS CAUSADAS AL ARRENDATARIO EN ANTERIOR PROCEDIMIENTO: *La indemnización del art. 116 de la L. A. U. no puede extenderse al pago de las costas impuestas al arrendatario en el procedimiento del art. 41 de la Ley Hipotecaria, mediante el cual el arrendador perturbó al arrendatario en su posesión, si este último, emplazado en el procedimiento, se abstuvo de comparecer.* [S. 3 de marzo de 1959; ha lugar.]

9. ARRENDAMIENTO URBANO: PERTURBACIONES EN EL LOCAL: *Las acciones que reconoce el artículo 116 en relación con el art. 115 de la vigente L. A. U. en favor del arrendatario contra el arrendador que le haya perturbado en su posesión, para lograr que tal perturbación cese, no se circunscriben al caso de una perturbación parcial que consista en una desposesión limitada de la cosa arrendada, sino que se extienden al caso de desposesión total o despojo de la misma cosa. Esto se desprende de los términos de la Ley y de la lógica más elemental, a la que contraría, ya que cuando la vulneración del derecho*

del arrendatario fuera limitada, tuviera éste acción para conseguir que la perturbación cesara, y se le negase tal acción cuando la desposesión de la cosa arrendada fuera total o absoluta. [S. 21 de octubre de 1959; no ha lugar.]

En el caso discutido, la perturbación derivaba de la falta de entrega de la llave del local. (J. A. P.)

10. DERECHO DE RETRACTO: PERMUTA: *No cabe incluir el contrato de permuta dentro de los casos que el art. 47 de la L. A. U. establece como presupuesto necesario para que proceda la acción de retracto.*

ACCIÓN DE SIMULACIÓN: *Es diferente de la acción de impugnación establecida en el art. 53 de la L. A. U. y habrá de ejercitarse con arreglo a las normas del derecho común.*

ACUMULACIÓN DE ACCIONES: *No cabe acumular las acciones de simulación y de retracto, conforme al art. 154 de la L. E. C. puesto que el Juez que debe conocer de la acción principal es incompetente por razón de la materia para conocer de la acción acumulada dada la cuantía de ésta. [S. 11 de mayo de 1959; no ha lugar.]*

11. DERECHO DE RETRACTO: VENTA DE TODA UNA FINCA EXCEPTO EL PISO YA VENDIDO A LA INQUILINA: *Los arrendatarios de los pisos de la finca transmitida no pueden ejercer el derecho de retracto, por no darse la circunstancias de los arts. 63 y 64 de la Ley de 1946, cuando la propietaria sólo vendió un piso a su propia inquilina, y después la totalidad de la finca menos dicho piso a la misma persona. [S. 28 de octubre de 1959; ha lugar.]*

12. DERECHO DE RETRACTO: CONSIGNACIÓN DE RENTAS: *El art. 148 de L. A. U. exige la consignación de las rentas en los procedimientos en que puede tener lugar el desalojo de un piso, pero no cuando el inquilino ejercita la acción de retracto que no da lugar a una resolución que imponga el lanzamiento. [S. 29 de junio de 1959, 27 de junio de 1959, 28 de septiembre y 7 de octubre de 1959.]*

13. DERECHO DE RETRACTO: PROCEDENCIA: *En los casos de división de la cosa común, siempre que no se haya adquirido por herencia o legado, artículo 47, 3.º L. A. U. [S. 5 de mayo de 1959; ha lugar.]*

14. DERECHO DE RETRACTO: ORDEN DE PRELACIÓN EN LAS NOTIFICACIONES: *El orden de prelación establecido en el art. 68 de la Ley de 1946 es obligatorio en las ventas sucesivas de pisos de una finca, pero no cuando el propósito de vender todos los de una finca se manifiesta simultáneamente. [S. 6 de junio de 1959; no ha lugar.]*

15. DERECHO DE RETRACTO: NOTIFICACIÓN AL INQUILINO: *Ha de contener todos los requisitos exigidos en el art. 58 de la L. A. U., por lo que si no se expresaba el precio de la transmisión, el inquilino no podrá tener conocimiento*

to de la venta, y en consecuencia no puede servir de base para el cómputo del plazo. [S. 27 de junio de 1959; no ha lugar.]

16. PRÓRROGA FORZOSA: CAMBIO DE ARRENDADOR POR ADQUISICIÓN EN SUBASTA: ARRENDAMIENTO NO INSCRITO: *El adquirente de una finca, por compra en pública subasta, no es tercero respecto al contrato de arrendamiento otorgado por el anterior propietario y aunque el arriendo sea de duración superior a seis años y no se haya inscrito en el Registro de la Propiedad se halla obligado a respetar el derecho de prórroga forzosa que la L. A. U. otorga al arrendatario, pues es continuador directo de los derechos y obligaciones del arrendador, de quien lo adquirió por compra en escritura formalizada como resultado de un procedimiento ejecutivo.* [S. 6 de mayo de 1959; no ha lugar.]

17. TRANSMISIÓN «MORTIS CAUSA» DEL ARRIENDO DE VIVIENDA. RENOVACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: *El mero hecho de extender y pasar al cobro un recibo a nombre del inquilino, tras la defunción de éste, no supone una renovación del contrato de arriendo en favor de los ocupantes de la vivienda.* [S. 21 de febrero de 1959; no ha lugar.]

18. TRANSMISIÓN «MORTIS» CAUSA DE LOCAL DE NEGOCIO; CÓNYUGE VIUDO: *A todo heredero único, o conjunto de los varios, concede la L. A. U. la facultad de suceder a su causante en el vínculo locativo, por lo que, mientras la herencia no sea dividida, ninguno de los herederos puede ser lícitamente privado de su derecho a advenir arrendatario en concepto de heredero y menos el cónyuge superstite que, a su calidad de heredero, une la de socio miembro de la sociedad de gananciales en liquidación.*

CARÁCTER DE HEREDERO DEL CÓNYUGE: *El cónyuge viudo es a efectos adquisitivos heredero forzoso aun concurriendo con otros legitimarios, testamentarios o abintestato.* [S. 14 de febrero de 1959; ha lugar.]

19. L. A. U. DE 1947: CONCEPTO DE NECESIDAD: *Basta que, por razonamientos aducidos y por los elementos de prueba aportados a los autos pueda abrigarse la convicción de que no se trata de un mero propósito caprichoso o de mera conveniencia.*

NECESIDAD POR RAZÓN DE MATRIMONIO: *La necesidad surge desde el momento en que el matrimonio vaya a contraerse aunque no se haya verificado todavía.* [S. 27 de febrero de 1959; no ha lugar.]

20. NO USO PARA NEGOCIO: *Si un local no sirve de instrumento a un negocio, el local arrendado deja de ser de negocio, no obstante a ello, la pura vigilancia del local, no permanente, si no se ejercita en él función fabril o comercial. El no uso, para negocio, del local arrendado constituye un cierre tanto en sentido gramatical como jurídico.*

OBLIGACIÓN DE USO DE LA COSA ARRENDADA: *Constituye causa de cumplimiento y consecuentemente de resolución, dejar de usar la cosa arrendada para el cumplimiento del fin a que fué dedicada.* [S. 30 de marzo de 1959; no ha lugar.]

21. NO USO: ACTIVIDADES ACCESORIAS: *El que se mantenga en el local algún empleado encargado de recoger la correspondencia bancaria que se continúa dirigiendo a la antigua sede de la industria, y los recados telefónicos, no constituye actividad principal sino accesoria y de tipo residual que no determina actividad industrial y comercial propiamente dicha.*

IMPUGNACIÓN DE PRESUNCIONES: *La prueba de presunciones sólo puede ser eficazmente impugnada denunciando la falta de realidad del hecho que sirve de base a la deducción del Tribunal o que, éste, al establecerla, no se haya sujetado a las reglas determinantes del criterio humano. [S. 9 de marzo de 1959; no ha lugar.]*

22. SUBARRIENDO: HECHOS NO CONSTITUTIVOS DEL MISMO: *El que un médico que tiene establecido un consultorio en una vivienda autorice a un delegado de una empresa de artículos ortopédicos para recibir en dicha vivienda a enfermos para la toma de medidas y acoplamiento de aparatos, un día al mes, de diez a una, y bajo la directa presencia del médico inquilino, único poseedor del local, no constituye subarriendo, pues no hay transmisión de goce sino relación profesional entre el médico y el ortopédico.*

OBRAS QUE ALTERAN LA CONFIGURACIÓN: CONSENTIMIENTO TÁCITO: *El consentimiento del arrendador para la realización de las obras puede prestarse en forma tácita en cuanto la Ley no exige su otorgamiento en forma expresa. [S. 17 de febrero de 1959; no ha lugar.]*

23. SUBARRIENDO CONSENTIDO: ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN: *El hecho de aceptarse y reconocerse por el arrendador un subarriendo sobre la parte de un inmueble no supone autorización de subarrendar respecto al resto del local. [S. 2 de marzo de 1959; no ha lugar.]*

24. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEY DE 1946: LOCAL DE NEGOCIO: SUBARRIENDO: CALIFICACIÓN Y DIFERENCIA DEL HOSPEDAJE: *Las transferencias de uso temporal y oneroso de locales, sin que el «tradens» se obligue a prestar servicios personales al «accipiens», deben reputarse como subarriendos, a diferencia del hospedaje, cuyo objeto es la satisfacción, para el huésped, de la necesidad del esfuerzo ajeno apto para proporcionar las condiciones vitales indispensables de una mansión familiar.*

SUBARRIENDO Y HOSPEDAJE: *La autorización para subarrendar, sin más fin que el crear un inútil intermediario en el tráfico arrendaticio urbano, no puede, sin notoria violencia, estimarse comprendida en la de utilizar lo arrendado como instrumento del trabajo que el arrendatario despliegue en una industria de hospedaje para cubrir necesidades no colmadas íntegramente por el mero uso de un local.*

HOSPEDAJE: PRECIO: *En el contrato de hospedaje, el precio se computa por el número de días o estancias diarias, módulo civil y natural para el normal cómputo de la cuantía del disfrute y de su contraprestación o retribución, que da certeza esencial a ambos objetos del contrato.*

DECLARACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO: *Procediendo la resolución del contrato de arrendamiento acordado por una cualquiera de las causas señaladas en el art. 149 L. A. U., puede declararse la misma sin necesidad de analizar por separado la procedencia de cada una de ellas.* [S. 18 de abril de 1959; no ha lugar.]

CONSIDERANDO: que «...las transferencias de uso temporal y oneroso de locales inertes, sin que el «tradens» se obligue a prestar ningún servicio personal, ni a realizar actividad alguna que pueda clasificarse de industrial o de trabajo transformador de la materia sobre que actúa, y para que el «accipiens» disfrute, además del uso pasivo o recepticio de espacio, de los activos y positivos beneficios de un hogar que, aun mercenario y normalmente eventual, es el producto que los viajeros y a los que transitoriamente carecen de él en el lugar del contrato, ofrece la industria de hospedaje, cuyo único objeto y exclusivo fin para el huésped es la satisfacción de su necesidad, no de espacio, sino del complejo esfuerzo ajeno que, a virtud de la adecuada organización lo mantiene, en todo momento y sin cuidado propio, apto para cumplir las indispensables condiciones vitales que la mansión familiar proporciona, no pueden reputarse más que como subarrendamientos o arrendamientos de cosa por el arrendatario, y no de hospedaje, dadas las diferencias que caracterizan cada uno de dichos contratos...»

OBSERVACIONES: a) La sentencia rechaza la afirmación del recurrente, quien asegura que el contrato pactado era de arrendamiento de local para ejercitar en él la industria de hospedaje y que los contratantes habían estipulado que la facultad de subarrendar formara parte integrante del contenido del ejercicio del hospedaje. El Tribunal Supremo, sobre la base evidente de que los contratos se califican por su naturaleza y no por la voluntad de los particulares, distingue el subarriendo del hospedaje, según la distinta finalidad de ambos: la entrega de local sin servicios en el primero; la prestación de servicios en el segundo, de modo suficiente a suplir los que se hallan normalmente en un ambiente familiar.

b) Esta doctrina se completa con las siguientes notas, afirmadas de un modo indirecto en los Considerandos de la Sentencia:

1. El ocupante de la vivienda, en el contrato de subarriendo, no recibe del arrendatario servicio personal alguno ni el real de abastecimiento de fluido eléctrico.

2. El arrendatario no asume ninguna responsabilidad por custodia de los efectos de los subarrendatarios introducidos en la finca, en contra de lo que sucede en el contrato de hospedaje (art. 1.783 C. c.).

3. En el subarriendo, el precio se pacta por meses. No así en el contrato de hospedaje, en que se computa por días. (F. B. A.)

25. **TRASPASO ILEGAL:** *Para que se dé la causa 5.^a del art. 114 de la L. A. U. de 1956 sólo es precisa la introducción u ocupación del local de negocio arrendado por un tercero ajeno a la relación arrendaticia creada.* [S. 4 de abril de 1959; no ha lugar.]

26. **LOCAL DE NEGOCIO:** L. A. U. VIGENTE: **RESOLUCIÓN:** *Es doctrina reiterada que la causa resolutoria se produce siempre que la transmisión definitiva del uso del local de negocio arrendado - que necesariamente ha de darse cuando no coinciden la persona del arrendatario y la del ocupante - se rea-*

liza por modo distinto del autorizado por la Ley, es decir, del traspaso con los requisitos legales, único degitimador, por excepción, de la normal intransmisibilidad de las obligaciones.

LOCAL DE NEGOCIO: TRASPASO LEGAL: TRASPASO ILEGAL: INEXISTENCIA DE TRASPASO: *Traspaso legal es la cesión definitiva —no meramente temporal— y onerosa, concluida con todos los requisitos legales. Si carece de éstos, se produce un traspaso ilegal; y si la cesión o transmisión no es onerosa, no puede calificarse de traspaso, ni legal ni ilegal; casos ambos en que falta el traspaso legal y, por consiguiente, resuelven la relación arrendaticia.*

LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN: TRANSMISION GRATUITA: *La sentencia que desestima la resolución de la relación arrendaticia por traspaso ilegal, fundándose exclusivamente en que no consta mediara precio en la transmisión, infringe lo dispuesto en el número 5.º del art. 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. [S. 8 de octubre de 1959; estimatoria.]*

NOTA: El mismo supuesto —cese en el negocio de uno de los dos coarrendatarios— determinó la resolución del contrato en las sentencias de 19-X-1957 (ADC. XI-4, p. 1.292) y 26-III-1958 (ADC. XI-3, p. 952). La sentencia de 2-III-1958 (ADC. XI-3, p. 951) califica la pretendida donación de un arrendamiento como constitutiva de un traspaso simulado.

27. **TRASPASO ILEGAL: PRESCRIPCIÓN:** *La acción resolutoria por traspaso ilegal prescribe a los quince años, plazo cuyo «dies a quo» es el de la cesión, aunque ésta se haya realizado en época en que no regían las actuales disposiciones de Arrendamientos Urbanos, ya que, conforme al C. c., también podía impugnarse dicha cesión.*

TRASPASO ILEGAL: LEGITIMACIÓN PASIVA: *El art. 36 de la L. A. U. de 1947 en cuanto obliga a demandar al cesionario de la vivienda, no es aplicable al caso de resolución de arriendo de local de negocio por traspaso ilegal. [S. 6 de febrero de 1959; ha lugar.]*

28. **TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: PRESUNCIONES:** *La presunción de traspaso que deriva del hecho de ser titular fiscal del negocio persona distinta del arrendatario, queda enervada por el hecho de que documentalmente se haya acreditado que la mercancía que se expende figura a nombre de dicho arrendatario, quedando con ello destruída tal presunción.*

CONFESIÓN EN JUICIO: VALORACIÓN: *En la valoración de la prueba de confesión en juicio debe tenerse en cuenta no sólo la redacción clara y precisa de las posiciones sino su contenido, que ha de referirse concretamente a hechos, no pudiendo tomarse en consideración, en cuanto se emiten conceptos jurídicos. [S. 17 de octubre de 1959; ha lugar.]*

29. **TRASPASO ILEGAL: FALTA DE PRECIO:** *La falta de precio en la cesión, lo mismo que la de cualquier otro requisito legal, impide identificarla con el traspaso autorizado por la L. A. U.*

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: DURACIÓN DE LA CAUSA RESOLUTORIA: *La existencia de la causa de resolución, sin sujeción a tiempo, es bastante, una vez instada en tiempo oportuno por el interesado.*

TRANSMISIÓN PASIVA DE LAS ACCIONES RESOLUTORIAS: *Como el heredero del arrendatario del local de negocio entra en el uso del local arrendado con las mismas obligaciones que aquél, es evidente que le afectan las causas resolutorias que pudieron invocarse contra su causante. [S. 23 de septiembre de 1959; no ha lugar.]*

30. ARRENDAMIENTO URBANO: TRASPASO INCONSENTIDO: PRESUNCIONES: *El cambio de la titularidad de la contribución industrial de un determinado establecimiento mercantil, induce a la presunción de que se ha verificado un traspaso del negocio radicante en aquél, por ser un signo ostensible de que ha habido un cambio de dueño en el mismo. [S. 21 de septiembre de 1959; no ha lugar.]*

31. ARRENDAMIENTO URBANO: MODIFICACIONES DE LA ESTRUCTURA DEL LOCAL: TABIQUE DE MADERA: *Si en realidad lo construido fué un tabique de madera que no está empotrado o sujeto a los muros y suelo, que no han experimentado variación alguna, claro es que tal obra no ha modificado la estructura del local, conforme a reiterada doctrina de esta Sala.*

SUBARRIENDO PARCIAL: *No hay subarriendo parcial del local litigioso al Patronato de Apuestas Mutuas Deportivas si la arrendataria demandada colocó en dicho local rótulos de esa entidad, pero sólo la demandada, sin personal alguno dependiente de la susodicha organización, atiende directamente el negocio durante la temporada que funciona dicho Patronato, que ni paga merced alguna por el disfrute «ni para nada posee el local». [S. 20 de febrero de 1959; no ha lugar.]*

El negocio instalado en el local era una sucursal de la Delegación provincial de Patronatos de Apuestas Mutuas Deportivas Benéficas, y la sentencia recurrida consideraba demostrada la existencia de rótulos, de la taquilla para la venta de quinielas y de las demás instalaciones para ello necesarias. (Estas circunstancias se enuncian en el recurso planteado ante el T. S.) El arrendador instaba, sin éxito, la resolución del contrato de arrendamiento «por subarriendo inconscntido y por obras que modifican la configuración de la vivienda o local de negocio». (J. A. P.).

32. ARRENDAMIENTO URBANO: OBRAS: CONFIGURACIÓN: *La variación de la disposición que las diversas partes del local arrendado tuvieren al perfeccionarse el contrato, no puede hacerse durante el curso de éste sin contar con la autorización del arrendador. [S. 17 de junio de 1959; ha lugar.]*

HECHOS: El actor, propietario de una casa, la cedió en arrendamiento al demandado para destinarla, como lo hizo, a fonda. La cláusula cuarta del contrato establecía que el arrendatario no podría ejecutar obras sin permiso del arrendador. Pese a tal prohibición el demandado había realizado obras

consistentes, fundamentalmente, en la construcción de una chimenea para la instalación de una estufa en la habitación principal destinada a comedor. Para que no se observase el tubo al exterior fué tapada con un tabique en dicha habitación que hacía que la misma tuviese ahora cinco lados en vez de los cuatro que anteriormente tenía. Además, perforaba el techo de la pieza para desembocar en la planta de entrecubiertas o cámara, que atravesaba, y salía al tejado por un sitio en que antes no había tal salida.

El actor alegó en su demanda que con tales obras se había modificado la configuración del local arrendado, invocando la causa 5.^a del art. 149 de L. A. U. de 1946.

El demandado presentó escrito de contestación consignando en lo esencial los siguientes hechos: Que era primo carnal del actor, que éste le visitaba con frecuencia, siendo recibido en el citado comedor; que el demandante consintió y aplaudió la instalación de la citada chimenea, que se hizo hacia ya más de nueve años, y que incluso admiró el magnífico efecto de la chimenea.

El Juzgado de primera instancia dictó sentencia por la que estimada la demanda, declaró resuelto el contrato de arrendamiento vinculante entre las partes condenando al demandado a desalojar la finca y dejarla a disposición del actor.

Apelada dicha sentencia por la representación del demandado, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos dictó sentencia por la que se declara no haber lugar a la demanda de resolución del contrato arrendaticio, no dando a las obras la importancia que realmente tiene.

OBSERVACIONES: El problema queda aquí reducido a determinar si tales obras cambian o no la configuración de lo arrendado. Sobre este extremo la Jurisprudencia ha establecido que no puede sentarse reglas generales para fijar el concepto de configuración, porque es preciso distinguir en cada caso singular y concreto. (S. 8 de marzo de 1950; 4 de abril de 1950, etc.).

No obstante se mantiene un criterio rigorista, sin duda para evitar que los arrendatarios, abusando de su derecho, quieran convertir el muy protegido de locatarios por otro bien distinto de propietarios con facultad de disponer.

Podrían aquí citarse varios casos concretos por los que el T. S. ha declarado haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por levantar un tabique; pero nos parece de más interés recordar la doctrina que contienen las sentencias de 11 de enero de 1954 y 20 de mayo de 1955, que exigen que la obra no sea meramente accidental o de detalle. (A. H. S.).

33. ARRENDAMIENTO URBANO: CONFIGURACIÓN: CAMBIOS MÍNIMOS: *Ni lo accidental ni limitado de la reforma desvirtúa el concepto de configuración que la Ley establece como causa resolutoria del contrato, pues basta para que se produzca el supuesto legal el hecho de la alteración de la estructura o dispositivo de los elementos que forman y dan ser al local para estimar que se ha variado el estado físico del inmueble, por lo que no es dable excluir dichas obras por insignificantes que sean, cuando afecten a la configuración.* [S. 25 de septiembre de 1959; no ha lugar.]

34. ABUSO DE DERECHO: *Quien ejercita un derecho creado directa e inmediatamente por la Ley, que el juzgador, porque lo estima legítimo reconoce, no puede afirmarse que abuse de su derecho.*

RUINA: *No obsta a la resolución que la ruina administrativamente declarada afecte a parte y no a la totalidad del inmueble, único objeto del vínculo que, indivisible, no puede sobrevivir sobre uno de sus aislados fragmentos. No se distingue la ruina total de la parcial ni la incipiente de la plena sino únicamente ésta, de la inminente, que obliga a medidas directas de ejecución administrativa sin previa declaración judicial de terminación legítima de la relación de derecho privado. [S. 9 de marzo de 1959; no ha lugar.]*

NOTA: Entendida literalmente la máxima relativa al abuso del derecho conduciría a negar la posibilidad misma de aplicación de dicha doctrina en cualquier supuesto, el abuso del derecho supone un derecho subjetivo reconocido por la Ley, siendo las condiciones subjetivas u objetivas del ejercicio del mismo las que pueden acusar una anomalía que haga preciso negar a tal derecho o, mejor, a su ejercicio, la tutela de la ley. (J. P. R.).

35. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DOCTRINA LEGAL: *La infracción de la doctrina legal no es considerada como motivo de revisión por la Ley de 28 de junio de 1940.*

LEGITIMACIÓN: *El propietario está legitimado para ejercitar la acción de desahucio, aun cuando la partición en cuya virtud adquirió la finca no se inscriba en el Registro ni conste la inmatriculación de ésta.*

TERCERO HIPOTECARIO: *El colono que celebró contrato con el causante del actor no puede ser considerado como tercero protegido por los art. 32, 34 y 313 de la L. H., a los efectos de la acción de desahucio. [S. 12 de noviembre de 1959; Sala 6.ª; no ha lugar.]*

36. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: RETRACTO: UNIDAD DE ARRENDAMIENTO: *Si la acción de retracto fué ejercitada sobre la totalidad de un caserío, compuesto de 19 fincas, inscritas independientemente, y que el retrayente llevó en un solo arrendamiento, basta que se falte en cualquiera de las fincas o en cualquiera de sus productos a las prohibiciones que establece el art. 17 de la Ley de 1935, para que se declare ineficaz todo lo retraído. [S. 6 de julio de 1959; Sala 6.ª; ha lugar.]*

IV. Derecho de familia.

1. GANANCIALES: ENAJENACIÓN EN FRAUDE DE LA MUJER: ART. 1.413 DEL C. C.: *Desde que se realiza la enajenación fraudulenta nace para la mujer el derecho a pedir que se declare el fraude, sin tener que esperar a que se disuelva el matrimonio, pues ese derecho de la mujer no significa otra cosa que una especie de información «ad perpetuam» hecha en forma contradictoria, a fin de obtener por medio de una ejecutoria la base necesaria para en el momento de hacerse inventario que previene el art. 1.418 del C. c. se traiga a colación el importe de las enajenaciones ilegales o fraudulentas.*

GANANCIALES: FRAUDE DE LA MUJER: 1.413: *La mujer podrá desconocer la existencia del contrato en fraude suyo, si al tiempo de liquidarse la sociedad*

de gananciales, no quedasen bienes para resarcirse del perjuicio que se la ocasionó.

GANANCIALES: FRAUDE DE LA MUJER: *La cuestión de si hay o no fraude de la mujer es de hecho, y, por tanto, de libre apreciación del Tribunal «a quo».* [S. 29 de septiembre de 1959; no ha lugar.]

NOTA: Cfr. Ss. 25 de mayo y 30 de octubre de 1956, 26 de mayo de 1930 y 12 de diciembre de 1929.

2. SEPARACIÓN DE HECHO: PACTO ENTRE CÓNYUGES EN CONTRA DEL ART. 56 C. C.: *Es ineficaz el contrato por el que se pacta la separación de hecho de los cónyuges, por estar otorgado con causa ilícita, ya que se opone a la ley y, más ampliamente a la moral.*

NULIDAD: DESTRUCCIÓN DE LA APARIENCIA: *Aunque los actos nulos no producen ningún efecto y no es preciso que se impugnen, como se produce una apariencia de realidad, es conveniente destruir esa apariencia, y en tal sentido se reconoce la acción de nulidad o inexistencia.*

ACCIÓN DE NULIDAD: LEGITIMACIÓN ACTIVA: *El contrato nulo puede impugnarlo cualquiera que tenga interés en ello.*

OBJETO DEL CONTRATO: ART. 56 C. C.: *El incumplimiento de las obligaciones que impone a los cónyuges el artículo 56 del C. c. no puede ser objeto de contrato por tener una causa ilícita.*

ACTOS PROPIOS: TESTIGO DE CONTRATO NULO: *La intervención como testigo en el contrato debatido no implica la existencia de un acto propio que le obligue a reconocer su validez.* [S. 30 de septiembre de 1959; no ha lugar.]

3. RECONOCIMIENTO DE HIJO NATURAL: *No ha lugar al reconocimiento solicitado después de la muerte del supuesto padre cuando la acción se deduce una vez transcurridos seis meses del hallazgo del documento; no influye en la caducidad de la acción el error en que se hallaba la recurrente al creerse hija legitimada por subsiguiente matrimonio cuando en realidad sólo era natural de la madre.* [S. 19 noviembre de 1959; no ha lugar.]

4. NULIDAD DE NEGOCIOS JURÍDICOS: LEGITIMACIÓN PASIVA: *Para pedir la nulidad de un acto o contrato es indispensable dirigir la acción contra todos los que en él intervinieron como partes o sus causahabientes.*

ENAJENACIÓN DE BIENES DE MENORES: EL BUQUE COMO COSA MUEBLE: *No es aplicable a la enajenación de buques el art. 164 del Código civil por referirse éste a inmuebles y ser aquéllos de naturaleza mueble, no pudiendo considerarse vigente el núm. 2 del art. 2.011 de la Ley de enjuiciamiento civil en cuanto se oponga al artículo antes citado.*

FORMALISMO DEL RECURSO DE CASACIÓN: *No es eficaz la cita global de una Ley como la de hipoteca naval en la motivación de un recurso de casación.* [S. 16 de marzo de 1959; no ha lugar.]

DERECHO PROCESAL

I. Parte general.

1. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: MAQUINACIONES FRAUDULENTAS: *El hecho de haberse obtenido la resolución dirigiendo la acción contra «los herederos, o causahabientes, o familiares dentro del tercer grado» del que fué arrendatario del piso, los que fueron citados por edictos, no entraña fraude, dado que el concepto que éste envuelve, tanto por su acepción gramatical —engaño o violación privada— como en su aspecto jurídico —burlar, eludir o dejar sin efecto la disposición de la Ley— no ha concurrido en el presente caso, pues en ningún momento se ha acreditado que a la propietaria de la casa, ya directamente, en razón a la amistad que unía a las partes, ya por conducto del administrador o simplemente por el portero del inmueble, se le haya dado conocimiento del viaje que los inquilinos emprendieron, ni de un domicilio en el que pudieran hacerse notificaciones pertinentes.*

FRAUDE: PRUEBA: *El fraude debe proceder de hecho extraño al pleito y que haya tenido lugar fuera de los autos. [S. 10 de noviembre de 1959; desestimatoria.]*

2. CONGRUENCIA: *No son incongruentes las afirmaciones contenidas en la sentencia, no solicitadas explícitamente por las partes, pero ínsitas en las respectivas posiciones mantenidas en el litigio por aquéllas. [S. 17 de abril de 1959; no ha lugar.]*

NOTA: En la sentencia recurrida y en su parte dispositiva se afirmó que la finca a que se refería el litigio era urbana, lo que no había sido solicitado expresamente por las partes; sin embargo, como se afirma en la sentencia de casación, la referida naturaleza de la finca era presupuesto necesario de la viabilidad de la acción ejercitada, que prosperó en el proceso. (J. P. R.).

3. EJECUCIÓN DE SENTENCIA: EXCESO DE PODER: MEDIO ADECUADO DE CUMPLIMIENTO: *La providencia dictada en ejecución de sentencia no resuelve puntos no controvertidos en el pleito ni decididos en la resolución que le puso término, cuando las exigencias que contiene son consecuencia directa y obligada, y el medio adecuado y absolutamente necesario para lograr el cumplimiento de la sentencia que ejecuta.*

EJECUCIÓN DE SENTENCIA: PODER INTERPRETATIVO: *Asiste a los Tribunales la indeclinable facultad de interpretar los fallos, valiéndose para ello, si fuera necesario, de las consideraciones que le sirvieron de base y fundamento, debiendo tenerse en cuenta, además de los términos de la sentencia recurrida, todo lo que son consecuencias de la esencia jurídica de la situación que resuelven. [S. 26 de septiembre de 1959; desestimatoria.]*

NOTA: La sentencia condenó al recurrente a devolver al río el agua que retenía, bien por desagües o bien por compuertas de su presa, antes de la presa del recurrido, y la providencia dictada para la ejecución de la sentencia anterior especificaba que lo devolviera «removiendo cuantos obstáculos

impidan que las aguas lleven dicho curso, abriendo los correspondientes desagües y compuertas, y cerrando aquéllas que se opongan al aprovechamiento por la presa del recurrido.

4. BENEFICIO DE POBREZA: EMPEORAMIENTO DE FORTUNA: *Tratándose de un litigante que no ha sido defendido como pobre en la instancia, para obtener ese beneficio a fin de interponer o seguir el recurso de casación, no le basta con probar que carece de bienes, sino que es inexcusable acreditar que su falta de medios es debida a circunstancias posteriores a su actuación como rico en el pleito.* [S. 5 de noviembre de 1959; desestimatoria.]

II. Procesos en especial.

JUICIOS ARRENDATICIOS URBANOS: PERTURBACIONES EN LA POSESIÓN: *Aunque se trate de una desposesión total del local arrendado, como tal caso está comprendido en el art. 116 de la L. A. U., no debe tramitarse el juicio conforme a lo dispuesto en las leyes procesales comunes.* [S. 21 de octubre de 1959; no ha lugar.]

CONSIGNACIÓN INCOMPLETA DE RENTAS: ACEPTACIÓN POR EL ACREEDOR CON RESERVAS: *La aceptación se hizo con la reserva expresa de que no cubría la suma adeudada y, en consecuencia, había de tenerse por ineficaz a efectos del recurso; haciéndose cargo de ella como parte de la cantidad debida, por lo que tal aceptación no extingue la obligación, que sólo se liquida íntegramente cuando se hubiera entregado completamente la cosa, siendo ineficaz la consignación que no se ajuste estrictamente a las disposiciones que regulan el pago.* [S. 8 de octubre de 1959; desestimatoria.]

JUICIO DE DESAHUCIO: COMPLEJIDAD: IMPUGNACIÓN DEL TÍTULO DEL ACTOR: *No es bastante para producir complejidad la simple alegación por el demandado de cuestiones basadas en hechos que no aparezcan rodeados de notas de probada verosimilitud, caso en el que no se encuentra la simple invocación de la nulidad de los títulos del accionante, cuando éstas consisten en escrituras públicas inscritas.* [S. 29 de septiembre de 1959; ha lugar.]

III. Recursos.

1. RECURSO DE CASACIÓN: INTERPOSICIÓN POR UN COLITIGANTE: EFECTOS: *Siendo dos los condenados por la sentencia recurrida y habiendo recurrido en tiempo y forma únicamente un condenado, la sentencia queda firme en cuanto al segundo, sin que pueda admitirse que aquél puede ejercitar en beneficio de éste el recurso de casación.* [S. 16 de abril de 1959; no ha lugar.]

2. CASACIÓN: DEPÓSITO PREVIO O CAUCIÓN JURATORIA: *Siendo conformes ambas sentencias de instancia, debió constituirse por el recurrente depósito para venir a casación, y si bien es cierto que como pobre está exento de constituirlo, no de prestar caución juratoria de pagar si viniere a mejor*

fortuna, a tenor del artículo 14, número 4.º de la Ley de Enjuiciamiento civil. [S. 16 de mayo de 1959; no ha lugar.]

3. NATURALEZA DE LOS PROCESOS RESOLUTORIOS DE LA L. A. U.: COSA JUZGADA: *La L. E. C. al hablar de juicios posesorios a efectos del recurso de audiencia en justicia del litigante rebelde se refiere a los interdictales y no a aquéllos, como los arrendaticios, que producen la excepción de cosa juzgada.*

RECURSO DE AUDIENCIA EN JUSTICIA DEL LITIGANTE REBELDE EN PROCESO ARRENDATICIO: *Dada la aplicación supletoria de la L. E. C. al proceso especial arrendaticio urbano, es de aplicación, en éste, el recurso de audiencia en justicia del litigante rebelde, regulado en la Ley Procesal.*

DEPÓSITO PARA LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN: *Procede devolver al recurrente el depósito constituido, aunque el recurso no prospere, si se trata de asunto en que ha recaído una sola sentencia de instancia, según afirma reiterada doctrina de esta Sala. [S. 22 de octubre de 1959; no ha lugar.]*

DERECHO MERCANTIL

1. PROPIEDAD INDUSTRIAL: NOMBRE COMERCIAL: CONFUSIÓN: *Para discernir la semejanza o disparidad de los nombres comerciales y rótulos de establecimientos, ha de atenderse no sólo a características fonéticas, sino también a la posibilidad de producir en el comercio y en el público una confusión susceptible de ocasionar un quebranto.*

Entre los enunciados «Confecciones Félix» y «Manufacturas Félix» existe la peligrosa semejanza que la Ley trata de evitar.

PROPIEDAD INDUSTRIAL: NOMBRE COMERCIAL: REGISTRO DE SOCIEDADES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL: *La inscripción en el Registro de Sociedades no puede privar del derecho a vindicar el nombre comercial registrado y a proceder de acuerdo con lo dispuesto en el número segundo del artículo 199 del Estatuto de la Propiedad Industrial [S. 21 de noviembre de 1958; no ha lugar.]*

2. PROPIEDAD INDUSTRIAL: NOMBRE COMERCIAL, RÓTULO Y MARCA: POSESIÓN: *La posesión de los nombres, rótulos y marcas comerciales consiste en que se haya adquirido y registrado legalmente y no en su uso inmediato dentro del límite de su caducidad, ya que su protección se concede no en función del uso, sino en virtud de su registro.*

PROPIEDAD INDUSTRIAL: NOMBRE COMERCIAL, RÓTULO Y MARCA: PLURALIDAD EN UNA MISMA EMPRESA: *Es perfectamente admisible que una empresa tenga a su disposición y preparados para aplicarlos a diferentes negocios, actuales o futuros, diversos rótulos, nombres o marcas comerciales.*

PROPIEDAD INDUSTRIAL: MARCA: CADUCIDAD Y RENOVACIÓN: *Es válida y eficaz la renovación de una marca aun cuando al ser renovada hubieran transcu-*

rrido los cinco años de no uso determinantes de su caducidad, siempre que esta caducidad no hubiera tomado estado oficial. (S. 29 de mayo de 1959; no ha lugar.)

3. LIBROS DE COMERCIO: ÁMBITO DE LA PRUEBA: *El artículo 48 del C. de c. gradúa la fuerza probatoria de los libros de los comerciantes entre sí, pero no cuando se refieren a terceros; no se aplica este precepto a un crédito netamente de carácter civil.* (S. 6 de abril de 1959; no ha lugar.)

4. TRANSMISIÓN DE VALORES MOBILIARIOS: INTERVENCIÓN DE FEDATARIO: DECRETO DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1936: *Para la recta aplicación del citado Decreto es forzoso distinguir entre perfección, formalización y ejecución o consumación del contrato, siendo evidente que lo que el mismo prohíbe es la ejecución de la operación convenida sin que preceda la intervención de Agente de Cambio o Corredor de Comercio o Notario que autorice la transmisión, pero ello no impide, sino que supone, la previa perfección del contrato, ya que no es racional entender que, cuando no se trate de utilizar los servicios del Agente o Corredor como mediador, hayan de acudir los interesados al mismo sin haber logrado previamente el acuerdo sobre la transmisión de los títulos o valores que hubieran de formalizarse.*

TRANSMISIÓN DE VALORES MOBILIARIOS: DECRETO DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1936: CARÁCTER DE LA NORMA: *Al disponerse en la sentencia que la transmisión de los valores mercantiles objeto de la permuta se realice con intervención de Agente de Cambio y Bolsa, o Corredor de Comercio colegiado, a pesar de que tal formalidad no fué solicitada en la demanda, no viola el artículo 1.279 del Código Civil ni incide en incongruencia, por tratarse del cumplimiento de preceptos que, como los del Decreto de 19 de septiembre de 1959, son de derecho necesario.*

TRANSMISIÓN DE VALORES MOBILIARIOS: FORMALIZACIÓN: IMPUESTOS DEL TIMBRE Y DERECHOS REALES: *Hallándose pendiente de formalización el contrato, será cuando ésta se lleve a efecto, la ocasión de llenar los deberes propios de la legislación fiscal.* (S. 13 octubre de 1959; no ha lugar.)

5. CUENTA CORRIENTE BANCARIA: RESPONSABILIDAD POR EXTRACCIONES REALIZADAS BAJO DOMINIO MARXISTA: *Las cantidades extraídas con el fin de pagar los cupones de los títulos de la Compañía cuentacorrentista, han de incluirse en la excepción prevista en el artículo 3 del apartado c) de la Ley de 12 de diciembre de 1942, que exonera al Banco de la obligación de reponer las extracciones indebidas realizadas bajo dominio marxista.* (S. 5 de mayo de 1959; ha lugar.)

6. CONTRATO DE SEGURO: PÓLIZA: INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULAS DUDOSAS: *Como declara la sentencia de 13 de diciembre de 1934, en caso de duda sobre la significación de las cláusulas generales de una póliza de seguro se ha de adoptar, de acuerdo con el artículo 1.283 del C. c., la interpretación más favorable al asegurado, ya que la oscuridad es imputable a la empresa*

aseguradora y el seguro es un contrato de adhesión. (S. 14 de abril de 1959; no ha lugar.)

7. CONTRATO DE SEGURO: INTERPRETACIÓN DE LA PÓLIZA: *No es aplicable el artículo 1.288 del C. c. a una cláusula de una póliza de seguro cuya simple lectura aleja toda idea de oscuridad en su contenido. [S. 29 de mayo de 1959; no ha lugar.]*

8. QUIEBRA: EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN: *Conforme al artículo 896 del Código de c., corresponde a los Tribunales civiles la calificación de la quiebra tan sólo con el fin de determinar si existen méritos para proceder por la vía criminal; esta calificación no puede tener alcance vinculante para las declaraciones ulteriores de la jurisdicción penal. [S. 30 de abril de 1959; no ha lugar.]*

9. SUSPENSIÓN DE PAGOS: CONVENIO: NATURALEZA JURÍDICA: *Aunque el convenio nace de un concierto de voluntades y puede implicar una transacción, es un negocio jurídico «sui generis» con un marcado carácter público derivado de la intervención judicial la cual tiende a lograr la igualdad de condición de los acreedores no privilegiados.*

SUSPENSIÓN DE PAGOS: CONVENIO: CONDICIÓN DEL ACREEDOR AUSENTE: *La solución más acomodada al espíritu informador de la Ley y a la equidad, es asimilar la condición del acreedor ausente del convenio, por causas no a él imputables, a todos los concurrentes, sin preferencia alguna sobre los titulares de créditos no privilegiados. [S. 30 de mayo de 1959; ha lugar.]*

V. Derecho de Sucesiones.

1. COMUNIDAD HEREDITARIA: EJERCICIO DE ACCIONES POR LOS HEREDEROS: ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA: Véase **Sentencia 4 de julio de 1959.**

2. TESTAMENTO EN INTERVALO LÚCIDO: PRESUNCIÓN LEGAL: *La presunción de capacidad ocasional establecida en el artículo 665 del C. c., puede ser destruida por prueba en contrario por no ser «iuris et de iure». [S. 2 de junio de 1959; no ha lugar.]*

3. FIJACIÓN DE LA LEGÍTIMA: *Para la fijación de la legítima se atenderá al valor que tuvieren los bienes en el momento de la muerte del testador. [Sentencia 18 de junio de 1959; ha lugar en parte.]*

4. TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN: *No pueden extenderse las disposiciones testamentarias a más de lo que su tenor literal expresa. [S. 4 de junio de 1959; ha lugar en parte.]*

5. ALBACEAS: DEPÓSITO EN BANCO DE ESPAÑA: *Constituido el depósito a disposición de los albaceas y con la obligación de pagar a éstos los intereses, no*

puede entrar en juego la representación y Patronato de la Fundación mientras el albaceazgo subsista.

INCONGRUENCIA: No hay incongruencia en la sentencia meramente absolutoria, de acuerdo con la petición de absolución formulada por el demandado, aunque aquélla contenga, como una de las premisas del fallo, la declaración sobre algún extremo que no fué solicitada por las partes, ni tampoco fué objeto de debate; declaración que, por lo demás, no es el único fundamento en que el fallo se apoya. [S. 30 de octubre de 1959; desestimatoria.]