

JURISPRUDENCIA

I SENTENCIAS

A cargo de Gabriel GARCIA CANTERO, José PERE RALUY y Antonio IPIENS LLORCA

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

1. MUJER CASADA: RETRACIO: EJERCITADO POR MUJER SIN LICENCIA MARITAL: *La demanda en tales circunstancias carece de las condiciones esenciales para su admisión, ya que la mujer no puede comparecer en juicio sin licencia de su marido, conforme al artículo 60 C. c. No justifica tal demanda la negativa del marido a representarla en juicio, pues para ello la Ley establece como suplementaria la habilitación judicial.*

CADUCIDAD: POSTERIOR LICENCIA MARITAL: *Concedida la licencia marital transcurridos los sesenta días prescritos por la Ley, ha caducado el derecho de la retrayente. [S. 29 de mayo de 1961; no ha lugar.]*

2. TÍTULO NOBILIARIO: GRANDEZA DE ESPAÑA: *La Grandeza de España, como sucesora de la antigua rico-hombria de los reinos de Castilla y León, supone la dignidad seglar más elevada unida a la concesión de los títulos nobiliarios; debiendo deferirse su sucesión, por lo expresamente establecido en el clausulado de la Carta fundacional y, en su defecto, por lo dispuesto en nuestro derecho histórico sobre la sucesión en la Corona de Castilla.*

REHABILITACIÓN: *Por la rehabilitación del marquesado con la Grandeza de España se reconoció el hecho precedente, ya consumado, de la anexión de ambas mercedes, las cuales, una vez unidas y mientras el Poder soberano no disponga lo contrario, deben seguir idéntica suerte sucesoria. [S. 21 de abril de 1961; no ha lugar.]*

3. TÍTULO NOBILIARIO: PRESCRIPCIÓN: *La prescripción no es medio idóneo para convalidar y legitimar la posesión de cualquier título nobiliario, ya que el artículo 18 del R. D. 27 mayo 1912, que la admite para quienes posean continuada e ininterrumpidamente cualquier merced durante quince años, dado su carácter administrativo, ni aun incorporado a la Ley de Presupuestos pudo modificar el sistema de sucesión nobiliaria basada en la posesión civilísima. Pero no ha lugar a casar la sentencia al poderse mantener el fallo por distinto fundamento.*

DISTRIBUCIÓN TESTAMENTARIA DE TÍTULOS: APROBACIÓN TÁCITA: *La sucesión en el título producida a virtud de la distribución que hizo su legítima poseedora entre sus hijos, ha de reputarse eficaz, siendo posteriormente reconocida por sucesivas Cartas Reales. [S. 10 de abril de 1961; no ha lugar.]*

4. PRESCRIPCIÓN: INTERRUPCIÓN POR ACTO DE CONCILIACIÓN: *Para que el acto conciliatorio produzca el efecto de interrumpir la prescripción, es ne-*

cesario que el juicio correspondiente se promueva dentro de los dos meses siguientes a dicho acto. [S. 18 de diciembre de 1960; no ha lugar.]

En el presente caso la demanda se presentó transcurridos más de seis meses desde que el acto de conciliación se tuvo por intentado sin efecto.

II. Derechos reales.

1. PRECARIO: RENTA: Para que el abono de los gastos mensuales que devenga el piso, realizado por el precarista a la Comunidad de propietarios del inmueble, tuviera virtualidad de renta, es necesario que los hubiera realizado por cuenta propia, a título de merced, como contraprestación a lo cedido en locación, y que el supuesto arrendador lo aceptara en tal concepto. [S. 13 de febrero de 1961; no ha lugar.]

2. PRECARIO: Es precarista la persona que habita una vivienda como encargada por la arrendataria de la conservación del mobiliario. [S. 23 de febrero de 1961; no ha lugar.]

3. PRECARIO: Es precarista la demanda que posee la finca sin pagar merced alguna después de extinguido el contrato de arrendamiento, mediante una transacción.

TRANSACCIÓN: VALIDEZ, MIENTRAS NO SE DECLARA INEFICAZ: El contrato de transacción es válido, vinculando a las personas que lo suscribieron, hasta tanto se pronuncie su ineficacia conforme a derecho. [S. 6 de mayo de 1961; ha lugar.]

HECHOS: Del primer Considerando aparece, 1.º) el actor es dueño por título de donación de la finca rústica objeto del desahucio, 2.º) que en 16 de octubre de 1957 el actor ejercitó demanda de resolución del contrato arrendaticio al objeto de asumir el cultivo directo y personal, 3.º) que se llegó a una transacción mediante documento privado de 31 de octubre de 1957, en cuya virtud la arrendataria dió por extinguido el arrendamiento a cambio de la entrega de 300.000 pesetas y 4.º) una vez terminado el proceso por transacción, la arrendataria requiere notarialmente al arrendador denunciando la nulidad de lo estipulado.

En primera instancia prosperó el desahucio por precario, siendo revocada la sentencia en apelación alegándose que la acción ejercitada desborda el ámbito procesal del desahucio. El T. S. estima el recurso del propietario reiterando, además, de la doctrina extractada, que resultaría atentatorio al mismo proceso especial de desahucio y a su específica finalidad recuperatoria de la posesión, remitir al ordinario más lento y gravoso, por meras excepciones o medios defensivos alegados por el demandado, sin más finalidad que mantener un estado posesorio contrario a derecho.

III. Derecho de obligaciones.

1. INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO: ABONO DE ALQUILERES EN CONCEPTO DE INDENMINIZACIÓN: CARENCIA DE CULPA: *No hay obligación de abonar alquileres en concepto de indemnización, cuando por efecto de una voluntad extraña a los dos litigantes, los envases no llegaron a su destino.*

REFORMATIO IN PEIUS: *No está admitida en nuestro derecho la «reformatio in peius».* [S. 14 de abril de 1961; no ha lugar.]

En la época del intervencionismo económico, un almacenista de aceite efectúa la devolución de un envío de envases, cumpliendo órdenes de la Comisaría de Abastecimientos, mediante unos camiones; de esta última, por causas no bien determinadas, la Comisaría efectúa la entrega de los bidones a otra persona y el destinatario demanda al almacenista.

En primera instancia se condena al almacenista a la devolución de los envases, o al abono de su importe, al pago de los alquileres de los envases y a las costas. En apelación se confirma la sentencia, salvo en cuanto al pago de alquileres. El T. S. no da lugar al recurso del actor.

Por la mecánica de los recursos, al conformarse el almacenista, queda firme la sentencia en cuanto a la condena a restituir los envases o su importe. Pero el Supremo deja entrever que, de haber tenido oportunidad, hubiera revisado la sentencia en favor del almacenista. En efecto, en el último Considerando, se dice: «Por efecto de una voluntad extraña a los dos litigantes, pero entonces acaso decisiva por el intervencionismo estatal en materia de abastos, los referidos envases no llegaron a su cabal destino de Alcaudete, sin culpa, por tanto, de la sociedad demandada y actualmente recurrida, y que no los utilizó en su exclusivo beneficio.» Al establecer que el incumplimiento de la obligación de devolver los envases no fué culpable, queda sin fundamento la obligación de restituir que declaró la Audiencia, pero la sentencia en este punto quedó firme.

2. RETRACTO COLINDANTES: CONOCIMIENTO POR EL RETRAYENTE: *Por falta de inscripción registral, el plazo ha de computarse a partir del conocimiento por el retrayente de todas o al menos de las condiciones principales del acto jurídico que lo cause, lo que constituye una cuestión de hecho contra cuya apreciación por el Tribunal de Instancia sólo cabe la contradicción eficaz por el cauce del núm. 7 del art. 1.692 L. E. C.* [S. 6 de mayo de 1961; no ha lugar.]

3. RETRACTO DE COLINDANTES: FINCA RÚSTICA: DOCUMENTOS FISCALES: *Estos documentos no tiene otra autenticidad que la de ser cierto que en ellos se consignán determinadas cantidades, pero en modo alguno que esos valores se conformen con el real de la finca.*

ACTOS PROPIOS: *No va contra sus propios actos quien adquiere hoy la finca que en 1929 había vendido su padre, ya que para que lo primero tuviera lugar se requiere la creación de una relación de situación de derecho que no pudiera ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla.* [S. 2 de marzo de 1961; no ha lugar.]

4. RETRACTO DE COLINDANTES: COMPRADOR COLINDANTE: *La acción de retracto únicamente procede estimarla si se dirige contra extraños, pero no contra otros colindantes que tienen el mismo interés.*

MOMENTO DE LA COMPRA: *La compra por el colindante tuvo lugar nueve días antes de producirse judicialmente la acción de retracto. Por eso no cabe aplicar la doctrina de la Sala de que «si después de presentada la demanda, otro colindante compra voluntariamente la finca, esta venta no obsta a la acción del demandante, que se puede ejercitar en contra del nuevo adquirente».* [S. 18 de noviembre de 1960; no ha lugar.]

En el mismo sentido las Sentencias de 26-VI-1895 y 8-III-1901.

IV. Arrendamientos de cosas.

DESAHUCIO COMÚN: CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: ARRIENDO DE SIERRAS CON UTILIZACIÓN DEL LOCAL: *Si el objeto del arriendo lo constituyen, exclusivamente, dos sierras, hallándose facultado el arrendatario para poder disponer del recinto de la nave en que están instaladas y de los terrenos descubiertos que necesitase en derredor de las mismas, siempre que no entorpeciese para otros usos, no puede calificarse el arriendo como de local de negocio y aunque tampoco constituye un propio arriendo de industria, por serlo de cosas con posible utilización de nave y terreno para explotación, es aplicable el desahucio común.* [S. 16 de febrero de 1961; no ha lugar.]

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO DEL ARRENDADOR: APLICACIÓN A LOS ARRENDAMIENTOS REGIDOS POR LA LAU: *La efectividad de la norma del Código civil sobre resolución del arriendo, al extinguirse el usufructo del arrendador, ha sido reconocida por la jurisprudencia hasta la publicación de la vigente LAU de 1956, y con alcance y extensión a los hechos generadores de la extinción acaecidos durante la vigencia de la legislación anterior. La resolución con base en dicha causa ha de pedirse con arreglo a las leyes procesales comunes.*

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO DEL ARRENDADOR: ARRIENDO OTORGADO POR QUIEN ES USUFRUCTUARIO DE LA MITAD DEL INMUEBLE Y PROPIETARIO PLENO DE LA OTRA MITAD: *Si el arrendador del inmueble era, al tiempo de concertar el contrato, propietario pleno de la mitad indivisa del inmueble y usufructuario del resto, la complejidad de la titularidad del arrendador, que no admite discriminación respecto a parte alguna del todo, excede del área de aplicación estricta de la norma del Código sobre resolución del arriendo por extinción del usufructo, no procediendo por ello estimar comprendido el caso en cuestión dentro de la excepción establecida por el artículo 100 de la LAU de 1946 (equivalente al 151 de la vigente) que, como tal, no puede tener interpretación extensiva.* [S. 10 de mayo de 1961; no ha lugar.]

NOTA: La LAU vigente ha puesto en claro la inaplicabilidad de la causa resolutoria del art. 480 del C. c. a los arrendamientos sometidos a la Ley especial, introduciendo al propio tiempo para evitar combinaciones fraudu-

lentas entre los usufructuarios arrendadores y los arrendatarios una causa resolutoria de matiz rescisorio (por fundarse en la lesión irrogada al nudo propietario). El Tribunal Supremo ha seguido aplicando la norma del art. 480 C. c. a las extinciones de usufructo operadas bajo la legislación anterior, aunque en aquellos supuestos en que, como el contemplado en la sentencia, no se da el supuesto típico previsto en el indicado artículo se tiende a negar la extinción del arrendamiento. Digna de notarse es la doctrina sobre la improcedencia de aplicar extensivamente la norma de la LAU que señala el cauce procesal común para el ejercicio de derechos no reconocidos en aquella, aunque hay que reconocer que las sentencias que sustraen al ámbito procesal de la LAU, el ejercicio de acciones declarativas sobre calificaciones jurídicas basadas en normas de dicha ley, parecen desvirtuar dicha doctrina (J. P. R.).

OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR RESPECTO A LA CONSERVACIÓN DE LA COSA ARRENDADA: INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS: PRESCRIPCIÓN: *La culpa contraída por el arrendador respecto al cumplimiento de sus obligaciones en relación con la conservación de la cosa cedida en arriendo y realización de las reparaciones necesarias, es de naturaleza contractual y el ejercicio de las acciones para hacerla efectiva se halla sometida al plazo de prescripción de 15 años.* [S. 25 de marzo de 1961; no ha lugar.]

PARENTESCO: CONCEPTUACIÓN DE LOS AFINES: *Cuando la ley habla de parentesco hay que atenerse a la definición del concepto que se hace en el artículo 916 del C. c., sin que sea lícito hacerlo extensivo a la afinidad si la ley no lo dispone, especialmente, en cada caso concreto.*

SUBROGACIÓN ARRENDATICIA MORTIS CAUSA: DERECHO INTERTEMPORAL: *Para determinar si una persona puede o no subrogarse «mortis causa» en el derecho arrendaticio hay que atenerse a la legislación vigente al tiempo de fallecimiento del arrendatario quien no deviene sucesor, por hallarse fuera de los grados de parentesco previstos en la ley vigente al fallecer el inquilino, no puede adquirir tal condición por el hecho de que una ley posterior amplie el círculo de familiares llamados a la sucesión.* [S. 18 de marzo de 1961; ha lugar.]

TRASPASO: TANTEO POR EL ARRENDADOR: *El tercero de quien habla el art. 29 de la LAU no es el arrendador en ningún caso.* [S. 17 de diciembre de 1960; no ha lugar.]

RETRACTO: CONSIGNACION DE RENTAS: *La obligación de consignar la renta que establece el art. 148 de la LAU para la interposición de recursos, no es de aplicación al retracto, por no tratarse de un proceso que lleve anejo lanzamiento del inquilino de la vivienda.* [S. 28 de enero de 1961; ha lugar.]

ARRENDAMIENTOS URBANOS: CONSIGNACION PREVIA: *No puede ejercitarse la acción de tanteo sin que se consigne el precio de la transmisión convenida y que señala el art. 1.518 C. c. para el retracto. No hay consignación, cuando la que se hizo en el acto conciliatorio previo, la retiró el actor.* [S. 6 de mayo de 1961; no ha lugar.]

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHO DE RETRACTO: PLAZO: *Celebrado el acto de conciliación, sin avenencia, dentro de los tres meses de plazo que el arrendatario tiene para ejercitar el retracto, e interpuesta la demanda antes de los dos meses desde la celebración de dicho acto, no hay caducidad de la acción y, por tanto, el Tribunal ha interpretado correctamente el art. 1.973 C. c. y 479 LEC.*

COARRENDATARIO QUE NO RETRAE Y CEDE AL COMPRADOR: *No impide el ejercicio del retracto al otro coarrendatario, pues el momento a que hay que atenderse es el de la celebración del contrato de compraventa, sin que tengare influencia los actos posteriores (art. 16, 6.º, Reglamento 20-IV-1959.)*

FINCA RÚSTICA: *Lo es por su destino agrícola, aunque se halle enclavada en lugar en el que recientemente se han levantado edificaciones, pero que no es un núcleo urbano ni zona de ensanche de la pequeña localidad a que pertenece. [S. 2 de noviembre de 1960; no ha lugar.]*

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: RETRACTO: ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: *No cabe el retracto porque el arrendamiento otorgado tiene por objeto una explotación industrial —tejera— con la utilización accesoria de las tierras circundantes, y, además, porque la porción dedicada a labradío que lleva en arrendamiento es inferior a la mitad de la extensión de la finca (Art. 16, 6.º, del Reglamento 29-IV-1959). [S. 14 de abril de 1961; no ha lugar.]*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: IMPUGNACIÓN DE VENTA POR PRECIO EXCESIVO: *La exacción municipal por razón de alcantarillado está incluida en el concepto de elevación de renta, por cuya razón ha de tenerse en cuenta en la transmisión del piso para determinar la renta, base de la capitalización. En consecuencia no cabe anular por precio excesivo la venta que incluyó dicha exacción en la determinación de la renta. [S. 5 de julio de 1961; ha lugar.]*

TANTEO: NOTIFICACIÓN: *El tanteo es por su naturaleza un derecho de adquisición preferente, lo que presupone como requisito para su ejercicio, que el vendedor haya ofrecido en venta la cosa arrendada a un tercero porque la preferencia no tiene sentido sin un término de comparación; y en su virtud, la mera notificación que carecía de este requisito podrá dar lugar, tal vez a una relación obligacional de naturaleza distinta, pero no es jurídicamente eficaz para dar nacimiento a una acción de tanteo. [S. 21 de enero de 1961; no ha lugar.]*

TANTEO: PROCEDIMIENTO APLICABLE: *Sólo se sustanciarán, conforme a lo dispuesto en las leyes Procesales comunes, las acciones, que aunque propias de la relación arrendaticia urbana, no se fundamenten en derechos reconocidos en dicha ley especial. La actora ejercita un derecho de tanteo basado en la ley especial y, por eso, tiene que sustanciarse no por el juicio de mayor cuantía, al que acudió, sino por el trámite de incidentes. Arts. 166 y 123 LAU 1946 y 1955 respectivamente. [S. 9 de marzo de 1961; no ha lugar.]*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: TITULARIDAD: *Sólo la tiene aquel que consuma el contrato celebrado mediante el uso de la cosa ajena, porque únicamente así resultan cumplidos los fines de justicia social de dar acceso a la propiedad.*

PROPIEDAD COMÚN DE LA FINCA: VENTA DE PARTES PRO-INDIVISO DE UN SOLO PISO: *Pertenece una casa compuesta de varios pisos pro-indiviso a tres personas, la venta por dos condueños de sus partes en uno sólo de los pisos al otro condueño supone una división material, y en consecuencia cabe el retracto.* [S. 19 de mayo de 1961.]

I. Los dos condueños del edificio vendieron su parte pro-indivisa en uno solo de los pisos al otro condueño. El inquilino pretendió ejercitar el retracto y su demanda fué aceptada por el Juez de 1.^a Instancia. La Audiencia admitió en parte la apelación, y declaró haber al retracto sólo en cuanto a los dos tercios de los condueños vendedores. Apelada por ambas partes el T. S. rechaza el recurso del dueño y admite el del inquilino.

II. La doctrina sentada es acertada, en cuanto que los propietarios lo eran de todo el edificio. Para vender su parte el otro condueño, en uno solo de los pisos, había primero que proceder a su división y adjudicación, que es lo que se pretendió hacer en forma indirecta mediante la operación de venta realizada.

RETRACTO: VENTA JUDICIAL DE UN LOTE: AGRUPACIÓN DE FINCAS: *La agrupación del inmueble con otros bienes embargados, no es la agrupación de pisos a que se refiere el art. 48 de la LAU, sino una, meramente accidental y originada por actuaciones judiciales para simplificar trámites y no para burlar el derecho de retracto del arrendatario.* [S. 12 de noviembre de 1960; ha lugar.]

RETRACTO: INQUILINO NO OCUPANTE: *El derecho de retracto sólo se concede al inquilino que ocupa el piso (Art. 47 LAU).* [S. 25 de noviembre de 1960; no ha lugar.]

RETRACTO: OCUPACIÓN NO TOTAL NI EXCLUSIVA: *El retracto no puede extenderse a más de lo que sea objeto del arrendamiento, ni puede ejercitarse cuando no está ocupada la casa por arrendatario único, sino que concurren otros, pues entonces no hay razón legal o social para preferir a un arrendatario sobre otro.* [S. 17 de febrero de 1961; ha lugar.]

RETRACTO ARRENDATICIO: PISO ARRENDADO A DOS INQUILINOS: *Uno de ellos no puede ejercitar el retracto parcial sobre la parte del piso que ocupe.* [S. 30 de noviembre de 1960; ha lugar.]

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR TRASPASO IRREGULAR: CONCEPTO DE NEGOCIO: *Negocio, según su significación en el orden económico y jurídico es un conjunto de elementos materiales, inmateriales y derechos que, organizados, forman una unidad sustantiva, con valor independiente de los distintos fac-*

lores que la integran, entre los que cuenta el local donde la función comercial se realiza. La transferencia, por el arrendatario, del negocio, comprende la del local en que aquél se desarrolla.

COMUNICACIÓN INTERNA ENTRE DOS LOCALES DE NEGOCIO: SUBSISTENCIA DE LA INDIVIDUALIDAD E INDEPENDENCIA DE LOS CONTRATOS: *El hecho de que, con consentimiento del arrendador, exista comunicación interna entre dos locales de negocio, no altera la singularidad e individualidad de las relaciones arrendaticias referentes a cada uno de ellos ni autoriza el derecho de ocupación, común e indistinto, de ambos locales.*

ERROR DE HECHO EN INJUSTICIA NOTORIA: *Las certificaciones de la administración de rentas públicas, de la Delegación de Industria y de la Cámara Oficial de Comercio que afirman que el titular individual de un negocio se dió de baja y lo traspasó a otra entidad colectiva que produjo alta por el mismo concepto, acreditan que la realidad de los hechos se halla en contradicción con la que apunta la sentencia recurrida.* [S. 21 de abril de 1961; ha lugar.]

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO: CAMBIO DE DESTINO: DERECHO INTERTEMPORAL: *Son aplicables las normas sobre resolución de contrato de la vigente LAU a las acciones resolutorias ejercitadas tras la entrada en vigor de la misma, aunque los hechos en que se base la acción se hayan producido bajo la vigencia de la anterior.* [S. 18 de marzo de 1961; no ha lugar.]

NOTA: El arrendador pidió la resolución del contrato con base en la transformación de local de negocio en almacén, hecho ocurrido durante la vigencia de la LAU de 1946, que reputaba tal hecho causa resolutoria. Sin embargo, como la demanda se interpuso vigente ya la LAU de 1955 que ha dejado de reputar tal hecho como causa resolutoria —debido a que actualmente el almacén se equipara a local de negocio y no a vivienda como bajo la antigua LAU—, era forzosa la desestimación, a la vista de las normas de derecho intertemporal de la LAU, y así lo entendieron los dos órganos de instancia y el Tribunal Supremo.

DESAHUCIO DE SUBARRENDATARIO: LEGITIMACIÓN ACTIVA: CARGA DE LA PRUEBA: *Al actor le basta con probar el contrato de subarriendo, incumbiendo al demandado que alegue la extinción de la titularidad arrendaticia del subarrendador, la carga de probar dicha extinción, como medio de impugnar la legitimación del demandante.*

PERSONALIDAD Y LEGITIMACIÓN: TRATAMIENTO EN CASACIÓN: *El tema relativo a la personalidad y legitimación del demandante es problema de fondo y no puede ser combatido por medio de un recurso en la forma.* [S. 1 de marzo de 1961; ha lugar.]

VI. Derecho de sucesiones.

1. TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN: *El testamento ha de interpretarse conforme al recto sentido de sus palabras y a la voluntad manifiesta del testador.*

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA EN CATALUÑA: *La cláusula discutida es una típica institución fideicomisaria familiar tan frecuente en Cataluña y origen de tantos conflictos, un fideicomiso de sustitución como lo llama la vigente Compilación de Derecho civil catalán, que no hay inconveniente de calificar como «sine liberis decesserit».*

HIJOS NO PUESTOS EN CONDICIÓN: *Ai no estar los hijos Puestos en condición es manifiesta la voluntad del testador de que sus bienes se transmitan en línea recta descendente y de que mientras hubiere herederos en una línea no sea llamada la otra. [S. 26 de noviembre de 1960; no ha lugar.]*

Fallecido el primer heredero nominalmente instituido sin descendencia y al no sobrevivirle ningún hermano varón, correspondió a los descendientes de la hermana mayor, y como ésta había fallecido, surge el conflicto acerca de si será sustituto el descendiente del primogénito ya fallecido o el segundo génito. Idéntica postura adoptaron la Audiencia y el Tribunal Supremo.

DERECHO PROCESAL

1. **COMPETENCIA: ARRENDAMIENTO DE OBRA:** *Siendo un arrendamiento de obra lo que el demandado realizó, o se obligó a realizar en Guareña, perteneciente al Juzgado de Don Benito, con la consecuencia de exigirse el pago de la obra donde ésta tuvo realidad, es competente dicho Juzgado, sin que el acuerdo de abonar el precio mediante letras de cambio, altere la estructura del contrato y su cabal cumplimiento. [S. 28 de marzo de 1961.]*

2. **PARTE COADYUVANTE:** *No es parte principal en el proceso, y en consecuencia sólo persona meramente interviniente, el titular del dominio del edificio arrendado, por donación del que lo adquirió por contrato de compraventa, que ha servido de base al retracto ejercitado.*

RECURSO DE AUDIENCIA: *El que interviene por adhesión en un proceso no busca amparo de intereses propios u originados en una relación jurídica totalmente exógena a la que sirve de base el retracto. En consecuencia, no cabe el recurso de audiencia, alegando la rebeldía respecto de la sentencia firme dictada en juicio de retracto, ya que éste únicamente se contrae a las relaciones derivadas del hecho de la venta del edificio entre el comprador e inquilino, y la donación hecha por el primero a un tercero, no influye en nada para la resolución del pleito. [S. 7 de noviembre de 1960; no ha lugar.]*

3. **RECONVENCIÓN: IMPOSIBILIDAD DE EJERCITARLA UN DEMANDADO FRENTE AL OTRO:** *No es viable en nuestro derecho la reconvección de un demandado contra el actor y otro co-demandado, por ofrecer el grave inconveniente de que el co-demandado reconvenido carece de oportunidad procesal para contestar a la acción que en su contra se ejercita.*

INCONGRUENCIA: *Una resolución judicial que resuelve negativamente las*

acciones ejercitadas en el juicio, no puede tacharse de incongruente. [S. 4 de marzo de 1961; no ha lugar.]

El comprador de una casa reclama la propiedad de una imagen de la Virgen a los albaceas del vendedor y a la Parroquia, por entender que dicha imagen formaba parte de la cosa vendida. Al contestar a la demanda el Párroco reconviene frente al actor y a los otros co-demandados alegando que tal imagen siempre perteneció a la Parroquia.

En Primera Instancia se desestimó la demanda y se dió lugar a la reconvencción, sentencia que fué consentida por el actor. Apelada por el albacea, se estimó el recurso, rechazándose la reconvencción del Párroco. Interpuesto recurso por éste último fué desestimado.

La presente sentencia sienta interesante doctrina procesal acerca de la noción de reconvección y sus diferencias con la intervención de tercero, figura esta última no regulada en nuestra LEC.

En el segundo Considerando se sostiene que la demanda reconvenccional del Párroco no puede calificarse de una intervención de tercero, pues es de rigor que ésta se actúe por una persona ajena a la litis primordialmente iniciada, y no por un demandado en ella contra otro demandado, aunque sus peticiones sean contradictorias y excluyentes. La figura en cuestión ofrece el grave inconveniente de que el co-demandado reconvenido carece de ocasión propicia ad hoc para contestar a la acción que en su contra se ejercita, pues el escrito de réplica no llena tan fundamental cometido de audiencia bilateral. Se sugiere que la mejor solución sería la interposición de nueva demanda sobre idéntico tema contra las mismas partes, y, luego de admitida, pedir la acumulación de autos.

—La resolución del recurso deja, en realidad —como reconoce el tercer Considerando—, imprejuizado el problema del fondo del proceso en lo que al Párroco se refiere, mientras que la pretensión del actor ha sucumbido al consentir la sentencia de Primera Instancia (G. G. C.).

4. PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES ARRENDATICIAS: ACCIÓN DECLARATIVA SOBRE CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO Y DETERMINACIÓN DE SU RÉGIMEN JURÍDICO: *La acción enderezada a obtener el reconocimiento de que un arriendo es de local de negocio y se halla sometido y protegido por la vigente LAU, por referirse a reconocimiento de derechos propios de una acción declarativa reservada por el art. 481 de la LEC. al juicio ordinario declarativo. se halla excluida del cauce procesal de la LAU.*

INJUSTICIA NOTORIA POR QUEBRANTAMIENTO DE FORMALIDADES CAUSANTE DE INDEFENSIÓN: PROCEDIMIENTO INADECUADO: *Producida la indefensión del recurrente, desde el momento en que se ha seguido un procedimiento inadecuado, procede la estimación del recurso por la causa segunda de las de injusticia notoria.* [S. 10 de marzo de 1961; ha lugar.]

NOTA: Respecto a la primera máxima véase lo que se indica en nota a la Sentencia de 7 de marzo de 1961 sobre similar problema. En cuanto a la segunda, parece dar por supuesto, con carácter general, que la inadecuación

de procedimiento es causa de indefensión para la parte que denuncie el quebrantamiento formal; nótese que en S. de 23 de diciembre de 1949 se afirmó que no supone quebrantamiento causante de indefensión, el hecho de haberse seguido un procedimiento de trámites de más amplios y con mayores garantías para las partes que el previsto en la Ley. (J. P. R.)

5. PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES ARRENDATICIAS: ACCIONES DECLARATIVAS SOBRE CALIFICACIÓN DEL ARRIENDO Y DERECHO DE RETORNO: *La acción encaminada a obtener la declaración de que un determinado arriendo es de local de negocio y que el arrendatario tiene el derecho de retorno previsto en la LAU, para el supuesto de denegación de prórroga para derribo y construcción de nueva edificación, es una acción declarativa, en la que no se ventila el desenvolvimiento o el desarrollo del contrato, entre las partes, sino la declaración de la naturaleza de la finca y ley aplicable al contrato, tema ajeno al contenido de la ley especial, lo que lo excluye de la vía procesal de la misma. [S. 7 de marzo de 1961; ha lugar.]*

NOTA: Sorprende la noción restrictiva que muestra esta sentencia respecto al ámbito de aplicación de los precesos especiales previstos en el capítulo XII de la LAU, noción que responde a una interpretación gramatical del artículo 151 de dicha Ley en evidente contradicción con la finalidad de la norma; en efecto, cuando una ley especial crea un procedimiento especial para el ejercicio de las acciones relacionadas con la misma, claro es, que la aplicación de aquél no puede quedar reducida al debate de las acciones en que se pretenda hacer valer derechos específicamente configurados en la Ley, sino que debe abarcar toda acción en que se pretenda, ya la simple declaración de derechos o situaciones jurídicas reconocida en dicha Ley, ya la efectividad de tales derechos a través de sentencias de condena. La sentencia comentada, parece entender que las acciones meramente declarativas escapan al ámbito procesal de la LAU y más aún --y ello es mucho más grave, pues, su inexactitud es manifiesta-- llega a afirmar en uno de sus considerandos, que el trámite especial de la LAU señalado en el artículo 125 sólo es apto «para la sustanciación y resolución de los pleitos donde se debate sobre la resolución arrendaticia». Aún reconociendo que esta última afirmación constituya un *lapsus*, la doctrina aplicada, en concreto, al caso enjuiciado, es inaceptable por cuanto si la LAU concede a los arrendatarios de local de negocio un determinado régimen jurídico y un derecho específico de retorno a los locales arrendados, tras la reedificación de los mismos, claro es que no cabe negar que la demanda en la que se pide la declaración con referencia a un arriendo determinado de naturaleza controvertida, de los derechos que la referida Ley concede a los de una de sus especies, se fundamenta en derechos reconocidos en la LAU.

La sentencia dió lugar al recurso de injusticia notoria, anulando la sentencia de la Audiencia Territorial que había declarado mal admitida la apelación por defecto de consignación; el Tribunal Supremo ha reiterado en su sentencia, la doctrina de no ser necesario acreditar el pago o consignación para recurrir, más que en los procesos de resolución o de ahucio.