

# JURISPRUDENCIA

## SENTENCIAS

### I. Colaboración de Jesús DIEZ DEL CORRAL

1. PERSONA JURÍDICA: TERCERO CIVIL: *La opción de compra concedida por un particular obliga a la actual propietaria del inmueble, la sociedad familiar constituida por aquella persona física y sus hijos, siendo el primero el más importante de los componentes de la sociedad, pues ésta no puede ser considerada como tercero civil, desde el momento en que se ha demostrado tuvo conocimiento de la opción.*

PERSONALIDAD JURÍDICA DE SOCIEDAD FAMILIAR: SUS LÍMITES EN CASO DE FRAUDE. A LA LEY: *No puede invocarse la inaplicación de los artículos 35 del C. c. y 6 de la Ley de S. A. cuando la sentencia recurrida no desconoce que la Sociedad tenga una personalidad jurídica distinta de los socios, sino antes bien lo proclama, aunque agregue que en ella no puede ampararse un fraude de ley para dejar de cumplir los contratos válidamente celebrados, máxime en una sociedad familiar y regida de hecho por el padre, en la que la personalidad jurídica constituye una ficción legal.*

PRUEBA DE PRESUNCIONES: *La conclusión de la sentencia recurrida de que la sociedad tenía conocimiento y se había subrogado en el lugar del padre para cumplir sus obligaciones, partiendo del hecho cierto de que aquél era el más importante de los componentes de la sociedad, es una presunción normal que debe prevalecer al no demostrarse que fuera ilógica o arbitraria.*

CUESTIÓN NUEVA: *El problema del exceso de atribuciones imputable a los administradores de la sociedad, como cuestión nueva, no puede examinarse en casación.*

CLÁUSULA PENAL: *La triple finalidad, liquidatoria, liberatoria o verdaderamente penal de la aludida cláusula está admitida en nuestro ordenamiento jurídico y para determinar su función en un caso concreto ha de atenderse a la interpretación del contexto del contrato, teniendo en cuenta especialmente que el C. c. establece como presunción general que cumple una finalidad substitutiva de la indemnización de daños y perjuicios, al disponer su artículo 1.152 que ello ocurrirá si no se ha pactado otra cosa. [S. de 21 de febrero de 1969; ha lugar.]*

NOTA.—La sentencia está en la línea de varias anteriores, como las de 28 de noviembre de 1955, 22 de junio de 1956 y 26 de octubre de 1961, que han procurado romper el hermetismo de la persona jurídica y evitar las consecuencias injustas de mantener a todo trance el dogma de su personali-

dad separada y distinta de la de las personas físicas que la componen. Ver sobre esta materia: Federico de Castro, "Formación y deformación del concepto de persona jurídica". Centenario de la Ley del Notariado. Sección 3.ª, volumen I, pág. 11. Madrid, 1964.

2. POSESIÓN DE BUENA FE: CESACIÓN: *Hasta el momento en que fue emplazado el poseedor en el procedimiento iniciado pidiendo la resolución del contrato de aparcería, lo era de buena fe y, por tanto, tiene derecho a la parte proporcional del producto líquido de la cosecha, conforme al artículo 452 del C. c. [S. de 17 de febrero de 1969; ha lugar.]*

3. PROPIEDAD DE UN ENCLAVE EN CASA ANTIGUA: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: *Los artículos 1.º y 38 de la L. H. no pueden llegar a amparar que el propietario inscrito de una casa, en la que hay dos habitaciones en los pisos primero y segundo que se introducen en la otra mitad del inmueble, lo sea también de lo que está sobre y bajo ellas, cuando ni en el título por el que se dividió la casa ni en las inscripciones registrales aparece constancia de esa división anormal convenida privadamente.*

DOBLE INMATRICULACIÓN: *A lo sumo, como la otra mitad de la casa está también inscrita con la misma extensión y sin carga alguna, de acuerdo con la escritura de división, se contemplaría un caso de doble inscripción del trozo de referencia, que habría de resolverse conforme a los títulos civiles de los interesados. [S. de 7 de marzo de 1969; no ha lugar.]*

4. CUESTIÓN DE HECHO: CONSENTIMIENTO UXORIS: *Declarado por el Tribunal a quo la existencia del consentimiento de la mujer a los actos de disposición de los pisos, fundada en la apreciación conjunta de todas las circunstancias, esta base fáctica, no impugnada en debida forma, ha quedado firme y el motivo del recurso, que da por supuesto lo contrario, incurre en una petición de principio que lo hace desestimable. [S. de 3 de marzo de 1969; no ha lugar.]*

NOTA: Aunque de modo totalmente innecesario, pues es problema de fondo, como veremos, era exclusivamente de hecho, el T. S. no ha querido desaprovechar la ocasión para reafirmar su interpretación del artículo 1.413 del C. c., siguiendo una vez más las huellas de Manuel de la Cámara en su trabajo "El nuevo artículo 1.413 del Código civil", A. D. C. 1959, págs. 451 y 847, y 1960, pág. 361. Por su apretada síntesis es interesante transcribir parte del primer considerando de esta sentencia: "El artículo 1.413 del Código civil..., con la finalidad de proteger más eficazmente los intereses de la mujer, fue modificado por la Ley de 24 de abril de 1958, exigiendo en su nueva redacción el consentimiento de la mujer, o, en su defecto, autorización judicial para otorgar actos dispositivos sobre inmuebles o establecimientos mercantiles, lo que no quiere decir que se implante un régimen de codisposición a título oneroso para ciertos bienes, sino que la potestad de disposición le corresponde al marido, único al que le pertenece la iniciativa para realizar dichos actos, en los que la mujer no es parte, aunque los consienta, y por ello este novísimo consentimiento "uxoris", limitativo de las facultades del marido, integra un negocio de asentimiento por el que la mujer sanciona la repercusión de la disposición en su propia esfera jurídica, y tiene un estrecho

parentesco y paralelismo con la licencia marital, pues los dos consisten en el levantamiento por uno de los cónyuges de la limitación impuesta al poder dispositivo del otro, y cuando se hace un uso arbitrario de los mismos cabe sustituirlos por la autorización judicial, por lo que, en principio, parece viable aplicar, por analogía, para solucionar las lagunas que la reglamentación del consentimiento "uxoris" origina, las soluciones elaboradas por la doctrina, tanto científica como legal, a propósito de la licencia marital".

5. FIDEICOMISO DE RESIDUO: NATURALEZA DEL DERECHO DEL FIDEICOMISARIO: *La jurisprudencia ha declarado ya sin vacilaciones que en el fideicomiso de residuo los fideicomisarios presuntos no adquieren derecho alguno hasta que la condición suspensiva se cumple, o sea, hasta que, fallecido el fiduciario, pueda saberse si hay o no residuo, por lo que a la muerte del fideicomitente surge sólo en favor de los fideicomisarios una expectativa de derecho a adquirir el concepto de herederos cuando la condición se cumpla.*

RESCISIÓN DE LA PARTICIÓN POR PRETERICIÓN DE UN HEREDERO: *En todo caso para que la preterición de alguno de los herederos produzca la rescisión de la partición, es preciso que se pruebe que hubo mala fe a dolo por parte de los otros interesados y proclamado por la sentencia recurrida que no aparece tal dolosa intención, esta apreciación no impugnada habria de prevalecer. [S. de 22 de enero de 1969; no ha lugar.]*

NOTA: El T. S. mantiene otra vez su postura en el sentido de que en el fideicomiso de residuo el llamamiento a los fideicomisarios está siempre sujeto a andición suspensiva, con la consiguiente aplicación, en caso de premorir aquéllos al fideicomisario de lo dispuesto en el artículo 759 del C. c., excluyéndose el posible derecho de los herederos del fideicomisario al amparo de los artículos 784 y 799 del propio Código.

6. INCONGRUENCIA: *No la hay cuando el fallo impugnado, después de acceder a determinadas pretensiones del actor, absuelve al demandado de las restantes, con lo que es evidente resuelve todos los extremos del suplico. [S. de 28 febrero de 1969; no ha lugar.]*

## II. Colaboración de Gabriel GARCIA CANTERO

1. CULPA EXTRACONTACTUAL: ACCIDENTE DE CIRCULACIÓN: LÍMITES DE LA TENDENCIA HACIA LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA: CULPA EXCLUSIVA DEL PERJUDICADO: *Aun reconociendo y suscribiendo la tendencia de la jurisprudencia de esta Sala, encaminada hacia una objetivación, cada vez mayor, nunca total, de la obligación de indemnizar en los casos de lesiones imprudentes o negligentes de bienes jurídicos, es ineludible el acatamiento de la situación fáctica suministrada por la instancia; y en el presente caso las afirmaciones de que "el actor, circulando detrás del camión que le precedía, intentó la maniobra de adelantamiento sin percatarse absolutamente de que la vía se encontraba libre en sentido contrario", que la lleva a la consecuencia de que "sólo él, por falta de cuidado o desatención provocó la colisión, que sin su probada*

*negligencia no hubiera ocurrido", hace viable toda imputación de responsabilidad al conductor del vehículo que, caminando por su mano, venía en dirección contraria y chocó con él.*

Comentario: No se trata propiamente de una regresión en el camino iniciado por la jurisprudencia, consagrado últimamente en las sentencias de 9 de abril 1963 y 15 de junio 1967 hacia la llamada responsabilidad objetiva, positivamente plasmada en la vigente Ley del Automóvil. Los hechos aquí enjuiciados ocurrieron antes de entrar en vigor esta última, y no cabe duda que los Tribunales han tomado en cuenta los criterios interpretativos de la nueva Ley para juzgar hechos acaecidos con anterioridad, sin duda porque se consideran justos y equitativos. En la Ley del Automóvil, si el accidente ocurre por culpa exclusiva del perjudicado, se excluye la responsabilidad del mero causante físico. Los términos en que se expresa el T. S. plantean el problema de si la doctrina aquí encerrada resulta aplicable a otros supuestos de producción de daños, sin relación con el tráfico.

2. EJECUCIÓN DE SENTENCIA: EXCESO DE PODER: *Procede el recurso de casación en ejecución de sentencia por la existencia de exceso de poder, hecho patente por haberse resuelto puntos sustanciales no controvertidos en el pleito ni decididos en la sentencia, habiendo matizado la jurisprudencia que se entiende como extremos controvertidos en el pleito y decididos en la sentencia principal, no sólo los expresamente mencionados en su fallo de origen, sino todos los que sean consecuencia natural e ineludible de la esencia jurídica de la situación que resuelve; al condenarse a los hoy recurrentes a rendir cuentas de la administración del buque objeto del pleito, no cabe duda que al hundirse éste hay que incluir en dichas cuentas lo percibido por el seguro por ser ello consecuencia natural de la situación de sociedad apreciada en la sentencia ejecutoria para la explotación de dicho buque.*

ACTOS PROPIOS: *Es un principio general de Derecho reconocido por reiterada jurisprudencia que nadie puede ir contra sus propios actos, por lo que si los hoy recurrentes aceptaron incluir en la rendición de cuentas lo que percibiesen del seguro, e incluso propusieron prueba sobre este extremo, no pueden ahora impugnar dicha inclusión.*

### III. Colaboración de José PERE RALUY

1. ARRENDAMIENTO DE COSA: INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS: PRESCRIPCIÓN: *La acción de indemnización de los perjuicios dimanantes de retraso en la devolución de la cosa objeto del arriendo, no es de naturaleza extracontractual y, por lo tanto, no le es aplicable el plazo de prescripción de un año.*

PRUEBA CONFESIÓN EN JUICIO: *La fuerza probatoria de la confesión judicial no es superior a la de los demás elementos de prueba y debe apreciarse por el Tribunal en combinación con las otras pruebas y no con independencia.*

CASACIÓN: CUESTIONES NUEVAS: *No pueden examinarse en casación las cuestiones planteadas por primera vez en dicha fase del proceso.* [S. de 10 de febrero de 1969; no ha lugar.]

2. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA DEMOLICIÓN Y RECONSTRUCCIÓN: PLAZO DE PREAVISO: RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO: *El plazo de un año durante el cual el arrendatario debe ejercitar la opción entre el retorno o la indemnización, y desalojar el local arrendado, no se interrumpe por el hecho de que el Tribunal contencioso-administrativo que conozca del recurso de dicha índole interpuesto contra la autorización de demolición concedida por el Gobernador civil, disponga la suspensión del acuerdo, ya que la obtención de la autorización gubernativa de demolición constituye el presupuesto de la denegación de prórroga y la LAU considera la resolución gubernativa, como no susceptible de recurso, a diferencia de lo que ocurre en el caso de ruina.* [S. de 28 de febrero de 1969; no ha lugar.]

3. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR CIERRE DEL LOCAL: CONVERSIÓN EN ALMACÉN: *Reiterada doctrina de la Sala I tiene establecido que procede la denegación de prórroga por cierre cuando un local arrendado para una actividad industrial, posteriormente se destina a función accesoria de aquélla, habiendo cierre cuando un local industrial se convierte en almacén.* [S. de 18 de febrero de 1969; no ha lugar.]

4. ACCIÓN DECLARATIVA SOBRE LEGALIDAD DE TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: LEGITIMACIÓN: *No cabe negar que el cesionario del arriendo de un local de negocio, como interesado en el traspaso a su favor otorgado, está legitimado para pedir la declaración de la eficacia de tal acto, sin que tenga que mantener la inseguridad de su situación en espera de la demanda de resolución de contrato por parte de la propiedad; por ello la tramitación del litigio tiene eficacia entre las partes personadas aunque no lo esté el arrendatario—cedente—sin que la falta de presencia de este último en el pleito prive a la parte propietaria de probar cuanto a su derecho convenga acerca de la legalidad o ilegalidad del traspaso sin que todo ello quebrante la doctrina de la Sala I respecto a la necesaria presencia del arrendatario en el juicio de resolución por traspaso ilegal, por tratarse de casos distintos.* [S. de 20 de enero de 1969; no ha lugar.]

5. RESOLUCIÓN POR TRASPASO: ABSORCIÓN DE LA SOCIEDAD ARRENDATARIA POR OTRA: *Si la sociedad arrendataria se extinguió y fue absorbida por otra, en cuanto a todos sus derechos y obligaciones, continuando esta última, a la primera, en el uso del local arrendado, opera la causa 5.ª—traspaso—de resolución de arrendamiento.*

NATURALEZA PERSONAL DEL CONTRATO DE ARRIENDO: *El contrato de arrendamiento tiene naturaleza personal y el uso transferido al arrendatario no puede transferirse a otro, porque ello constituye acto de disposición que es atributo de la propiedad.* [S. de 8 de marzo de 1969; no ha lugar.]

6. INFRACCIÓN DE LA NORMA LEGAL QUE PROHÍBE DESTINAR A OTROS FINES LOS LOCALES DESTINADOS ANTERIORMENTE A HOGAR FAMILIAR: CONSECUENCIAS DE LA INFRACCIÓN: *La infracción de la que fue disposición transitoria 22 de la LAU de 1956 —disp. adicional 1.ª de la actual— no implica una nulidad susceptible de ser alegada en beneficio de quien infringió la norma; la finalidad de dicha disposición es la defensa general de intereses ajenos a los contratantes. La LAU sólo sanciona la infracción con el desahucio por necesidad social, sin perjuicio de que el arriendo concertado con infracción de la Disp. Ad. 1.ª vincule a los contratantes y no pueda estimarse cometido en fraude de Ley.* [S. 16 de diciembre de 1968; ha lugar.]

NOTA: La sentencia de la Audiencia había desestimado la acción resolutoria ejercitada por el actor al amparo de la causa tercera de denegación de prórroga —cierre del local de negocio—; fundó la desestimación en la pretendida invalidez del arriendo por haberse otorgado en fraude de ley al violar las prescripciones de la Disp. Ad. 1.ª, lo que a juicio de la Audiencia impedía al arrendador, causante de la supuesta invalidez, ejercitar la acción de resolución contractual. El T. S. delimita adecuadamente el alcance de la disposición adicional, sentando la doctrina de que la infracción de la disposición citada no obsta a la plenitud de efectos, inter partes, del arriendo —mientras no opere el desahucio por necesidad social— y, por tanto, a la viabilidad de las causas de resolución que puedan invocarse con arreglo al régimen general de la LAU.

7. AMBITO DEL JUICIO DE DESAHUCIO: INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULA DE ARRIENDO COMPLEJO: *El problema de interpretación de una cláusula del contrato de arriendo relativa a la duración del mismo, no puede resolverse en los estrechos límites de un juicio de desahucio, cuando se contempla un contrato no puramente locativo, de naturaleza atípica y compleja.*

CASACION: FORMALISMO: *No puede prosperar un recurso de casación si no se especifica en la motivación el concepto en que se estima cometida la infracción.* [S. de 7 de enero de 1969; no ha lugar.]

#### IV. Colaboración de Manuel TRENZADO RUIZ

1. LOCAL DE NEGOCIO: CARÁCTER: *El destino provisional del local arrendado sigue siendo el de ejercer en él, con establecimiento abierto, una actividad mercantil, cuyo carácter de local de negocio no se pierde por el hecho de que la arrendataria, su familia o personas que trabajan a su servicio tengan en él su vivienda.*

RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: MOTIVOS: ERROR DE HECHO: INEXISTENCIA: *Ni la denuncia formulada en la Comisaría de Policía, ni las declaraciones prestadas en un juicio de faltas, ni el informe emitido por el Inspector de Trabajo, en el cual expresa su opinión personal al respecto, tienen el carácter de prueba documental a los efectos del manifiesto error en la apreciación de las pruebas.* [S. de 29 de octubre de 1968; no ha lugar.]

2. SUBARRIENDO Y TRASPASO: EXISTENCIA: *Los hechos declarados probados están proclamando la ocupación conjunta o compartida del establecimiento por parte del titular arrendatario con persona distinta y ajena al contrato de arrendamiento, y ello sin consentimiento del arrendador, con la finalidad claramente expresada de llevar a cabo, al propio tiempo que el negocio del primero, las actividades propias del de transportes del segundo, de una manera habitual y continuada, con la autorización del arrendatario y usuario del local referido, por lo que es obvio que ello encaja plenamente en las causas de resolución de la LAU.* [S. de 22 de octubre de 1968; ha lugar.]

3. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: PROPIA NECESIDAD: NOTIFICACIÓN: REQUISITOS: *Aunque al hacer la notificación de imprórroga no se dijo que era copropietaria de otros pisos existentes en el inmueble, tal omisión no constituye infracción, ya que no pudiendo el condueño disponer de la integridad del uso de la cosa, no puede reclamarla para su vivienda.* [S. de 19 de enero de 1968; no ha lugar.]

NOTA: Interpretando el ap. 3.º del artículo 63 de la LAU, de "que se considera no acreditada la necesidad cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiera desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador", ello ha de entenderse de propiedad exclusiva del mismo, no en condominio.

4. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE LOCAL DE NEGOCIO: PROPIA NECESIDAD: REQUERIMIENTO: FORMALIDADES: *No habiéndose reclamado el local para actividad de comercio o industria, sino para la guarda de los coches de servicio particular de la actora y sus familiares, es visto que la reclamación es improcedente, por falta de tal requisito esencial, de necesitar el local para actividad de comercio o industria.* [S. de 29 de noviembre de 1968; no ha lugar.]

5. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: OBRAS DE AMPLIACIÓN: INHABITABILIDAD: EXISTENCIA: *Si existe declarado grave riesgo para inquilinos y arrendatarios en su permanencia en el local durante las obras, y el riesgo es literalmente la contingencia inminente de que suceda algún mal, es visto que su existencia se opone a la de habitabilidad.* [S. de 5 de diciembre de 1968; no ha lugar.]

6. DENEGACIÓN DE PRÓRROGA: CIERRE INJUSTIFICADO: EXISTENCIA: *Si bien es cierto que la LAU, en su texto de 1956, asimiló el almacén a vivienda y en su virtud la conversión de una tienda en almacén, podía considerarse como cambio de destino sancionado como causa de resolución por el artículo 149, en su párrafo cuarto, antes de que transcurriese el plazo de prescripción de la acción correspondiente, aquella asimilación quedó sin efecto por la reforma de la Ley de 1956, que atribuyó al almacén su verdadera naturaleza de elemento auxiliar participante del carácter del principal al que servía, y por tanto el hecho denunciado no podía ser constitutivo de la causa de resolución citada ni podía entrar en juego el instituto de la prescripción, tanto en su vertiente activa como en la pasiva, por la causa indicada; pero al mismo tiempo el hecho de la conversión unilateral de tienda en almacén*

recobra todo el valor de infracción grave del contrato que en la citada Ley se sanciona con una nueva causa de resolución cuando el cierre o incomunicación con el público, contrarios a su obligado destino, se mantenga durante más de seis meses en el transcurso de un año después de la entrada en vigor de la reforma. [S. de 24 de abril de 1968; no ha lugar.]

7. RENTA DE ACCIÓN DE REDUCCIÓN: Entender que porque el arrendatario resulte también beneficiado con la ocultación, no le quepa ejercitar con éxito la acción de reducción de rentas, supondría tanto como desvirtuar el espíritu y la finalidad primordial perseguida por la LAU, que es la defensa del interés público, y, en su recta inteligencia impone el concluir que existiendo falta de correlación entre la renta percibida y la inferior declarada a efectos fiscales, el arrendatario o inquilino puede ejercitar eficazmente el derecho que la LAU le reconoce. [S. de 20 de julio de 1968; no ha lugar.]

8. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: EXISTENCIA: La apertura de huecos en las paredes del inmueble, la sustitución de puerta por ventana y el haberse levantado los muros del cobertizo anexo son obras que, tanto en su conjunto como aisladamente consideradas, alteran de modo esencial y sensible la configuración de la casa arrendada, y al haberse llevado a cabo las primeras fuera del plazo autorizado y la del levantamiento de los muros del cobertizo con posterioridad a su terminación, es decir, después de haber sido construido en virtud de la autorización otorgada, e incorporado al inmueble de que forma parte tal y como dicho cobertizo había sido terminado, es evidente que tales obras se han realizado por el arrendatario sin consentimiento del arrendador. [S. de 17 de febrero de 1968; no ha lugar.]

9. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: ALTERACIÓN DE CONFIGURACIÓN INEXISTENCIA: En relación con la modificación hecha en el sistema de puertas de la ventana, cambiando el vertical por cierre de guillotina, es indudable que no afecta a la estructura del edificio, pues se respeta y sigue el mismo hueco de luz. [S. de 17 de octubre de 1968; no ha lugar.]

10. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: ALTERACIÓN DE CONFIGURACIÓN: EXISTENCIA: Al haber suprimido el jardín convirtiéndolo en cosa distinta, arrancando y haciendo desaparecer toda clase de plantaciones y el arbolado, que constituían elementos característicos y fijos del mismo, y cambiado la superficie, sustituyendo la tierra absorbente con un afirmado de arena y cemento, se ha producido un cambio físico y radical en el aspecto exterior de la parte afecta por las obras. [S. de 24 de octubre de 1968; no ha lugar.]

11. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: OBRAS INCONSENTIDAS: ALTERACIÓN DE CONFIGURACIÓN: EXISTENCIA: Las obras, en su conjunto, han modificado de manera esencial y sensible la configuración de la dependencia destinada a cocina, disminuyendo, por un lado, y aumentando, por otro, la cabida de la misma, dotándola, además, de nuevas instalaciones, cocina bñbaina y alacena, que han quedado unidas al inmueble de una manera fija por obra de fábrica, las



cuales obras no puede llevarlas a cabo el arrendatario por un acto de su propia autoridad, so pena de incidir en la causa resolutoria, siendo intrascendente, a tales efectos, el estado en que hubiera de encontrarse el pavimento anterior y la finalidad de las obras, pues lo que la Ley prohíbe y sanciona con resolución del contrato de arrendamiento es que el inquilino o arrendatario usurpen facultades de disposición que corresponden exclusivamente al propietario. [S. de 18 de diciembre de 1968; ha lugar.]

12. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: DECLARACIÓN DE RUINA: *La sentencia recurrida, con base en la declaración contenida en la resolución administrativa, en cuanto estima el estado de ruina de la finca origen del litigio del que dimana el presente recurso, decreta la resolución del contrato de arrendamiento que vincula a las partes litigantes, y como aquella declaración es clara y terminante y ella no tiene otra interpretación que la emanada de su texto literal —ruina de la finca con la obligación de demolerse—, hace evidente la inejficacia del recurso formalizado.* [S. de 30 de noviembre de 1968; no ha lugar.]

13. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: SINIESTRO: VALOR REAL: *La expresión legal "valor real" se ha de entender por el que alcanza según lo dictaminado por técnicos, que efectivamente tenga la finca, sin referirlo ni a renta ni al mercado libre de oferta y demanda, que son criterios determinados por distintas motivaciones sociales, que pueden alterar su realidad.* [S. de 19 de junio de 1968; no ha lugar.]

NOTA.—Esta sentencia se refiere a la sustitución de la expresión "valor de la finca a efectos fiscales" del artículo 155 por la de "valor real".

14. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: FORMALIDADES: CONSIGNACIÓN: *La recurrente, al interponer el presente recurso de injusticia notoria, esto es, al formalizarlo, no ha acreditado tener satisfechas las rentas vencidas, ni consta en autos que las haya consignado ante este Tribunal, obligación procesal de acreditar tener satisfechas las rentas vencidas, de la que no está exenta por el hecho de haber obtenido el beneficio de pobreza para litigar, ya que esa condición no la libera de cumplir la correlativa contraprestación por el disfrute de la vivienda que lleva en arrendamiento.* [S. de 10 de diciembre de 1968; no ha lugar.]

15. RECURSO DE SUPPLICACIÓN: MOTIVOS: CONGRUENCIA: *La sentencia recurrida no ha cometido la infracción del deber de congruencia, porque hay que tener en cuenta que cada una de las causas de resolución del contrato de arrendamiento catalogadas en la L. A. U. es independiente, y pueden dar lugar al ejercicio de las respectivas acciones autónomas que continúan teniendo este carácter, aunque se acumulen en una sola demanda, al amparo de la L. E. C. Y si bien es cierto que, conforme al mismo cuerpo legal, no es necesario expresar en la demanda la clase de acción que se ejercita más que cuando por ella haya de determinarse la competencia, nada impide hacerlo, antes bien es recomendable, por razones de claridad y precisión, y así lo entendió el demandante, que en los fundamentos de derecho de la*

*demanda la enumera taxativamente, fijando con ello el ámbito del proceso sobre la que ha de actuar la potestad jurisdiccional, a la que no es lícito modificar por su cuenta lo que pertenece al poder dispositivo de las partes, las que, en todo caso, están obligadas, aunque no expresen la clase de acción, a no dejar dudas sobre los hechos básicos de su petición determinantes de la misma, y en el caso de autos no se aludió a la ocupación del local al servicio de terceros extraños a la relación arrendaticia más que para señalarlo como originaria de los daños dolosos efectuados en la finca, causa resolutoria que, como las restantes esgrimidas, fueron desestimadas por la sentencia recurrida. [S. de 7 de junio de 1968; no ha lugar.]*

16. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: MOTIVOS: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: INEXISTENCIA: *La Sala sentenciadora apreció la prueba de confesión dentro de su exclusiva competencia, en combinación de más practicadas en el pleito, que fueron, la testifical, pericial y reconocimiento judicial, por lo que no es lícito combatir el resultado de la apreciación conjunta de la prueba, por el resultado aislado de uno de sus elementos integrantes. [S. de 18 de diciembre de 1968; no ha lugar.]*

17. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: MOTIVOS: ERROR DE HECHO: *El error de hecho en la apreciación de la prueba consiste, pura y simplemente, en la existencia de una contradicción entre lo que afirma la sentencia recurrida y lo que dicen los documentos o pericias invocados al efecto, que por sí, sin necesidad de interpretación, razonamientos ni deducciones, patentecen la equivocación del juzgador. [S. de 9 de octubre de 1968; no ha lugar.]*