

## II. SALA PRIMERA

### 1. Sentencias

A cargo de Javier CABANAS, Luis DIEZ PICAZO, Domingo IRURZUN, Sebastián MORO SERRANO y Jaime SANCHEZ-BLANCO, bajo la dirección de Manuel PEÑA.

#### DERECHO CIVIL

##### I. Parte general.

1. INTERPRETACIÓN DE LAS LEYES: TRIMESTRE NATURAL: *Es el espacio de tiempo de tres meses, que no puede confundirse con el trimestre económico o fiscal.* [Sentencia 1 mayo 1952.]

“... que cuando un precepto legal se refiere a “trimestres naturales”, no deben éstos confundirse con los del ejercicio económico o fiscal” (Considerando 1.º).

“... que en esa confusión se incurre en la sentencia recurrida al identificar el “trimestre natural” al que se refiere el artículo 1.º del Decreto de 21 de mayo de 1943, con el “trimestre contributivo”, conceptos, como se ha dicho, no ya idénticos, sino muy distintos y cuya confusión en la sentencia la ha llevado a la interpretación errónea del citado precepto legal, en relación con el artículo 133 de la LAU. Dicho trimestre, en el caso de autos, estaba formado por el mes de agosto, dentro del cual nació la obligación del arrendador de presentar su declaración a la Hacienda, y los de septiembre y octubre en toda su extensión, por lo que presentada el 27 de este último mes, lo fué en tiempo oportuno” (Considerando 2.º).

2. INTERPRETACIÓN DE LAS LEYES: TRIMESTRE NATURAL: V. S. 9 julio 1953 (III, 41).

3. INTERPRETACIÓN DE LAS LEYES: LITERAL Y SISTEMÁTICA: *No es posible interpretar los preceptos legales atendiendo exclusivamente a su tenor literal cuando éste pugne abiertamente con el sentido general del derecho reflejado en las demás normas.* [Sentencia 13 octubre 1952.]

4. RENUNCIA DE DERECHOS: *Ha de ser explícita, clara y terminante, que pueda deducirse de frases o términos de dudosa interpretación.* [Sentencia 30 marzo 1953.]

5. RENUNCIA DE DERECHOS: SU DIFERENCIA CON LA TRANSACCIÓN: V. S. 14 mayo 1952 (III, 70).

6. SIMULACIÓN: V. S. 16 febrero 1952 (III, 19).

7. SIMULACIÓN PARCIAL Y ABSOLUTA: CONTRATO CON OBJETO MÚLTIPLE Y DIVISIBLE; CONTRATO MÚLTIPLE CON UNIÓN MERAMENTE EXTERNA: V. S. 3 junio 1953 (III, 66).

8. SIMULACIÓN: INDICIOS CONTRARIOS: *El parentesco de los otorgantes de un negocio jurídico, el bajo precio que se estipuló y su carácter de confesado pueden ser insuficientes para apoyar en ellos una declaración de inexistencia por simulación, en especial si, como hechos probados, hay indicios contrarios.* [Sentencia 9 junio 1953.]

“... el parentesco de los otorgantes, el bajo precio asignado a las fincas y la confesión de la vendedora de haber recibido con anterioridad el precio, no ofrecen en el caso de autos elementos de juicio que lógicamente conduzcan a tal inexistencia, teniendo en cuenta, como hechos también probados: 1.º, que lo vendido no fué el pleno dominio de las fincas, sino la nuda propiedad solamente, lo que afecta al bajo precio estipulado; 2.º, que la venta fué realizada por carecer de dinero la vendedora para pagar el préstamo hipotecario que gravaba las fincas vendidas y estaba próximo a su vencimiento, y 3.º, que la venta fué autorizada o consentida en el mismo contrato por el padre del demandante, no obstante ser hecha a favor del hijo que la vendedora había tenido en matrimonio anterior” (Considerando 1.º).

9. SIMULACIÓN: SIMULACIÓN ABSOLUTA Y DISIMULACIÓN: *El art. 1.276 del C. c. sienta el principio de nulidad de los contratos en que se hace expresión de una causa falsa, es decir, cuando no existe coincidencia entre la voluntad real y la voluntad declarada, dejando a salvo la posibilidad de que estén fundados en otra verdadera y lícita. Ahora bien, si al amparo del art. 1.276 puede admitirse la validez de los negocios simulados, es necesario que se justifique la causa verdadera y lícita en que se funda el acto que las partes han querido ocultar y el cumplimiento de las formalidades prescritas. La apreciación de si existió tal causa y si el negocio disimulado reúne los requisitos de validez es privativa del Tribunal de instancia.*

ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: *Para justificar el error de hecho en la prueba es preciso señalar actos o documentos auténticos que por si solos evidencien el error atribuido al juzgador, sin que tengan carácter de documento o acto auténticos las manifestaciones que por las partes se hagan en sus escritos.*

CASACIÓN: CUESTIÓN NUEVA: *En casación no pueden plantearse cuestiones que ni han sido debatidas en el pleito ni resueltas en la sentencia.* [Sentencia 23 junio 1953.]

10. SIMULACIÓN: PRUEBA DE PRESUNCIONES: V. S. 23 junio 1953 (IV, 3).

11. SIMULACIÓN: PRUEBA DE PRESUNCIONES: V. S. 4 febrero 1953 (17).

12. ENRIQUECIMIENTO INJUSTO: V. S. 24 septiembre 1953 (III, 4).

13. CONDICIÓN SUSPENSIVA: NECESIDAD DE QUE SE ESTABLEZCA CON TODA CLARIDAD: V. S. 28 abril 1953 (III, 67).

14. LA REPRESENTACIÓN: DIFERENCIA CON EL MANDATO: V. S. 3 junio 1953 (III, 66)

15. PRUEBA: *No es prueba pericial, y en cuanto documental no sirve para invalidar la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal, una certificación de la Alcaldía en la que se dice que, atendiendo al valor del edificio, capacidad, situación y destino, resulta que el 18 de julio de 1938 debía corresponderle una renta de trescientas o trescientas cincuenta pesetas mensuales, máxime si no consta que en tal fecha estuviese alquilado el edificio.* [Sentencia 22 octubre 1952.]

16. DOCUMENTOS PRIVADOS: ARTÍCULO 1.227: *Sólo es de aplicación cuando el hecho a que se refiere únicamente puede probarse por el propio documento, y no cuando existen otras pruebas que, conjuntamente, han sido apreciadas por el Tribunal sentenciador.* [Sentencia 12 marzo 1953.]

CONCORDANCIAS: V. las siguientes Sentencias en análogo sentido: 18 enero 1901, 16 abril 1910, 18 mayo 1927, entre otras.

17. PRUEBA DE PRESUNCIONES: IMPUGNACIÓN: *Para impugnar una presunción es preciso demostrar que no son ciertos los hechos en que se funda o que falta un perfecto enlace lógico entre éstos y las deducciones que de ellos se hagan.*

SIMULACIÓN DE VENTA: *El hecho de intervenir una persona como testigo en un contrato de compraventa al día siguiente de haber comprado para sí la misma cosa, y el hecho de no haber, durante mucho tiempo, realizado actos de posesión son base suficiente para presumir la simulación de esa venta.*

COMPRAVENTA: ENTREGA DE LA COSA: *El artículo 1.462 del C. c. establece una presunción legal de entrega de la cosa que no está necesariamente en contradicción con la presunción de que el supuesto comprador no sea considerado nunca dueño de la cosa.* [Sentencia 4 febrero 1953.]

18. PRUEBA DE PRESUNCIONES: "ENLACE PRECISO Y DIRECTO": IMPUGNACIÓN EN CASACIÓN: *Es impugnabile en casación la apreciación de la prueba cuando en ella se ha incidido en evidente error al no guardar entre el hecho demostrado y el que se trata de deducir, el enlace preciso y directo que exige el artículo 1.253 del Código civil.* [Sentencia 29 abril 1953.]

19. LAS PRESUNCIONES: REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD: *La apreciación de la prueba de presunciones corresponde a la Sala de instancia, y contra tal apreciación solamente puede prosperar el recurso de casación o de injus-*

*tiencia notoria cuando se impugne en forma la realidad o certeza del hecho que sirva de base a la presunción o cuando entre tal hecho y el que se deduce no haya un enlace preciso y directo, por no haberse sujetado la deducción a las reglas indeterminadas del criterio humano y resultar aquélla absurda, ilógica o inverosímil. [Sentencia 19 mayo 1953.]*

OBSERVACIONES: Se confirma la doctrina reiteradamente sentada por el T. S., entre otras sentencias, en la de 24 marzo 1950.

20. PRUEBA DE PRESUNCIONES: SIMULACIÓN: V. S. 23 junio 1953 (IV, 3).

21. PRESCRIPCIÓN: COMIENZO: ACCIÓN DE REVISIÓN DE RENTA: DERECHO COMÚN Y DERECHO ESPECIAL: *La norma general del artículo 1.969 del C. C. cede ante la especial del artículo 130 de la LAU. [Sentencia 6 junio 1952.]*

22. CADUCIDAD: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO: V. S. 8 julio 1953 (III, 52).

## II. Derechos reales.

1. RETRACTOS LEGALES: V. S. 28 abril 1953 (III, 21).

2. RETRACTOS LEGALES: V. S. 9 mayo 1953 (III, 20).

3. RETRACTOS LEGALES: EJERCICIO DE TALES DERECHOS: V. S. 8 julio 1953 (III, 52).

4. PRECARIO: NATURALEZA: *La esencia del precario está constituida por la ocupación o disfrute de cosa ajena por quien, al carecer de título alguno que a ello le dé derecho, sólo pueda atribuir su continuidad en tal estado a la tolerancia que le dispensa el poseedor real. [Sentencia 6 diciembre 1952.]*

El Tribunal Supremo da lugar al recurso de casación y declara que al concurrir en la demanda las circunstancias de citaciones previas e incomparecencia, "necesariamente se habían de atener los juzgadores de instancia a lo ordenado por el artículo 1.593 de la LEC. en su párrafo tercero, tomando como base para dar lugar o no al desahucio, según con arreglo a ellos procediere, los expuestos en la demanda, y como en esta se afirma: a), la calidad que asistía a la demandante de arrendataria exclusiva del cuarto tercero de la casa número ..... de la calle de .....; b), la convivencia en el mismo, sin título alguno, de la demanda, y c), el requerimiento con la antelación y finalidad que la ley precisa, la obligada aceptación de estos hechos imponía, tanto al Juez, que así lo entendió como la Sala sentenciadora, la procedencia de decretar el desahucio, porque la certeza de aquellos extremos acreditaba la del precario fundamental de la acción ejercitada por parte legítima y cuya esencia está constituida por la ocupación o disfrute de cosa ajena por quien al

carecer de título alguno que a ello le dé derecho, sólo puede atribuir su continuidad en tal estado a la tolerancia que le dispensa el poseedor real" (Considerando 3.º), y que los hechos "de que entre ambas (la demandante y la demandada) existía relación de copropiedad sobre el Balneario de Zuazo, cuya administración radicaba en la vivienda objeto del desahucio, de la que es arrendataria exclusiva la actora, y de que a veces había convivido con ella la demandada, carecen manifiestamente de consistencia y eficacia para el efecto de destruir la presunción del precario, puesto que ni consta ni se afirma de manera alguna que la copropiedad del establecimiento balneario comprenda la del domicilio referido, ni la convivencia a que antes se alude excluye el concepto de precario cuando tiene su causa en la condescendencia de la ocupante de la vivienda por virtud de contrato de arrendamiento" (Considerando 5.º).

5. PROTECCIÓN REGISTRAL: EL ARTÍCULO 34 L. H. Y SU PROTECCIÓN EN CASO DE SIMULACIÓN DE CONTRATO: V. S. 3 junio 1953 (III, 66).

6. DOBLE INMATRICULACIÓN: ARTÍCULO 313 REGLAMENTO HIPOTECARIO: MEJOR DERECHO: USUCAPIÓN: "SECUNDUM TABULAS": LA POSESIÓN EN NOMBRE DE OTRO: *Debe declararse que tiene mejor derecho en un caso de doble inmatriculación aquel que, por la posesión real continuada durante el período de prescripción, ha vigorizado su título inscrito sobre las fincas que el Registro y el estado posesorio, concordantes, le atribuyen.* [Sentencia 18 mayo 1953.]

OBSERVACIONES: El artículo 313 R. H. reserva al juicio declarativo correspondiente la declaración del mejor derecho que resuelva el conflicto planteado por una doble inmatriculación. En el caso de autos, el Tribunal Supremo decide la existencia de este mejor derecho en el titular registral que era, a la vez, usucapiente y resultaba, por tanto, beneficiario de la pseudo-usucapión tabular establecida en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

Incidentalmente aclara el Tribunal Supremo que el arrendador es también poseedor a los efectos prescriptivos, pues el arrendatario es poseedor en nombre de otro, precisamente del arrendador. Ratifica así la buena doctrina interpretativa de los artículos 431 y 432 del Código civil que recientemente hemos podido ver enturbiada en un artículo doctrinal (D. I.).

### III. Derecho de obligaciones

1. ARTÍCULO 1.124 C. C.: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO: ES DE INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA: *El artículo 1.124 del Código civil es de interpretación restrictiva mientras no se patentice una voluntad deliberadamente rebelde de uno de los contratantes.* [Sentencia 26 junio 1952.]

2. OBLIGACIONES CONDICIONALES: V. S. 28 abril 1953 (67).

3. MOROSIDAD: SUS REQUISITOS: *No puede considerarse deudor moroso aquel a quien se reclama mayor cantidad que la debida.*

**OBLIGACIONES A PLAZO: CONCESIÓN TÁCITA: REQUISITOS: PRUEBA:** *El hecho de que el acreedor admitiera al deudor recibos a cuenta no es bastante para acreditar, por sí solo, que se tratara de una obligación a plazo.* [Sentencia 2 junio 1953.]

4. **LA FUERZA MAYOR: SUS EFECTOS SOBRE EL CONTRATO:** *La fuerza mayor, en materia de obligaciones por ella afectadas, opera unas veces en forma definitiva, extinguiendo la prestación del deudor, y otras veces actúa retardando el cumplimiento de la obligación, la cual generalmente revive al cesar los efectos de la fuerza mayor, salvo que el contrato haya perdido su valor por haberse estipulado un término fijo de cumplimiento inexcusable, transcurrido el cual ya no es posible conseguir la finalidad perseguida por las partes.*

**ENRIQUECIMIENTO INJUSTO:** *La circunstancia de que el precio señalado a la mercancía en el contrato sufriera posteriormente elevación en el mercado no ofrece base jurídica para apreciar enriquecimiento de una parte y empobrecimiento de la otra, calificados de injustos o terceros, salvo casos excepcionales en que deba tener encaje justificado la acción revisoria del precio por aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus".* [Sentencia 24 septiembre 1953.]

5. **PAGO CON SUBROGACIÓN: PAGO POR UN TERCERO SIN INTERÉS EN LA OBLIGACIÓN:** *Cuando el tercero que paga no tiene interés en la obligación, es preciso, para que la subrogación se presuma, que el pago se haga con aprobación, expresa o tácita, del deudor.* [Sentencia 14 julio 1953.]

"... el artículo 1.210 del C. c. señala dos casos que tienen efectos distintos y que son pago por personas interesadas en el cumplimiento de la obligación y pago por persona que no tenga interés en ella, resultando de dicho artículo que cuando el que paga por el deudor tiene interés en la obligación, basta esto para que la subrogación se presuma; pero cuando el que paga no tiene tal interés, es preciso, para que la subrogación se presuma, que el pago se haga con aprobación expresa o tácita del deudor, lo que se explica teniendo en cuenta que el deudor no debe estar obligado a aceptar un nuevo acreedor que pueda ser más duro o exigente que el acreedor con quien contrató" (Considerando 4.º).

6. **PAGO A UN TERCERO SIN DERECHO A COBRAR:** *Es ineficaz el pago hecho durante la guerra de liberación a elementos del Frente Popular a favor de los cuales no estaba constituida la obligación, ni estaban autorizados para recibirla o para exigir su cumplimiento, sino que obraban por virtud de un despojo que el derecho no puede convalidar.*

**PAGO HECHO A UN TERCERO DE BUENA FE:** *Tratándose de un crédito que había sido objeto de una explotación no ignorada por el deudor, no puede admitirse la existencia de buena fe, sin que pueda confundirse ésta, acto del entendimiento, con el temor, coacción sobre la voluntad.* [Sentencia 12 junio 1953]

7. COMPENSACIÓN: PRETENDIDA POR EL FIADOR: *En tanto no verifique el pago, no puede el fiador subrogarse en los derechos del acreedor contra el deudor y carece de la acción que confiere el artículo 1.833, por lo que no tiene título de crédito que pudiera esgrimirse en compensación.* [Sentencia 16 junio 1953.]

8. NOVACIÓN: *No puede estimarse que exista respecto de un contrato de arrendamiento por el solo hecho de que los recibos, girados inicialmente a nombre de la Sociedad arrendataria, lo sean después al del Gerente de aquella que, en tal carácter, interviene en el contrato de inquilinato.* [Sentencia 30 octubre 1952.]

9. NOVACIÓN: DECLARACIÓN TERMINANTE: *Que se declare terminantemente la extinción de una obligación y su sustitución por otra, es, en la novación, requisito independiente del imprescindible "animus novandi", sin que pueda confundirse con éste.* [Sentencia 9 abril 1953.]

10. NOVACIÓN: *No puede deducirse que haya novación por sustitución de la persona del deudor, apoyándose sólo en un documento en el que un tercero se obliga a responder de ciertos gastos "en defecto" del deudor, máxime si tampoco consta el preceptivo asentimiento del acreedor.* [Sentencia 29 abril 1953.]

11. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: USO PACTADO: *Arrendados unos locales para ser destinados a almacén, no cabe, sin más, restringir la calidad de los objetos almacenables a los que constituyan el tráfico de la empresa del arrendatario.* [Sentencia 26 junio 1952.]

12. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: V. S. 29 abril 1953 (26):

13. CLÁUSULA "REBUS SIC STANTIBUS": FINALIDAD: RESTRICCIÓN DE UN EMPLEO: *Admitida la posibilidad de su aplicación para restablecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones contractuales, es necesario para ello que lo demanden imperiosa e inexcusablemente circunstancias muy calificadas.* [Sentencia 14 mayo 1952.]

OBSERVACIONES: Dentro de la vaguedad con que es inevitable producirse en esta materia de revisión judicial de los contratos (ya se aplique la teoría de la cláusula "rebus sic stantibus", ya otras que pretenden análogo resultado, como la de la base del negocio, la de la presunción, la del riesgo imprevisible, etc.), resulta clara la orientación del Tribunal Supremo de restringir su empleo, aplicándolas sólo en casos de excepcional gravedad (D. I.).

14. CONTRATOS: EFECTOS DE LA ACCIÓN DE NULIDAD: ARTÍCULO 1.304 CÓDIGO CIVIL: ENRIQUECIMIENTO DEL INCAPAZ: SU ACCIÓN: *Para que exista enriquecimiento del incapaz en el sentido del artículo 1.304 del C. c., no basta que un determinado valor le haya sido entregado, puesto que ha podido dilapidarlo, aunque tampoco es preciso un aumento de fortuna con*

el empleo que se haya dado a la cantidad percibida. Basta simplemente el ingreso de un acantidad de dinero u objetos en su patrimonio de un modo real y efectivo [Sentencia 15 febrero 1952.]

“... porque el concepto de ese enriquecimiento no esta constituido por un aumento de fortuna con el empleo que se dé al precio recibido por el incapaz, sino por el ingreso de una cantidad de dinero u objeto en su patrimonio de modo real y efectivo, y por ello no basta, según constante jurisprudencia, que ese valor haya sido entregado al incapaz, porque éste, por su defecto mental o su vicio, ha podido dilapidarlo o destruirlo sin provecho para él” (Considerando 3.º).

OBSERVACIONES: En el mismo sentido, Sentencia 9 febrero 1949. Véase también la de 22 octubre 1894, insistiendo en la idea de que no basta la entrega, sino que es necesario, para que exista enriquecimiento, un aumento o beneficio patrimonial.

15. CONTRATO MIXTO: V. S. 17 febrero 1953 (61).

16. PROMESA DE COMPRA: CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO: Véase S. 27 enero 1953 (51).

17. COMPRAVENTA: ENTREGA DE LA COSA: VALOR DE LA PRESUNCIÓN LEGAL DEL ARTÍCULO 1.462: V. S. 4 febrero 1953 (I, 17).

18. COMPRAVENTA: PRECIO CIERTO: ARTÍCULO 1.447: *Celebrado un contrato por el que se ceden unos trabajos y estudios hidroeléctricos por un precio cierto fijado en cincuenta pesetas por caballo de fuerza que sea concedido, no puede exigirse el precio ni el anticipo del diez por ciento que se estipuló, mientras no se acredite la concesión administrativa, pues falta la condición necesaria para la determinación del precio.* [Sentencia 18 mayo 1953.]

“... que en el mismo contrato trata de establecerse el pago de un anticipo a cuenta del precio total, fijando dicho anticipo en el “diez por ciento de la total cantidad en que se fijó el valor de la cesión, que, como se ha dicho, era de 50 pesetas por cada caballo de fuerza “concedido”, es decir, que se fija un precio total cierto, mediante el conocimiento de los caballos concedidos, pero carente de certeza hasta que llegue la concesión, de tal manera que si ésta es denegada, no llegaría a haber precio alguno, ni en consecuencia, podría determinarse la décima parte del mismo” (Considerando 3.º).

“... que la sentencia recurrida, al estimar la existencia de un precio cierto, para condenar al pago de parte alicuota del mismo, cuando todavía no había llegado la condición necesaria para su determinación, ha infringido por su indebida aplicación al caso el artículo 1.445 del C. c., infracción que, acusado como motivo cuarto del recurso interpuesto por ....., obliga a dar lugar al mismo por dicho motivo” (Considerando 4.º).



OBSERVACIONES: Resulta perfectamente clara la doctrina jurisprudencial. No puede exigirse un anticipo consistente en parte alicuota del precio total en tanto no se produzca el evento que ha de servir para determinarlo. Pero la citada sentencia, o por mejor decir, el contrato que dió lugar al litigio en ella resuelto, nos sugiere el problema de la conceptualización jurídica del contrato. En concreto, si el mismo es aleatorio o condicional.

Si aplicamos a dicho contrato el criterio de la Sentencia de 14 noviembre 1911, según la cual lo característico de los contratos aleatorios es que el equivalente de lo que una parte ha de dar o hacer no está bien determinado desde el momento de su celebración, habría que calificar al contrato como aleatorio.

Por el contrario, atendiendo al criterio de la perfección del contrato, en que se fija la Sentencia de 20 noviembre 1915, no cabría considerarlo como aleatorio, pues éste "queda desde el primer momento perfecto y no es la obligación misma, sino las ganancias o pérdidas las que están subordinadas al acontecimiento futuro". Esta tesis parece más firme.

Pero es que en el contrato en cuestión hay dos eventos, dos acontecimientos inciertos con diversa significación y sentido:

- a) la obtención de la concesión administrativa.
- b) su contenido.

Del primero depende nada menos que la perfección del contrato. Sin concesión no hay posibilidad de determinar el precio de la cesión, y falto de este elemento esencial, el contrato no existe.

Del segundo, contenido de la concesión (número de caballos que se conceda), depende la cuantía del precio y, en cierto modo, la ganancia o pérdida de las partes.

Obtenida la concesión administrativa queda determinado el precio. Esta determinación es ajena a la voluntad de las partes, y procede de un tercero (la administración), por lo que hay que excluir el aspecto de una eventual e impropia ganancia o pérdida de las partes, para encuadrar el problema en el marco del artículo 1.447 del C. c. Hay un "alea" o azar, carente de entidad o energía suficiente para colorear al contrato de aleatoriedad. (D. I.)

19. COMPRAVENTA SIMULADA: PRÉSTAMO USURARIO: *La afirmación hecha por la Sala sentenciadora de que la compraventa de una finca con pacto de retro, documentada en una escritura pública es simulada y que el contrato realmente celebrado es un préstamo usurario, que el prestamista pretendió garantizar con la finca del prestatario, sólo puede combatirse en casación demostrando el error de derecho cometido por la Sala, con citación de la norma legal relativa a la valoración de la prueba que hubiera infringido o el error de hecho resultante de documentos o actos auténticos demostrativos de su evidente equivocación, todo ello interpretado en la forma que ha venido estableciéndose por la Jurisprudencia de esta Sala en relación a los préstamos usurarios. [Sentencia 16 febrero 1952.]*

El T. S. no da lugar al recurso, declarando "que las mencionadas declaraciones hechas por la Sala sentenciadora como consecuencia del resultado ofrecido por las pruebas, solamente hubieran podido ser impugnadas eficazmente al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la LEC, demostrando el error de derecho cometido por la Sala, con citación de la

norma legal relativa a la valoración de la prueba que hubiera infringido o el error de hecho resultante de documentos o actos auténticos demostrativos de su evidente equivocación, todo ello interpretado en la forma que ha venido estableciéndose por la jurisprudencia de esta Sala con relación a los préstamos usurarios, y aunque por el recurrente se denunciaban ambos errores en los motivos primero y segundo del recurso, resulta que el documento en que pretende fundarlos es la propia escritura de 5 de julio de 1943, sosteniendo que en ella se contiene en realidad una compraventa en contra del criterio de la Sala que ha declarado la simulación de la misma, y al hacer el recurrente supuesto de la cuestión que se debate, caen por su base dichos dos motivos del recurso..." (Considerando 2.º)

20. RETRACTO DE COMUNEROS: PARTE DE COSA COMÚN ACCESORIA DE COSA INDEPENDIENTE: *Al venderse con la cosa principal una parte indivisa de cosa accesoria, no cabe el ejercicio del retracto por formar ambas una unidad inmobiliaria.* [Sentencia 9 mayo 1953.]

Se trataba de una finca que fué adjudicada pro indiviso a siete personas que dividieron materialmente el terreno labrantío e inculto en siete partes, dejando indivisa la casa cortijo con su era o anchuras para su utilización como dependencia proporcional de cada una de las siete fincas independientes. Dos de los propietarios vendieron sus respectivas parcelas y las partes indivisas correspondientes a la casa-cortijo. Otro propietario interpuso demanda de retracto en cuanto a los dos séptimos indivisos. Ganado el pleito en primera instancia fué perdido en la apelación. El Tribunal Supremo *desestimó* el recurso.

21. RETRACTO DE COLINDANES: SUCESIVOS ADQUIRENTES: *La demanda de retracto ha de dirigirse bien mediante ampliación o acumulación de ellas, no sólo contra el primer comprador, con motivo de cuya adquisición surgió el derecho de retracto, sino también contra los sucesivos adquirentes. Cuando el actor comparece después de presentada la demanda la enajenación posterior, está obligado a dirigir la acción conjuntamente contra los dos adquirentes, y solicitada esta ampliación, deben los jueces otorgarla, si se halla el juicio en el período expositivo.*

FINALIDAD DEL RETRACTO: *El fin del retracto, que es ir contra la atomización de la propiedad, la permanente indivisión del dominio en común, o la continuada desmembración del mismo, no permite que el ejercicio de la acción a que da derecho, que es de carácter real y sobre la cosa misma, sea satisfecha de otra manera que con la cosa objeto de aquél.* [Sentencia 28 abril 1953.]

22. ARENDAMIENTO DE INDUSTRIA: LEGISLACIÓN APLICABLE: *Es arrendamiento de industria, exceptuado de la legislación especial de alquileres, el de unos locales y enseres destinados privativamente a una industria que anteriormente se entregó en pleno funcionamiento.* [Sentencia 24 junio 1952.]

23. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO Y DE ALGUNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE USAN EN SU UTILIZACIÓN: *No hay arrendamiento de industria y sí sólo de local de negocio con algunos elementos que se usan en su utilización cuando se acredita que con los efectos entregados, el arrendatario se encontraba en la imposibilidad de explotar industrialmente el local arrendado.* [Sentencia 12 marzo 1952.]

24. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: CALIFICACIÓN: *La circunstancia de que la arrendataria de un piso destinado a vivienda ejerciera en ella una actividad de enseñanza como licenciada en Filosofía y Letras debidamente colegiada y pagando la contribución correspondiente, no es bastante por sí sola para asignar al piso arrendado el carácter de local de negocio.*

ARRENDAMIENTO URBANO: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL ARRENDADOR: NOTIFICACIÓN: *Habiéndose cumplido por el arrendador el requisito de previa notificación, antes de promover la demanda solicitando la resolución del contrato de arrendamiento ante el Juzgado municipal, que no decidió sobre el fondo de la acción entablada por haberse declarado incompetente, no es preciso que tal notificación se practique de nuevo antes de formalizarse la demanda ante el juez competente.*

ARRENDAMIENTO URBANO: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL ARRENDADOR: CIRCUNSTANCIAS QUE HAN DE HACERSE CONSTAR EN LA NOTIFICACIÓN: *No es preciso hacer constar expresamente en ellas la fecha en que el propietario desea ocupar la vivienda, bastando con que se practique con un año de antelación al ejercicio de la acción.* [Sentencia 8 julio 1953.]

25. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN: *Las farmacias son locales de negocios a los efectos de la LAU.*

RETRACTO ARRENDATICIO: REQUISITOS: NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR DE LA DECISIÓN DE TRASPASAR: *La omisión en dicha notificación de precio de las existencias e instalaciones, no puede oponerse a la validez de la oferta y la aceptación, cuando el precio notificado era, exclusivamente, el relativo al traspaso del local.*

DERECHO DE TANTEO: NATURALEZA: *El derecho de tanteo corresponde al arrendador por ministerio de la ley, y cuando el arrendador, apoyándose en la ley, acepta la oferta, el contrato que se celebra no es un contrato preparatorio, sino el definitivo del traspaso del local de negocio hecho en favor del arrendador y en virtud del cual el arrendatario queda obligado a entregarle el local.*

DERECHO DE TANTEO: REQUISITOS: *El arrendador que ejercita el tanteo, a consecuencia de un proyectado traspaso del local de negocio arrendado, tiene obligación de ejercer industria o comercio en el local mismo, por el plazo mínimo de un año, pero no es preciso que la industria o comercio que ejerza sea de la misma clase que la ejercida por el arrendatario.*

**DERECHO DE TANTEO: REQUISITOS:** *Para ejercitar el derecho de tanteo no es precisa la formulación de demanda y la consiguiente consignación judicial si el arrendatario reconoce voluntariamente el derecho del arrendador. [Sentencia 24 marzo 1953.]*

26. **ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN:** *No hay arrendamiento de industria sino cuando el objeto del contrato está constituido por un complejo de elementos materiales coordinados entre sí por su estructura y disposición, destinados a un uso industrial y en estado de funcionamiento, es decir, la universalidad patrimonial con vida propia a que se refiere el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no hay arrendamiento de industria, sino de local de negocio, cuando el objeto del contrato fué el local en el cual el arrendatario, efectuando modificaciones, adaptándolo a sus necesidades con marca industrial y rótulos anunciadores propios, establece un negocio industrial, aunque éste sea de la misma naturaleza que el ejercitado anteriormente en el mismo local por el arrendador.*

**INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS:** *En la calificación de los contratos no está obligado el juzgador a pasar por lo que las partes consignen en sus pactos, sino que por encima de las palabras ha de realizar la que sea más adecuada a los hechos constitutivos del contrato. [Sentencia 23 abril 1953.]*

27. **ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL ADMINISTRADOR JUDICIAL DE UN ABINTESTATO: RATIFICACIÓN TÁCITA:** *El arrendamiento celebrado, sin los requisitos legales, por el administrador judicial de un abintestato, se entiende ratificado tácitamente por los herederos del causante cuando éstos, personados en el juicio, no hicieron la menor oposición a las cuentas rendidas al Juzgado por aquél en las cuales se incluían los alquileres pagados por el demandante en concepto de arrendatario, tanto más cuanto que, ni durante la tramitación del abintestato ni después, se opusieron al percibo de tales rentas, ni impugnaron la validez del arrendamiento.*

**PAGO DE LA RENTA: CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO:** *El incumplimiento de la obligación de pago de la renta no priva al arrendatario de su carácter de tal, ni determina, por sí sola, la resolución del contrato, pues ello exigiría una declaración judicial, tanto más en los asuntos sometidos a la LAU, que permite enervar la acción de resolución y rehabilitar la plena vigencia del mismo mediante el pago, realizado durante el procedimiento, de las cantidades debidas.*

**RETRACTO DE FINCA ARRENDADA A UN SOLO ARRENDATARIO:** *El derecho de retracto corresponde al único arrendatario de toda la casa, aunque en ella existan un local de negocio y una vivienda.*

**RETRACTO DE FINCA ARRENDADA A UN SOLO ARRENDATARIO: ARRENDATARIO ÚNICO:** *La concesión gratuita y revocable al arbitrio del concedente, hecha por el arrendatario de una finca a un tercero, para que éste ocu-*

*para una dependencia de la casa arrendada, no modifica el contenido del arrendamiento, que subsiste íntegramente sobre la totalidad de ella, [Sentencia 3 junio 1953.]*

El demandante, hoy recurrido, ocupó la casa de autos, destinada a establecimiento mercantil, en 1938, con autorización del Ayuntamiento, concedida como consecuencia de las circunstancias anómalas producidas por la guerra de Liberación y abonando el ocupante cien pesetas mensuales en concepto de alquiler.

En la casa ocupada, además del local de negocio, existía una vivienda que también ocupó el demandante, como incluida en el propio arrendamiento.

En 1940, hallándose pendiente el juicio de abintestato de la propietaria de la casa, el administrador judicial se la arrendó, sin celebrar subasta pública, al propio demandante, que vino satisfaciendo el alquiler correspondiente hasta el año 1943.

El demandante, en fecha que no resulta determinada, concedió a un tercero el uso de una dependencia de la casa destinada a cuadra, concesión que se hizo a título gratuito y reservándose el concedente la facultad de revocarla a su arbitrio.

El heredero de la propietaria vendió, en agosto de 1948, la casa al demandado, hoy recurrente, sin notificar al arrendatario, demandante y recurrido, su decisión de vender, y el adquirente inscribió la finca en el Registro de la Propiedad, en virtud de expediente de dominio, al que no fué citado el demandante.

Este último presentó demanda de retracto, que fué desestimada en todas sus partes por el Juzgado de primera instancia.

En segunda instancia se revocó la sentencia apelada, declarando haber lugar a la demanda de retracto arrendaticio.

Interpuesto recurso de injusticia notoria por el demandado, el Tribunal Supremo declara que *no ha lugar*, fundándose en las siguientes consideraciones: "que... si bien es cierto que tal autorización (la concedida por el Ayuntamiento) no era título bastante para establecer una relación arrendaticia, en cuanto el Ayuntamiento no era dueño de la finca en cuestión ni actuaba con el correspondiente mandato, no es menos cierto que hallándose pendiente el juicio de abintestato de doña C. F. S., dentro de cuyo caudal relicto figuraba inventariada la mencionada casa, el administrador judicial se la arrendó al recurrido, quien vino satisfaciendo el alquiler correspondiente desde el año 1940 al 1943, con lo cual quedó legitimada la posesión en que se encontraba dicho recurrente, quien obtuvo el carácter de arrendatario en virtud de tal título, cuya eficacia no puede desconocerse porque el arrendamiento no se hiciera mediante subasta pública, como exige el artículo 1.022 de la LEC para los establecimientos comerciales, porque celebrado el contrato y satisfechos por el arrendatario los alquileres durante los años indicados, el administrador judicial incluyó tales alquileres en las cuentas que hubo de rendir ante el juzgado, sin que, no obstante hallarse personados en el juicio los herederos de la causante por medio de sus respectivos procuradores, hicieran la menor oposición a tales cuentas, como era lógico que lo hubieran hecho si entendían que el administrador judicial no podía percibir las rentas por haberse extralimitado del mandato al celebrar

un arrendamiento a que no le autorizaba la ley, y la actitud de las partes interesadas, al no oponerse al percibo de tales rentas, ni impugnar la validez del arrendamiento, no solamente durante el juicio de abintestato, sino después, hasta el punto de dejar transcurrir el plazo establecido por el C. c. para el ejercicio de las acciones de nulidad, constituye una ratificación tácita del arrendamiento celebrado por el administrador judicial..." (Considerando 1.º).

"Que aunque el artículo 64, refiriéndose al 63 de la LAU, reconoce el derecho de retracto a favor del inquilino o arrendatario en los casos en que en la finca existiera sólo una vivienda o local de negocio, no puede excluirse del precepto el caso de que el arrendatario de un local de negocio tenga en la propia casa su vivienda, porque sobre la literalidad de los términos del precepto está la razón que le sirvió de fundamento, que fué la necesidad de proteger al inquilino o arrendatario del piso o de la casa de que fuera único ocupante, contra los abusos del propietario, que vendiendo aquéllos podría provocar el desahucio, y como esta razón se da tanto en el caso de que el ocupante único de la casa lo sea de una sola vivienda o de un solo local de negocio o lo sea de ambas cosas al mismo tiempo, no puede considerarse infringido el artículo 63 de la mencionada ley" (Considerando 3.º).

28. ARRENDAMIENTO: USO DISTINTO DEL PACTADO: *No puede entenderse que existe, sólo porque el arrendatario de unos locales destinados a almacén acumule en ellos objetos distintos de los que constituyen el tráfico de su empresa.* [Sentencia 26 junio 1952.]

29. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: DESAHUCIO: V. S. 30 octubre 1952 (D. Pr., II, 1).

30. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEGISLACIÓN DEROGADA: VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN: *Exigido el acto de conciliación y siendo válidas las recíprocas concesiones que en él pudieran hacerse las partes, la misma validez hay que reconocer a las concesiones hechas por medio de escritura pública.* [Sentencia 14 mayo 1952.]

"... desde el momento que la legislación de alquileres exigió el acto de conciliación—artículo 14 del Decreto de 29 de diciembre de 1931—como medio de resolver amistosamente las diferencias surgidas entre los litigantes, tenía que admitir como válidas las recíprocas concesiones para llegar a una avenencia, y la misma validez hay que reconocer a esas concesiones cuando, en lugar de hacerse en acto de conciliación, se hacen por medio de escritura pública" (Considerando 2.º).

31. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: DERECHO TRANSITORIO: DERECHO DEL ARRENDATARIO A OCUPAR NUEVAMENTE EL LOCAL ARRENDADO EN CASO DE OBRAS: DECRETO 21 ENERO 1936: *El arrendatario tiene derecho a recuperar la posesión, no sólo en el caso de las obras a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 8.º, sino también cuando, previa demolición, se re-*

construye la finca con cambio de alineación, y tal derecho se concreta al mismo local que ocupaba y no otro, arbitrariamente elegido por el arrendador. [Sentencia 14 junio 1952.]

32. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO TRANSITORIO: FIJACIÓN DE RENTA EN CASO DE OBRAS O RECONSTRUCCIÓN: *El principio general de retroactividad establecida en la Disposición transitoria primera no obsta a que los derechos y obligaciones nacidos bajo el imperio de la legislación precedente, se regulen por sus normas substantivas, siquiera el ejercicio de las correspondientes acciones deba acomodarse a las disposiciones procesales de la nueva Ley. Y así, en caso de obras o reconstrucción del edificio arrendado, es aplicable el artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936, vigente en la fecha de la refacción, y no el artículo 108 LAU.* [Sentencia 14 junio 1952.]

“El principio general de retroactividad estatuido en la Disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos no obsta a que los derechos y obligaciones nacidos bajo el imperio de la Legislación precedente puedan y deban ser regulados por sus normas substantivas, siquiera el ejercicio de las correspondientes acciones deba acomodarse a las disposiciones procesales de la nueva Ley; y como en el caso de autos, al tiempo de dictarse la sentencia estimatoria del derecho del propietario al derribo del inmueble arrendado, regía en materia de arrendamiento de locales para el comercio y la industria, el Decreto de 21 de enero de 1936, a sus preceptos hay que atenerse en la presente litis, como lo hizo el Tribunal sentenciador, sin que por ello haya incidido en la infracción de la Disposición transitoria citada, cual se pretende en el motivo primero del recurso” (Considerando 1.º).

“... que al preceptuar el artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936 y en los supuestos en él comprendidos, deberá tenerse en cuenta para fijar la renta del nuevo local, lo dispuesto en el apartado a) del artículo 6.º de dicha disposición, esto es, que la elevación del alquiler deberá consistir en el interés legal del capital invertido en la obra, al establecer el fallo recurrido que la renta ha de fijarse conforme a lo estatuido en el artículo 108 de la vigente Ley, no obstante, considerar que ésta es inaplicable al caso controvertido, incide, por aplicación indebida, en la infracción de este precepto, y asimismo en la de los primeramente citados por falta de aplicación, cometiendo, a este respecto, la injusticia notoria que se le atribuye en el motivo último del recurso” (Considerando 5.º).

33. ARRENDAMIENTO URBANO: APORTACIÓN DE LOCAL DE NEGOCIO A UNA SOCIEDAD: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: DERECHO TRANSITORIO: *La aportación del arrendamiento a una Sociedad que sustituye al arrendatario en el goce del local arrendado constituye una cesión del derecho arrendatario que es causa de resolución del contrato, tanto en la legislación anterior como en la vigente, cuando en tal cesión no han concurrido los requisitos exi-*

*gidos para su validez según la legislación aplicable en la fecha de la realización de aquélla.* [Sentencia 30 marzo 1953.]

Se trataba de un arrendamiento de local con prohibición de ceder o traspasar—celebrado antes de la vigencia de la LAU—, en la que el arrendatario, después de establecer en él su industria, constituye para explotarla una Sociedad Limitada a la que aportó dichos locales. La propietaria arrendadora presenta demanda de resolución del arrendamiento por traspaso de local no consentido. El Juzgado y la Audiencia estiman la demanda. Interpuesto por los demandados recurso de Injusticia Notoria por aplicación indebida del artículo 9.º del D. 21-1-36 y Capítulo 4.º, Sección 2.ª LAU, y por inaplicación de la disposición transitoria 13, el T. S. *no da lugar al recurso* por la consideración arriba apuntada y por las siguientes:

“Que el artículo 9.º del Decreto de 21 de enero de 1936, vigente en la fecha en que la expresada cesión se realizó, solamente otorgaba el derecho de traspaso de su establecimiento al comerciante o industrial que justificase haber pagado cantidades al anterior arrendatario al comenzar a ejercer su actividad en el local arrendado por traspaso hecho con el consentimiento del dueño o cuando éste lo consintiera de una manera expresa, pero como ninguno de estos requisitos concurrieron en el caso discutido, es visto que la cesión realizada por el arrendatario en favor de la Sociedad L. N. no estaba amparada por ningún precepto legal y el arrendador no estaba obligado a reconocer el traspaso, como dice el precepto citado, por cuya razón, aplicando al caso tal disposición, en virtud de lo que previene la transitoria 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no da carácter retroactivo a las causas de resolución de los contratos por la misma establecidos, es procedente decretar la resolución del contrato de arrendamiento mencionado” (Considerando 3.º).

“Que a la misma conclusión se llegaría si se entendiera que por haber continuado surtiendo sus efectos el traspaso realizado después de la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos, le eran aplicables los preceptos de la misma, porque entonces hubiera sido necesario dar cumplimiento a los requisitos que para la validez de tal acto se establecen en el capítulo 4.º de la Ley citada, y al no haberse cumplido tales requisitos había que decretar también la resolución del contrato con arreglo al artículo 149, causa tercera de la mencionada Ley, por todo lo cual no cabe estimar la infracción de las disposiciones legales que se citan en el recurso amparado en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos” (Considerando 4.º).

34. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: POR TRASPASO NO CONSENTIDO: RÉGIMEN ANTERIOR A LA LAU: NO APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ANALÓGICO DEL ARTÍCULO 13 DE DICHA LEY: *La acción de resolución de un contrato de arrendamiento, por traspaso inconsentido, tiene su fundamento en la efectucción de dicha cesión o traspaso a tercero sin la autorización del dueño, y procede aquella acción aunque en la demanda se atribuya el carácter de cesionario a una entidad determinada y*



*en la sentencia de instancia se aprecie, an cambio, de los hechos que la cesión se realizó a otra entidad distinta.*

*El D. de 21-1-36 es aclaratorio del de 29-12-31, por lo que el artículo 5.º de aquél, que establece ciertos motivos de desahucio en relación con los locales de negocio, no deroga las disposiciones de la letra D) del artículo 5.º del segundo, que establece como excepción a la prórroga forzosa el caso de subarriendo de local de negocio no consentido.*

*El arrendamiento de vivienda y el de local de negocio merecen del legislador tratamiento distinto, por lo que el artículo 36 de la LAU, que se refiere exclusivamente a las viviendas, no es aplicable a los locales de negocios, no obstante el criterio analógico que pregona el artículo 13 de esta Ley. [Sentencia 18 abril 1953.]*

Celebrado en 1931 un contrato de arrendamiento de local de negocio con prohibición de ceder, subarrendar o traspasar, es continuado al fallecimiento del arrendatario por su hija doña C. S. E., que en 1937 celebró con la propietaria de la finca nuevo contrato. En 1944 notifica la arrendataria su propósito de traspasar a don M. B. G. como socio y representante legal de una Sociedad limitada. Después de varias instancias judiciales, la propietaria presenta demanda contra la arrendataria y contra la citada Sociedad, pidiendo la resolución del arrendamiento por traspaso no consentido. El Juzgado y la Audiencia dan lugar a la demanda—con la particularidad que la sentencia de esta última aprecia de los hechos que la cesión del local se realizó el 20-3-1946, cuando la arrendataria, doña C. S. E., constituyó con otros socios una Sociedad Comanditaria, a la que aportó la instalación y existencias del negocio que tenía aquella establecido en el referido local—. Interpuesto por la demandada recurso de Injusticia Notoria al amparo de los números tercero y cuarto del artículo 173 de la LAU, el Tribunal Supremo *no da lugar* al recurso por las consideraciones antes extractadas.

35. RETRACTO ARRENDATICIO: REQUISITOS: V. S. 3 junio 1953 (27).

36. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ELEVACIÓN DE RENTA: NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO: REQUISITOS: *Las elevaciones de renta pretendidas por el arrendador deben ser notificadas por escrito al arrendatario con expresión de la cantidad y de la causa.* [Sentencia 28 junio 1952.]

37. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ELEVACIÓN DE RENTA NOTIFICADA AL ARRENDATARIO: EL SILENCIO DE ÉSTE: *El silencio del arrendatario debe interpretarse como aceptación tácita del aumento de renta y faculta al arrendador para girar el recibo, pero sin que tal aceptación enerve la acción revisoria que a aqueél corresponde.* [Sentencia 28 junio 1952.]

38. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ACCIÓN REVISORIA DE RENTA: SUS REQUISITOS: *El ejercicio de la acción revisoria se halla subordinado a dos condiciones: que el arrendatario realice el pago de la renta incrementada; y que la demanda se formule dentro de los tres meses siguientes al primer pago.* [Sentencia 28 junio 1952.]

39. ARRENDAMIENTOS URBANOS: REVISIÓN DE RENTA: FALTA DE DECLARACIÓN DEL PROPIETARIO Y COMPROBACIÓN POR LOS TÉCNICOS DE HACIENDA: *A los efectos de revisión de renta, la fijación verificada por los técnicos de Hacienda como base fiscal, hecha con efectos retroactivos dentro del plazo que el propietario tenía para hacer la oportuna declaración, suple la falta de ésta.* [Sentencia 27 marzo 1952.]

"... teniendo el propietario en virtud de las disposiciones legales, tres meses siguientes a la fecha de vigencia del contrato para hacer la mencionada declaración, cuando, como en el caso presente, dentro del referido plazo se hace la correspondiente comprobación por los técnicos del Registro (fiscal) y ésta resulta coincidente o superior a la renta contractual y, además, se da a esta comprobación efecto retroactivo al comienzo del trimestre, aunque tal efecto se decrete con fecha posterior, no es justo ni equitativo aplicar al propietario la sanción civil de reducción de la renta, cuando la contribución por actos de la Hacienda, verificados en el período señalado para la declaración, resulta debidamente rectificadas, por lo que no es admisible el primer motivo del recurso, ya que tal declaración resultaría prácticamente inútil en virtud de la comprobación a que se ha hecho referencia" (Considerando 2.º).

40. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ACCIÓN REVISORIA DE RENTA: COMIENZO DE LA PRESCRIPCIÓN: *La acción revisoria de renta debe ser ejercitada dentro del plazo de tres meses que señala el párrafo 2.º del artículo 130 LAU, y comienza a partir del día en que se realizó el primer pago, según el mismo precepto, ante cuya norma especial cede la general del artículo 1.969 del Código civil.* [Sentencia 6 julio 1952.]

41. ARRENDAMIENTOS URBANOS: REVISIÓN DE RENTA: CÓMPUTO DEL TRIMESTRE NATURAL: *El art. 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos concede al inquilino un derecho de revisión de renta cuando el propietario no haga la declaración de la nueva renta en los plazos fijados por las disposiciones fiscales. Y el plazo para ello, de acuerdo con el Decreto de 21 de mayo de 1943, interpretado por la sentencia de 1 de mayo de 1952, no es el resto del tiempo que falta para transcurrir el trimestre dentro del cual el contrato se verifica, sino un trimestre natural a partir de la fecha del contrato porque el trimestre natural, de acuerdo con el art. 7 del C. c., se compone de tres períodos de treinta días y debe distinguirse del trimestre fiscal.* [Sentencia 9 julio 1953.]

42. ARRENDAMIENTOS URBANOS: REVISIÓN DE LA RENTA: ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DEL ARTÍCULO 131 LAU: *Es prematuro su ejercicio cuando aún no ha transcurrido el plazo de un mes señalado en el artículo 129 a contar desde la notificación al arrendatario y resulta, por tanto, anterior a la eventual negativa tácita de éste.* [Sentencia 21 octubre 1952.]

43. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA: POR NECESIDAD DEL ARRENDADOR: REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN: *El requerimiento en el que se notifica de modo fehaciente al inquilino la*

*necesidad en que se halla el arrendador de habitar la vivienda, la causa de esta necesidad y la razón por la que se elige la vivienda del arrendatario requerido, indicándose de modo claro que no existen en los demás inquilinos circunstancias de prelación para ejercitar contra ellos la acción de excepción a la prórroga, no puede considerarse ineficaz por el hecho de que se omitan en él todas y cada una de las circunstancias de los demás inquilinos.*

**ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL ARRENDADOR: VIVIENDA AFECTADA:** *Cuando el art. 79 de la LAU se refiere a las habitaciones que no sirven de hogar familiar, considerándose así las que no aparezcan permanentemente habitadas por persona a guna, es claro que es a expresión hay que entenderla referida al inquilino y a las personas que por razón de parentesco puedan convivir con él, pero no a los servidores que pueda dejar al cuidado de la casa, aun cuando éstos se hallen casados y con hijos, y la habiten por razón del contrato de arrendamiento de servicios, habitación que, a estos fines, es accidental.*

**ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL ARRENDADOR: REQUISITOS:** *La apreciación relativa a si la vivienda desalojada anteriormente en el edificio propiedad del arrendador es o no de características análogas a la que se se cita, es una cuestión de hecho que no puede combatirse más que a través de la causa cuarta del art. 178 de la LAU. [Sentencia 28 febrero 1953.]*

**44. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO URBANO: POR DERRIBO CON PROPÓSITO DE REEDIFICAR: REQUISITOS:** *Para que proceda la causa segunda de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda o de local de negocio —derribo para nuevas edificaciones—, la ley sólo exige la práctica de las notificaciones señaladas con las letras A y B en el art. 102 y la autorización gubernativa del derribo prevenido en el art. 115 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. [Sentencia 16 mayo 1953.]*

**45. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO URBANO: POR DERRIBO CON PROPÓSITO DE REEDIFICAR: REQUISITOS:** *Para contraer el compromiso de reedificar a que se refiere e apartado a) del art. 102 de la LAU, no es preciso emplear palabras determinadas.*

*El Gobernador civil es quien ha de juzgar sobre la suficiencia del modo en que dicho compromiso se haya contraído, y contra su resolución no cabe recurso alguno. [Sentencia 30 enero 1953.]*

**El T. S. declara que ha lugar al recurso por considerar “que en la sentencia recurrida al negar validez a la autorización concedida por el gobernador civil, para el derribo del inmueble de que se trata, por estimar “de una gran imprecisión y vaguedad” los términos en que se contrajo ante aquella autoridad el compromiso exigido por el artículo 102.**

de la LAU, infringe, por su errónea interpretación, los preceptos legales contenidos en dicho artículo y en el 115, porque, como se ha dicho, ni el primero obliga a emplear palabras determinadas para contraer tal compromiso, ni el segundo autoriza recurso alguno contra la resolución del gobernador, infracción que, alegada como causa del recurso de injusticia notoria, debe dar lugar al mismo, como 3.<sup>a</sup> del artículo 173 de la LAU". (Considerando 2.º)

46. ARRENDAMIENTO: RESOLUCIÓN AL EXTINGUIRSE EL DERECHO DEL USUFRUCTUARIO-ARRENDADOR: *Al fallecimiento del usufructuario-arrendador se produce de derecho la resolución del contrato por entrar en juego el artículo 480 del C. a., que no ha sido derogado por la legislación especial reguladora de los arrendamientos urbanos.* [Sentencia 24 junio 1952.]

CONCORDANCIAS: V. las sentencias de 18 junio 1932 y 5 diciembre 1941, y, sobre todo, la de 14 mayo 1952, en este mismo volumen del ANUARIO.

47. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR OBRAS NO CONSENTIDAS: *Las obras consistentes en la construcción por el arrendatario sin consentimiento del propietario de la casa arrendada, de un tabique en el piso bajo separando el establo del local destinado a guardar los pienso para las vacas, y de una ducha en el terrado, suponen una mutación de la configuración de la finca, que da lugar a la resolución del arrendamiento, tanto más cuanto que la ducha construida debilitó los materiales empleados en la construcción.* [Sentencia 5 febrero 1953.]

A) El T. S. declara que *ha lugar* el recurso fundándose para ello en las consideraciones siguientes: que la Sala sentenciadora "... no tuvo en cuenta que sobre ser notorio que aquellas (obras) suponen una mutación de forma no permitida por la Ley, el perito arquitecto, al contestar a la pregunta relativa a si las reparaciones efectuadas o a efectuar pudieron ser producidas por la ducha construida en el terrado superior, manifestó que, por la circunstancia de tener aquélla su desagüe libre totalmente por la superficie del terrado, podía, a causa del mal estado del mismo, ocasionar filtraciones, las cuales no eran favorables a la construcción, incidiendo por ello en error al apreciar tal prueba y procediendo, por tanto, la anulación del fallo recurrido" (Considerando 1.º), y que "...al practicar el arrendatario sin consentimiento del arrendador obras que sobre modificar la configuración de la finca, debilitaron los materiales para la construcción, hasta el punto de tenerse que reconstruir parte del terrado, procede estimar la acción ejercitada...". (Considerando 2.º).

B) En el primer considerando de la sentencia, el Tribunal Supremo parece dar a entender que en la sentencia recurrida se incidió en error al apreciar la prueba pericial, consistente en el informe del "perito arquitecto". A este propósito conviene recordar que el artículo 632 LEC declara que "los Jueces y los Tribunales apreciarán la prueba pericial

según las reglas de la sana crítica, "sin estar obligados a sujetarse al dictamen de los peritos". Parece evidente, por tanto, que esta materia no puede ser combatida alegando error en la apreciación de la prueba. Por otra parte, es de observar que el arquitecto no dijo que la ducha debilitará la construcción, sino que "podía" ocasionar filtraciones, las cuales no eran favorables a la construcción" (J. S-B).

48. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: CAUSA 7.<sup>a</sup> DEL ARTÍCULO 149 LAU: SUBSTANCIAS PELIGROSAS: *El Tribunal Supremo puede estimar la peligrosidad basándose en el nomenclátor de la Real Orden de 17 de noviembre de 1925 y en la prueba practicada.* [Sentencia 18 octubre 1952.]

"que aún cuando en el caso citado en la sentencia de 27 de mayo de 1950, esta Sala estimó que corresponde a la Sala de Instancia apreciar la peligrosidad de determinadas substancias, sin sujetarse a la Real Orden de 17 de noviembre de 1925, antes citada, y el nomenclátor en ella publicado, ello no quiere decir que la Sala no pueda, en casos como el presente, basándose en dicha disposición y en el resultado de las demás pruebas estimar la existencia de dicha peligrosidad" (Considerando 4.º).

49. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RUINA DE LA FINCA: JUEZ COMPEIENTE: ACUMULACIÓN DE ACCIONES: *Procede la acumulación de las acciones ejercitadas por el propietario de una finca contra los arrendatarios de viviendas y contra los de locales de negocio, en virtud de cuyas acciones se pide la resolución de sus respectivos arrendamientos por ruina de la finca, siendo competente, por lo tanto, el Juez de Primera Instancia no sólo respecto de los arrendamientos de local de negocio, sino también respecto de los de vivienda.*

ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RUINA DE LA FINCA: DECLARACIÓN DE RUINA: *Declarada por la autoridad municipal la ruina del edificio en el expediente contradictorio substanciado con los requisitos legales, procede la resolución del arriendo, cualquiera que sea el grado de ruina en que se halle el edificio y, por tanto, aunque ésta sea sólo incipiente.* [Sentencia 19 diciembre 1952.]

El Juez de primera instancia se declaró competente para conocer de las acciones entabladas, tanto contra los arrendatarios de los locales de negocio de la finca ruinoso como contra los arrendatarios de las viviendas de la misma. En cuanto al fondo del asunto denegó la resolución de los arrendamientos que solicitaba el demandante.

Apelada la sentencia por éste, la Audiencia Territorial de Valladolid declaró que el Juez de primera instancia era competente para conocer de las acciones dirigidas contra los arrendatarios de locales de negocio, pero no de las entabladas contra los arrendatarios de viviendas. Resolvió, en cuanto al fondo, que no procedía la resolución solicitada.

El Tribunal Supremo *da lugar* al recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandante, declarando "que al acoger el fallo recurrido la excepción dilatoria opuesta por los demandados, y declarar la incompetencia del Juez de primera instancia para conocer de la demanda, por lo que se refiere a los locales conceptuados como viviendas, limitándose a resolver la pretensión dirigida contra los arrendatarios que, en la propia finca, ocupan locales de negocio, incide en la infracción de los preceptos que se citan en el motivo primero del recurso, por no advertir que en supuestos como el presente se modifican, por conexión inicial, las reglas normales de competencia, ya que siendo una sola la parte actora, idéntica la cosa litigiosa, y una misma, también, la razón de pedir, o sea la resolución del arriendo por ruina de la finca, de no prorrogarse la competencia al Tribunal de grado superior, y simultanear los distintos procesos para que sean resueltos por una sola sentencia, se dividiría, inevitablemente, la contienda de la causa, desnaturalizando así la finalidad de la acumulación que, sobre basarse en principios de economía procesal, tiende esencialmente a evitar el grave peligro de fallos contradictorios" (Considerando 1.º).

"Que la Sala sentenciadora... desestima la demanda, por entender que, para aplicar esa norma (art. 149, causa 9.ª de la LAU), ha de estar el edificio en un estado de ruina tal que haga necesario su desalojamiento, y porque, además, aunque la autoridad municipal declaró la construcción en segundo período de ruina, es decir, en estado de ruina propiamente dicha, como también agregó que se hacía preciso tomar medidas de previsión urgentes, para evitar los accidentes, que se producirían de no ejecutarse ciertas obras de consolidación, que podían practicarse sin desalojar las viviendas, el acuerdo, examinado en conjunto, más que una declaración de ruina es la manifestación de la necesidad de unas obras para evitar el avance de un proceso destructivo iniciado en el inmueble." (Considerando 2.º).

"Que al argumentar así el fallo recurrido incide en las infracciones que se invocan en el motivo tercero del recurso; en primer lugar, porque es tan claro el texto de la causa novena del artículo 149, que no cabe darle, en buena lógica, más que una interpretación estricta; y, consiguientemente, declarada por la autoridad municipal la ruina del edificio en el expediente contradictorio substanciado con los requisitos legales, se hace forzoso acceder a la resolución del arriendo, cualquiera que sea su grado, puesto que la Ley no distingue y, por tanto, aunque la ruina sea "incipiente", como dice la sentencia de esta Sala de siete de abril de 1948; y en segundo término, porque la competencia de la autoridad municipal, en supuestos como el de autos, está limitada a afirmar o negar el estado de ruina, y, sólo en el caso de que sea ésta inminente, disponer el desalojamiento, aunque la resolución no fuere firme; y como quiera que en el expediente referido se declaró que la finca se hallaba en estado de ruina propiamente dicha, aunque no inminente, no cabe estimar que esta fundamental declaración objeto del expediente contradictorio, para la que la autoridad municipal fué legalmente requerida, pueda interpretarse como manifestación de la necesidad de unas obras

consideradas por aquélla de urgencia, puesto que tal prevención, puramente gubernativa, ni modifica la calificación explícita de ruina, ni, en modo alguno, la enerva, antes al contrario, viene, sin duda, a corroborarla." (Considerando 3.º).

50. ARRENDAMIENTOS URBANOS: SU DURACIÓN: LA LEY ESPECIAL Y EL ARTÍCULO 480 DEL CÓDIGO CIVIL: *El arrendamiento urbano pactado por el usufructuario como arrendador, se resuelve al extinguirse el derecho del usufructuario, sin que el arrendatario tenga derecho a la prórroga forzosa, pues la legislación especial de alquileres no derogó el artículo 480 del Código civil.* [Sentencia 14 mayo 1952.]

OBSERVACIONES: Las disposiciones legislativas reguladoras con carácter de remedio circunstancial de los arrendamientos rústicos y urbanos plantearon dudas, que volvieron a reproducirse con la promulgación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre su aplicación a los contratos de arrendamiento de un usufructo, y en especial, si sus preceptos han tenido la virtualidad de derogar el artículo 480 del Código civil.

Recogiendo la doctrina de las Sentencias de 18 de junio 1932 y sobre todo de 5 diciembre 1941, el Tribunal Supremo les niega tal virtualidad derogatoria, afirmando que el contrato de arrendamiento pactado por el usufructuario como arrendador se extingue al resolverse el derecho del usufructuario. Hay para ello fuertes razones:

1.ª Analogía.—La legislación especial de arrendamientos rústicos exceptúa expresamente del ámbito de su aplicación el arrendamiento de fincas rústicas poseídas en usufructo y el artículo 9 de la Ley de arrendamientos rústicos de 1935, en su párrafo 5.º, armoniza expresamente su contenido con el del artículo 480 del Código civil en relación con el 513 del mismo Cuerpo legal. "Ubi est eadem ratio eadem et iuris dispositio esse debet". Y sería injusto que el legislador, en dos leyes dictadas con igual tendencia tuitiva y análoga orientación político-social adoptara dos medidas jurídicas diferentes respecto del mismo problema.

2.ª Lesión del derecho del nudo-propietario.—Hay que tener siempre presente que el nudo-propietario es tercero respecto de la relación jurídico-arrendaticia, y que sería lesionar su derecho con menosprecio de la equidad aplicar las normas que en favor del arrendatario establece la legislación especial, singularmente en cuanto a la prórroga del contrato, olvidando que "res inter alios acta, nobis nec nocet nec prodest".

3.ª Gravámenes de la cosa y reversión.—La cosa usufructuada no puede volver al nudo propietario que consolida, con otros gravámenes que los que tuviera al constituirse el usufructo. Sería injusto y contrario a la tradicional estructura de la institución usufructuaria, privar al nudo propietario que consolida, de la posesión a que tiene derecho y por tiempo indefinido, además, en virtud de un vínculo jurídico que no contrato ni por subrogación está obligado a respetar.

Una objeción podría hacerse a esta doctrina, y es la que surge de la frase "aunque cambie el dueño o el titular arrendador", del artículo 70 de la LAU, que ya se contenía en el Decreto de 1951. Aunque cambie el dueño o el titular arrendador la prórroga es obligatoria para el arrendador y potestativa para el inquilino.

Pero hay que advertir que, en el caso que nos ocupa, no hay cambio de dueño al extinguirse el usufructo, el dueño (nudo-propietario) es el mismo, antes de la constitución del arrendamiento y después de su extinción. Y tampoco hay cambio de titular arrendador. Y no se produce este cambio porque la extinción del derecho que permitió efectuar el

arrendamiento, es simultánea a la desaparición del sujeto que la ostentaba y el nudo-propietario no es sucesor ni trae causa alguna de aquel que le obligue a subrogarse en las obligaciones que contrajo.

Esta es, en resumen, la doctrina del Tribunal Supremo sobre esta interesante cuestión. No obstante, recomendamos a nuestros lectores el detenido estudio del texto literal de los considerandos que, por su extensión no ha sido posible reproducir aquí (D. I.).

51. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RETRÁCTO EN CASO DE VENTA: REQUISITOS: *El incumplimiento de la promesa de compra de una casa hecha conjuntamente por el arrendatario y una tercera persona, genera en el perjudicado acción para obtener, del que hubiera dado lugar al incumplimiento, el justo resarcimiento de los perjuicios sufridos; pero ni es obstáculo para que el arrendatario ejercite el retracto del local de negocios arrendado, que el propietario vendió posteriormente al otro promitente, ni la intervención del arrendatario en la promesa de venta incumplida, implica el que éste tuviera conocimiento de la venta posterior que el propietario efectuó en favor del otro promitente, y que no le fué notificada, por lo que el plazo de sesenta días que el artículo 64 de la LAU concede al arrendatario para ejercitar el retracto debe contarse desde que fué inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad.* [Sentencia 27 enero 1953.]

52. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RETRACTO: EJERCICIO DEL MISMO: *La doctrina jurisprudencial, según la cual el artículo 1.524 del C. c. admite la posibilidad de que se ejercite el derecho de retracto legal, demandando en acto de conciliación al comprador de la finca que se intenta retraer, es aplicable al derecho de retracto reconocido por el artículo 64 de la LAU, en cuanto no se opone a las disposiciones de la misma.*

ARRENDAMIENTO URBANO: RETRACTO: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD PARA EJERCITARIO: *La actitud del demandante al rechazar la avenencia del demandado a sus pretensiones que fué otorgada por éste sin reserva alguna, implica por parte del demandante un desestimiento de la acción de retracto entablada y priva al acto de conciliación de la virtualidad para interrumpir el plazo de caducidad establecido por la Ley para el ejercicio de la misma.* [Sentencia 8 julio 1953.]

53. RETRACTO ARRENDATICIO DE LOCAL DE NEGOCIOS: *El derecho de retracto se concede en beneficio exclusivo del creador o dueño de una industria y no puede legalmente extenderse al mero arrendatario de ella ni al subarrendatario del local en que está establecida.* [Sentencia 15 junio 1953.]

54. TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: REQUISITOS: DESTINO DEL LOCAL TRASPASADO A NEGOCIO DE LA MISMA CLASE DURANTE UN AÑO: INTERRUPCIÓN: *Las interrupciones que en la explotación del negocio se produzcan después de haber transcurrido un año o más en esa explotación en el local traspasado, no obstan a la eficacia de la cesión realizada por el arren-*



*datario, máxime cuando la Sala sentenciadora negó la realidad de las interrupciones alegadas.*

**TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO: REQUISITOS: PARTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR EN EL PRECIO DEL TRASPASO:** *La facultad conferida al arrendador, que no hubiera ejercitado su derecho de tanteo o de retracío, para reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga, y, de no haber acuerdo, en los porcentajes preestablecidos en la ley, no es requisito previo a la existencia legal del traspaso, por cuanto presupone que éste quedó plena y eficazmente consumado. [Sentencia 20 marzo 1953.]*

55. **TRASPASO ILEGAL:** *Procede la resolución si se acredita que, al tiempo de verificarse la notificación al arrendador, se había efectuado ya el traspaso con entrega del precio. [Sentencia 16 mayo 1952.]*

**OBSERVACIONES:** El arrendatario debe notificar fehacientemente al arrendador "su decisión de traspasar". De esta frase, de la naturaleza del derecho concedido al propietario (tanteo) y del hecho de que hasta que transcurra el plazo concedido para el tanteo no podrá el arrendatario "concertar el traspaso con un tercero" (art. 47 "in fine"), resulta claramente que tal notificación corresponde a la primera fase de la biología del negocio jurídico. Acreditado que el contrato había entrado ya en la consumación, mediante la entrega del precio, resulta claro que la notificación no fué previa, e incumplido este requisito, el traspaso era ilegal (D. I.).

56. **TRASPASO ILEGAL: EXTREMOS QUE DEBIERON NOTIFICARSE:** *Con su propósito de traspasar debe el arrendatario notificar al arrendador el precio del traspaso y separadamente el de las mercancías o enseres que pretenda vender. No haciéndolo así, la notificación está mal hecha, el traspaso es ilegal y procede la resolución del contrato. [Sentencia 30 octubre 1952.]*

**OBSERVACIONES:** Dado el concepto de traspaso del artículo 44 como "cesión mediante precio de tales locales "sin existencias", y la necesidad del precio cierto a que se refiere el párrafo c) del artículo siguiente, resulta perfectamente clara la doctrina jurisprudencial que tiende a delimitar los verdaderos elementos del negocio jurídico del traspaso, evitando fraudes y simulaciones en perjuicio del derecho del arrendador, cumpliendo lo preceptuado en el artículo 53, que expresamente impone la discriminación de precios (D. I.).

57. **ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: PRÓRROGA DEL CONTRATO EN FAVOR DE LOS HEREDEROS QUE CONTINÚAN EL NEGOCIO:** *No puede negarse el beneficio de prórroga a los que justifiquen ser herederos del arrendatario causante, aunque por serlo tan sólo en muda propiedad, entre el momento de la muerte del causante y el de la consolidación del usufructo, haya mediado un lapso de tiempo en el que poseyera el local y ejerciera el negocio el usufructuario. [Sentencia 13 diciembre 1952.]*

**OBSERVACIONES:** Se interpreta en esta Sentencia el artículo 3.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, que disponía que el beneficio de pró-

rroga forzosa de los contratos de arrendamiento alcanza al heredero del inquilino si continúa en el negocio que éste ejerciera en el local arrendado. La doctrina sentada es, sin embargo, aplicable al artículo 73 de la LAU (J. S.-B.).

58. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR TRANSFORMARLO EN VIVIENDA: *La resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio dispuesta por la Sala sentenciadora, por haber sido transformado aquél en vivienda, no puede combatirse al amparo de la causa tercera del art. 173 de la LAU, alegando que la transformación no tuvo lugar, como no sea impugnando eficazmente la aclaración de hecho que sobre este extremo formuló la propia Sala.* [Sentencia 28 marzo 1953.]

59. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR SUBARRIENDO NO CONSENTIDO: *En los casos de resolución del arrendamiento de local de negocio por causa de subarriendo no consentido por el arrendador, no es preciso demandar al subarrendatario de dicho local.* [Sentencia 26 abril 1953.]

El T. S. declara *no haber lugar* al recurso "... porque, aparte de que tiene reiteradamente declarado esta Sala que no es necesario demandar al subarrendatario en los juicios de desahucio por subarriendo, ya que éste sigue la condición del arrendamiento, aun cuando pueda el subarrendador ("sic", debe entenderse el subarrendatario) ser tenido como parte en el pleito si lo solicitare a título de tercero que tiene interés en el asunto, es lo cierto que la exigencia de demandar en los casos de resolución de contrato se limita al cesionario de vivienda y, por lo tanto, no hay razón de analogía que obligue a demandar al subarrendatario de local de negocio" (Considerando 4.º).

60. RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: POR PRESUNCIÓN DE SUBARRIENDO O CESIÓN ILEGAL: PRUEBA INDICIARIA: *La colocación por el arrendatario del local de un rótulo distintivo de otro comerciante que con anterioridad cerró el establecimiento donde ejercía igual industria; la presencia de éste en el local por aquel arrendado; el embargo dirigido contra él en el mismo local, y la existencia de separaciones de distintos compartimientos hechos en el referido local, son hechos de los que lógicamente se infiere, por aplicación del artículo 1.253 C. c., la existencia de un subarriendo no consentido por el arrendador, o de una cesión realizada sin cumplir los requisitos que exige el capítulo IV de la LAU, por lo que procede la resolución de la relación arrendaticia según el artículo 149 de la citada Ley.* [Sentencia 24 marzo 1953.]

Presentada por el propietario demanda de resolución del arrendamiento al amparo del artículo 149 de la LAU, por entender se había producido un subarriendo o cesión de local a favor de tercero. el arrendatario niega la existencia de estas relaciones jurídicas alegando que compró a dicho tercero el "nombre comercial" que como rótulo figuraba en su establecimiento y que la presencia de este comerciante en el mismo res-

ponía a un contrato de asesoramiento técnico que con él había celebrado. El Juzgado y la Audiencia no dan lugar a la demanda. Interpuesto por el demandante recurso de injusticia notoria al amparo de los números tercero y cuarto del artículo 173 LAU, el T. S. *da lugar al recurso*, decretando la resolución del contrato de arrendamiento por las razones antes extractadas, añadiendo el último considerando:

“que en la sentencia recurrida, al no apreciarse como prueba la presunción establecida, por tratar de deducir de los hechos que estima probados, la calificación de un contrato, en vez de otro hecho, como es el que lógicamente se infiere, que es el uso de parte del local por don F. C., se ha infringido, por no haberle aplicado al caso, el artículo 1.253 del Código civil, causa del recurso tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que alegada como del interpuesto obliga a dar lugar al mismo.”

61. SUBARRIENDO: CALIFICACIÓN: *El contrato en virtud del cual la Sociedad arrendataria de un “cine”, se desentiende de la gestión y de toda responsabilidad en la explotación, que transfiera a un tercero, percibiendo por la transferencia un precio cierto y determinado en dinero, no constituye un arrendamiento de los servicios del tercero, sino un subarriendo del “cine”.*

SUBARRIENDO: CALIFICACIÓN. CONTRATO MIXTO: *Los pactos, cláusulas y condiciones insertas en un contrato de subarriendo, no borran la figura principal, aunque tales pactos, cláusulas o condiciones coincidan con otras figuras contractuales adheridas a la principal, constituyendo el llamado contrato mixto.*

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO POR SUBARRIENDO NO CONSENTIDO: REQUISITOS: *La acción resolutoria del arrendamiento nace del hecho de haberse subarrendado, sin que sea precisa la duración ni la subsistencia del subarriendo al tiempo de ejercitar la acción.* [Sentencia 17 febrero 1953.]

El T. S. declara *haber lugar* al recurso de injusticia notoria interpuesto, siendo interesante reproducir aquí el siguiente pasaje del tercer considerando de la sentencia: “... con el contrato de subarriendo... son compatibles los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente los contratantes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, pactos, cláusulas y condiciones, que, a su vez, por la amplia libertad que, dentro de los límites señalados, permite dicho precepto legal pueden coincidir con otras figuras contractuales adheridas a la principal, constituyendo el llamado contrato mixto, sin borrar esa principal, que en el caso en cuestión es, según lo expuesto, el subarriendo...”

62. SUBARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: CALIFICACIÓN: *La existencia de una deuda de la arrendataria a favor de la ocupante de un local des-*

*tímado a hostelería no prueba que entre aquélla y ésta exista el convenio invocado por la recurrente para desvirtuar la afirmación hecha por el juzgador de que la ocupante del local lo era en virtud de subarriendo; ni es concluyente tampoco, a tal efecto, la presentación de una instancia a la Dirección General de Turismo, en la que se solicita autorización de este organismo para que la ocupante del local desempeñe el cargo de regente o administradora del negocio, instancia que, además de haber sido presentada muy poco antes de entablada la demanda, no fué resuelta, ni concedida la autorización que en ella se solicitaba. [Sentencia 24 febrero 1953.]*

63. SUBARRIENDO DE LOCAL DE NEGOCIO: PRUEBA: MANDATO SIMULADO: *No basta la escritura pública de mandato otorgada por el arrendatario en favor del ocupante del local para contradecir la afirmación del subarriendo hecha por la sentencia recurrida, cuando la Sala sentenciadora, aunque reconoce la existencia de dicha escritura, niega que el mandato conferido en ella tuviera efectividad, ya que, no obstante su otorgamiento, los ocupantes del local actuaban en él por cuenta propia. [Sentencia 10 junio 1953.]*

El Tribunal Supremo declara *no haber lugar* al recurso de injusticia notoria interpuesto, considerando "que la sentencia recurrida declara que el arrendatario a mediados de 1946 subarrendó, sin autorización del arrendador, en el precio de 900 pesetas mensuales, el cuarto que llevaba en arrendamiento a D. M. A. y D. J. R., fundando tal declaración en que estos habían venido ejerciendo en nombre propio la industria de sastrería en el local arrendado; anunciándose en el expresado local y cobrando facturas en que se indicaba la calle y número de la casa en que tal industria se ejercía, habiendo sido, además, expresamente reconocido el hecho del subarriendo por los propios subarrendatarios y contra tal apreciación de prueba se formula el recurso que se ampara en la causa cuarta del artículo 173 de la LAU, y que se funda en el mandato que en 15 de octubre del expresado año 1946 otorgó el arrendatario en favor de D. M. A., por virtud de cuyo mandato le facultaba para que rigiera el negocio de sastrería establecido en el local mencionado, según consta en la escritura pública en que tal mandato se otorgó, pero para que dicho documento pudiera contradecir la afirmación del subarriendo hecha por la sentencia recurrida hubiera sido necesario demostrar que en la fecha en que tal escritura fué otorgada, la industria de sastrería instalada en el repetido local correspondía al arrendatario y no había sido cedida a otras personas, y que el aludido mandatario había ejercido tal industria en nombre del mandante, pero como la Sala sentenciadora, aunque reconoce la existencia de la mencionada escritura, niega que el mandato en ella conferido tuviera efectividad, ya que, no obstante el otorgamiento de aquélla, los ocupantes del local actuaban en él por cuenta propia, sin que esta afirmación de hecho haya sido eficazmente impugnada, tal escritura por sí sola resulta inoperante para demostrar el ma-

nifiesto error en la apreciación de la prueba que se atribuye a la sentencia recurrida, y por ello procede la desestimación del recurso. (Considerando único).

64. SUBARRIENDO: SU EXTINCIÓN: PRECARIO: *Extinguido un arrendamiento, se extingue correlativamente el subarriendo que en aquél se fundó, y al quedar sin efecto el título del subarrendatario, éste se transforma en precarista.* [Sentencia 7 octubre 1952.]

65. PRÉSTAMO USURARIO: V. S. 16 febrero 1952 (19).

66. MANDATO NO REPRESENTATIVO: *Demuestra la existencia de un mandato no representativo, el documento privado por el que el comprador en escritura pública reconoce que el dinero del precio es de su padre y que la adquisición debe entenderse hecha a favor de éste.*

HEREDAMIENTO CONDICIONAL PREVENTIVO: *El heredamiento preventivo vincula a los padres entre sí, impidiéndoles otro heredamiento, pero no crea una situación definitiva en relación a los hijos nacederos, ya que su eficacia depende de que los otorgantes fallezcan sin testamento.*

SIMULACIÓN PARCIAL Y ABSOLUTA: *Por causa de simulación puede una compraventa ser nula en una parte, y válida, sin embargo, en la restante, tratándose de un contrato con objeto múltiple y divisible.*

SIMULACIÓN Y PROTECCIÓN REGISTRAL: *No puede ampararse en el artículo 34 L. H. el adquirente en un contrato que se anula por simulación, porque ni es título realmente oneroso la compraventa absolutamente simulada, ni ante los hechos probados de la simulación cabe mantener la presunción de buena fe del adquirente.* [Sentencia 3 junio 1953.]

José compra en escritura pública unas fincas y en documento privado de la misma fecha reconoce que el dinero del precio era de su padre, a quien en realidad pertenecían las fincas, comprometiéndose, además, a reconocer en instrumento público que tal adquisición debía entenderse hecha e inscribirse, por tanto, a nombre de su padre.

En la escritura de capitulaciones matrimoniales de sus padres, y en virtud de un heredamiento condicional preventivo, José resultaba designado "hereu" en cuanto primogénito. Pero el padre fallece bajo un testamento en el que, apartando con su legítima a José, instituye heredero al otro hijo, Eudaldo.

Este trata amistosamente que su hermano reconozca efectividad al documento privado y puedan incluirse en la herencia del padre las fincas adquiridas. Tres días después de celebrarse sin avenencia el preceptivo acto de conciliación, José vende a Carlos, junto con otras, las fincas en cuestión.

Entablada la demanda por Eudaldo, el Juzgado la estima declarando simulado y, por tanto, inexistente el contrato de compraventa celebrado entre José y Carlos, ordena la cancelación de las inscripciones causadas en el Registro de la Propiedad a favor de éste y condena a José a otorgar la correspondiente escritura a favor de su hermano Eudaldo.

La Audiencia, en apelación, confirma en todas sus partes la sentencia del Juez, e interpuesto recurso de casación por infracción de ley el Tribunal Supremo declara *no haber lugar* al mismo.

CONSIDERANDO: Que uno de los problemas fundamentales planteados en este pleito tiende a investigar el sentido jurídico que cabe atribuir al documento privado suscrito por el demandado y por su padre el mismo día en que aquél había otorgado escritura pública de compra de fincas y un censal, expresando dicho documento privado que el dinero para la compra lo había facilitado el padre y se obligaba el hijo-comprador, a petición de aquél, a reconocer en documento público inscribible en el Registro de la Propiedad que la adquisición por él de las fincas debía entenderse hecha a favor de su padre, a quien en realidad pertenecían, términos éstos de exteriorización de voluntades que el actor, y también la sentencia recurrida, configuran en la esfera jurídica como contrato de mandato no representativo, que obliga al hijo a otorgar escritura pública en la que haga constar aquel reconocimiento de adquisición de las fincas para su padre (Considerando 1.º).

CONSIDERANDO: Que la declaración de voluntad contenida en el documento privado es claramente expresiva de que en la escritura de compra actuó el hijo en nombre propio, pero por cuenta e encargo de su padre, esto es, en la forma típica del mandato tal como está concebido en el artículo 1.709 del C. c., pues lisa y llanamente no cabe asignar otra significación al reconocimiento explícito hecho por el hijo de que el dinero para la compra se lo había facilitado su padre y para éste había adquirido las fincas por encargo, indudablemente, verbal y anterior al otorgamiento de la escritura, aunque con posterioridad a ésta se haya hecho constar por escrito ...(), no puede ofrecer duda que, en principio y salvo modificación posterior de lo convenido, el mandatario contrajo la obligación de contratar en nombre propio con el tercero transmitente de las fincas y a completar el encargo otorgando el correspondiente documento en el que reconozca que lo comprado pertenece al mandante, sin que al entenderlo así haya infringido la Sala sentenciadora el artículo 1.717 del C. c., que señala como vulnerado el primer motivo del recurso para llegar a la conclusión de que el hijo compró las fincas para sí, pues no se tiene en cuenta que dicho precepto legal, al contemplar la actuación del mandatario en nombre propio, si bien no concede acción al mandante contra quienes contrataron con aquél, deja a salvo la relación jurídica interna entre mandante y mandatario a efectos de accionar entre sí sobre cumplimiento de las obligaciones que recíprocamente ha contraído, de acuerdo con los artículos 1.718 y siguientes del C. c. (Considerando 2.º).

CONSIDERANDO: Que el hecho de que los padres de los litigantes hayan ordenado su futura sucesión en capítulos matrimoniales instituyendo heredero preventivamente al mayor de los hijos que esperaban tener y que resultó serlo el demandado, carece de trascendencia en el pleito para

enervar la eficacia propia de lo convenido en el repetido documento privado y dar vida a la figura de la donación de los bienes en litigio al hijo demandado como instituido en heredamiento preventivo, ya que esta modalidad del heredamiento catalán, si bien vincula a los padres entre sí a efectos de impedir otro heredamiento de la misma clase, no crea en relación con los hijos nacereros una situación definitiva, pues su eficacia a diferencia de lo que ocurre con el heredamiento hecho por los padres en favor de los hijos que van a contraer matrimonio, depende de que los otorgantes hayan fallecido sin testamento válido con distinta institución de herederos, y es hecho indiscutido que los padres de los litigantes rectificaron su inicial propósito e instituyeron heredero al demandante con reserva al demandado de su cualidad de mero legitimario (Considerando 5.º).

CONSIDERANDO: Que también se discutió en el pleito si es o no inexistente en su aspecto jurídico la compraventa a favor del demandado señor ..... (Carlos) de las fincas que el señor ..... (José) había adquirido por encargo de su padre, y ante el tema planteado, la Sala de instancia, de acuerdo con lo pretendido por el demandante, declaró la inexistencia de la compraventa por simulación absoluta, y este pronunciamiento se combate en el cuarto y último motivo del recurso, no por impugnación de los hechos múltiples que se estiman probados ni por la valoración jurídica que se les ha dado como indiciarios de la simulación o inexistencia real de la compraventa, sino porque en el contrato se comprendieron las fincas a que se refería el documento privado y, además, otras dos que al vendedor pertenecían por distinto título y a los cuales no se había extendido el pronunciamiento de simulación, por lo que estima el recurrente que al ser única la causa de la compraventa no puede ésta ser calificada de válida en cuanto a parte de lo vendido y nula en cuanto a la parte restante; pero esta tesis no es exacta porque se concibe perfectamente que el contrato con objeto múltiple y divisible pueda ser válido o nulo total o parcialmente, en atención a la causa distinta que informe la diversidad de los elementos objetivos del contrato (Considerando 6.º).

CONSIDERANDO: Que en otro aspecto, propugna el mismo motivo cuarto la eficacia de la compraventa, respecto del comprador ..... (Carlos), ya que éste resulta protegido por la fe pública del artículo 34 de la Ley Hipotecaria como adquirente por título oneroso y con buena fe de quien aparecía dueño en el Registro, y en él fué inscrito su título de compra; pero esta tesis es claramente desestimable, porque ni es título realmente oneroso la compraventa absolutamente simulada ni cabe mantener la presunción "juris tantum" de buena fe del adquirente ante los hechos probados y determinantes de la simulación, de los que sin duda se infiere que comprador y vendedor se confabularon para sustraer de las results del pleito que ya estaba anunciado por el acto de conciliación los bienes que son objeto de litigio, y esta finalidad ilícita que persiguieron los contratantes aparentes no la ampara el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (Considerando 7.º).

OBSERVACIONES: Contiene la presente Sentencia interesante doctrina sobre varios problemas, que podemos separar de la siguiente forma:

a) **Mandato no representativo** (V. Considerandos 2 y 3).—El primero y principal problema surgido en esta litis era el de la interpretación jurídica y consiguiente calificación que merecía el documento privado suscrito por José y su padre, respecto de las mismas fincas que aquél adquirió en escritura pública y con igual fecha que ésta.

En la contestación a la demanda se alegaba que el citado documento contenía un préstamo simple, tesis que se abandona en trámite de recurso, sustituyéndola por la de una garantía de la devolución del préstamo o una donación reversible o con los caracteres del heredamiento.

Aun sin dejar de reconocer que existen también algunos hechos que “podrán ser determinantes de algún indicio de que el padre haya querido donar a su hijo demandado el dinero o las fincas compradas...”, el indicio no reviste en el caso de autos los caracteres vehementes de una inequívoca voluntad de donar, excluyente de la voluntad contraria que fluye del documento privado” (Considerando 3.º), el Tribunal Supremo ve claro que en tal documento no hay más que una demostración de que en la escritura de compra el hijo actuaba por cuenta de su padre, aunque en nombre propio. Inmediatamente se ocurre la pregunta de si a esta tesis no supondrá un obstáculo el artículo 1.230. La respuesta ha de ser negativa, pues en el documento privado no se trata de alterar lo pactado en la escritura, sino de hacer constar la verdadera posición jurídica de las partes, plasmando en el documento la relación interna de mandato entre ellas existente.

Aparte su valor particular, la sentencia tiene una importancia general en cuanto viene a unirse a la ya larga lista de sentencias que distingue mandato y representación como instituciones autónomas. En una confusión fomentada por los artículos 1.725 y 1.734, las Sentencias de 27 octubre 1899, 25 abril 1902, 1 julio 1924 y 1 junio 1927, habían considerado a la representación como nota típica, esencial e ineludible del mandato, con olvido del artículo 1.717, del que claramente se desprende la doctrina contraria al establecerse en él la posibilidad de que el mandatario actúe en su propio nombre, es decir, sin poder.

Las diferencias entre mandato y poder y su respectiva autonomía e independencia conceptual y jurídico-práctica, se señalan ya decididamente en la Sentencia de 8 octubre 1927 y se va repitiendo en las de 17 octubre 1932, 16 febrero 1935, 1 febrero 1941, 22 mayo 1942, etc., hasta la más reciente de 18 diciembre 1948.

b) **Heredamiento catalán** (V. Considerando 5.º).—La efectividad del documento privado quería soslayarse por el demandado, alegando su cualidad de “hereu”. La realidad, sin embargo, era que sus padres, en capítulos matrimoniales y para evitar la sucesión intestada, instituyeron heredero “preventivamente” al mayor de los hijos varones que nacieran de dicho enlace, cualidad que recayó en el demandado, José.



El Tribunal Supremo, puntualizando su verdadero carácter, califica de preventivo a este heredamiento, que algún autor ha llamado heredamiento supletorio y Roca y Sastre, condicional preventivo.

Dentro del cuadro de los heredamientos hechos en favor de los hijos nacideros y frente a los llamados "puros", que tienden a fijar de modo definitivo las reglas de la futura sucesión de los heredantes, se encuentra el grupo de los heredamientos condicionales, en los que estas reglas no se establecen en forma absoluta, sino supletoria o condicional, de modo que ceden y pierden valor si los herederos otorgan testamento válido instituyendo a otro heredero, y tienen eficacia sólo en el caso de muerte "intestada" de aquéllos. (Nos referimos a muerte sin haber otorgado testamento, pues es claro que no cabe abrir la sucesión intestada o legítima, existiendo el heredamiento condicional preventivo cuyo otorgamiento habrá debido comunicarse por el Notario autorizante por medio del parte reglamentario, para la oportuna toma de razón en el Registro General de Actos de Última Voluntad).

El Tribunal Supremo señala acertadamente el carácter supletorio del heredamiento preventivo, expresivo de una voluntad sucesoria de tipo subsidiario. Omite, sin embargo, si tal heredamiento en favor de los hijos nacideros cede también ante otro heredamiento a favor de otro hijo que se case, como señala la doctrina y la sentencia de 28 de octubre de 1935.

**Simulación parcial y absoluta (V. Considerando 6).**—La sentencia del Juzgado, estimando la demanda, declaró "simulado y, por tanto, inexistente y sin valor ni efecto alguno, el contrato de compraventa de las fincas y derecho real que se describen y mencionan en el hecho noveno (contrato entre José y Carlos), en relación con el primero de la demanda" (escritura de compraventa en que José adquirió). El fallo parece decretar la inexistencia del contrato respecto de las fincas y el censal, sin resolver la validez o nulidad del mismo respecto de las otras dos fincas que José había adquirido por otro título. El recurrente se opone a la sentencia alegando la imposibilidad del fraccionamiento de la causa "que es una cosa para la totalidad del negocio jurídico". El Tribunal Supremo rechaza la tesis en la forma expuesta en el considerando 6, antes transcrito.

Aunque el Tribunal Supremo casi siempre ha estudiado la simulación en contacto con la doctrina de la causa, no parece que la orientación sea muy acertada, salvo en el caso de la disimulación o simulación relativa. Tratándose de simulación absoluta, "mera apariencia y fórmula", según la sentencia de 15 de febrero de 1944, "con ausencia real de los requisitos esenciales del contrato" (S. 30 junio 1944), acto "en el que faltan los requisitos todos del contrato", como dice la de 12 de julio de 1941, parece más exacto estudiarla bajo el prisma del consentimiento, al recordar que la simulación tiene su encuadramiento inicial en este campo, pues se define (V. Castán I, 689) como "declaración de un contenido de voluntad no real..., etc.", implicando una divergencia consciente entre la volun-

tad interna y la declarada que impide la aparición del consentimiento generador de obligaciones.

Y ya en este terreno se ve claro que en un contrato con objeto múltiple y divisible, puedan coexistir declaraciones de voluntad simuladas respecto de algunos de esos objetos, con un verdadero y propio consentimiento, capaz de crear obligaciones contractuales, sobre otros. Y ya no puede extrañar que en un contrato múltiple con unión meramente externa, como en el caso de autos, pueda darse una simulación parcial y absoluta, a la vez.

d) **Protección registral del artículo 34 L. H. (V. Considerando 7).**— Un último problema queda por resolver: si la declaración de inexistencia del contrato entre José y Carlos afecta a éste, o debe ser mantenida su adquisición al amparo del artículo 34 L. H. Para negarle esta protección registral se fija el Tribunal Supremo en dos de los requisitos del artículo 34: la onerosidad y la buena fe; negando su existencia en el contrato simulado, excluye al co-demandado de la situación especialmente protegida que establece dicho artículo.

Que el adquirente, Carlos, no está protegido por el artículo 34, es cierto. Sin embargo, el Tribunal Supremo desenfoca por completo el problema, o más exactamente, yerra en la causa de la negativa, aun acertando en ésta. En efecto: la falta de protección no procede de que la adquisición de Carlos no sea onerosa o sea de mala fe, sino de **falta de la cualidad de tercero respecto del acto o contrato que se anula.**

Y como no vamos a pretender explicar el artículo 34 y resumir su doctrina como mayor claridad que Roca Sastre, nos limitaremos a transcribir las palabras de este autor (Instituciones, 2.<sup>a</sup> edición, II, 207): “El presupuesto de la actuación del artículo 34... es la existencia de una **segunda enajenación**, el adquirente en la cual es el verdadero tercero. El artículo 34 de la Ley está concebido sobre este doble juego de enajenaciones y así, lo que busca este precepto, es mantener en su adquisición al tercer adquirente, aunque se derrumbe el derecho del otorgante; o sea que si en el título adquisitivo del transferente hay un vicio que destruya su titularidad, esta destrucción no arrastre a quien después adquirió de aquél”.

Para la aplicación del artículo 34 es imprescindible la existencia de dos actos transmisorios sucesivos: A y B. El citado artículo protege al adquirente en el acto B, cualificado con las notas específicas que expresa, manteniéndole en su adquisición a salvo del posible derrumbamiento de la titularidad de su transferente por causas que afectaren a la adquisición de éste, en el acto A, y que no consten en el Registro.

En nuestro caso, la sentencia declara nula la adquisición de Carlos por simulación y, consiguientemente, se cancela la inscripción practicada a su favor. Se anula el acto adquisitivo en que él mismo fué parte, es decir, su propio acto adquisitivo, no el de su transferente u “otorgante”, como exige el artículo 34 para que entre en juego la especial protección del Registro en aras de la llamada fe pública registral. (D. I.).

67. CORRETAJE: CARÁCTER CONSENSUAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: NECESIDAD DE QUE LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS SE EXPRESEN CON CLARIDAD: *Prometido en carta un premio de corretaje a un agente de fincas por su labor de mediación respecto de unas "fincas de mi propiedad... que venderé", es exigible el premio, aunque la venta no se consume por voluntad del vendedor, ya por el carácter consensual del contrato de compraventa, ya porque, de entender que en la frase "que venderé" se encierra una condición suspensiva (cuya existencia, por otra parte, exige que se exprese así con toda claridad), esta condición se entiende cumplida conforme al artículo 1.119 del C. c., por impedir voluntariamente el obligado su cumplimiento. [Sentencia 28 abril 1953.]*

"... que aunque se admitiera la tesis de que la repetida carta contiene una condición suspensiva, ésta habría de tenerse por cumplida según el artículo 1.119 del Código civil que dispone que se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiere voluntariamente su cumplimiento, precepto de indudable aplicación a este caso, toda vez que, según afirma el Tribunal si la venta "no se llegó a consumir fué sólo y exclusivamente debido a su libérrima voluntad y conveniencia" (las del recurrente-vendedor). (Considerando 2).

"... que si del texto de la referida carta no puede deducirse que dichas palabras "que venderé" significan el establecimiento de la condición suspensiva que el recurrente alega, sino simplemente la manifestación de su propósito u obligación de vender, sin que ello obste en ningún sentido a la promesa que hace en firme comprometiéndose a abonar el dos por ciento por las gestiones ya realizadas por el actor, pues para apreciar la existencia de tal condición hubiera sido necesario que se hubiera expresado así con toda claridad, siendo de advertir que, según la apreciación de la Sala, a la que el recurrente no opone infracción de ninguna Ley, la venta se perfeccionó como contrato consensual, por el que se celebró en la misma fecha once de abril; y por tanto, si alguna vez existió tal condición hay que apreciar que quedó cumplida" (Considerando 4).

68. CONTRATO DE COMPROMISO: FACULTADES DE LOS AMIGABLES COMPO-  
NEDORES: EXTRALIMITACIÓN: *Siendo únicas facultades de los amigos  
componedores las que la voluntad de las partes les han conferido en la  
escritura de compromiso, se extralimitan aquéllos al resolver cuestiones  
no sometidas a su decisión y que no son consecuencia lógica y obligada de  
las que se les han planteado. [Sentencia 24 abril 1953.]*

OBSERVACIONES: Concuera con la doctrina de las Sentencias de 6 de abril de 1915, 26 de junio de 1916, 21 de febrero, 13 de mayo y 28 de octubre de 1933; 20 de febrero de 1940, 9 de abril de 1941, 9 de octubre de 1943, y sobre todo, con la expuesta en las recientes de 26 de febrero de 1946 y 23 de febrero de 1948. (D. I.).

69 EL CONTRATO DE COMPROMISO: RECURSO DE CASACIÓN CONTRA EL LAUDO: CAUSAS: *Ni el desacierto en la decisión, ni la abstención de re-*

*solver alguno de los puntos que se habían sometido a ella, constituyen extralimitación o abuso de poder de los amigables componedores, a los efectos de la causa 3.ª del artículo 1.691 de la LEC. [Sentencia 25 septiembre 1953.]*

El Tribunal Supremo declara *no haber lugar* al recurso, de casación, fundándose en que "... toda la impugnación del laudo se traduce en censura de lo resuelto por los amigables componedores o en su abstención de decidir algunos de ellos y ni el desacierto, ni la abstención constituyen extralimitación o abuso de poder de los arbitradores en el sentido de haber resuelto puntos no sometidos a su decisión, que es el caso previsto en el número tercero del artículo 1.691 de la LEC, en el que se ampara el recurso, ni las deficiencias u omisiones cometidas en el laudo, determinantes de defecto en el ejercicio de la función encomendada a los amigables componedores, ofrece base o fundamento para el recurso de casación, según se infiere, *a contrario sensu*, de los términos en que está concebido el citado artículo de la Ley procesal ya reiteradamente interpretado en este sentido por la jurisprudencia". (Considerando único).

70. TRANSACCIÓN Y RENUNCIA: ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEGISLACIÓN DEROGADA: *Para la renuncia sería necesario que el arrendatario no hubiese obtenido ventaja alguna a cambio de lo que dió o prometió al arrendador. Obtenidas de éste compensaciones equivalentes, no hay renuncia, sino transacción. [Sentencia 14 mayo 1952.]*

"... que el acto jurídico contenido en la escritura pública ( ) es un contrato de transacción ( ) es necesario otorgar plena eficacia a dicho contrato mientras no se declare su nulidad, la que en el presente caso no puede ser estimada ( ) porque para que pudiera entenderse que había por parte del arrendatario verdadera renuncia a los derechos que la legislación de alquileres le otorgaba, sería necesario que no hubiera obtenido ventaja alguna a cambio de lo que dió o prometió al arrendador, pero no cuando obtuvo de éste compensaciones equivalentes a las cosas dadas o prometidas". (Considerando 2).

#### IV. Derecho de Familia.

1. FILIACIÓN NATURAL: RECONOCIMIENTO: ACCIÓN PARA EXIGIRLO DESPUÉS DE LA MUERTE DEL PADRE O MADRE: REQUISITOS DEL ARTÍCULO 137, 2.º, DEL CÓDIGO CIVIL: *Para que pueda tener aplicación, se requiere el concurso de tres requisitos esenciales: aparición de algún documento después de la muerte del padre o de la madre, en el que se reconozca expresamente al hijo; que de dicho documento no se hubiere tenido noticia con anterioridad; y que la acción se deduzca dentro de los seis meses siguientes al hallazgo del documento. El reconocimiento ha de evidenciar por sí solo el propósito deliberado del padre de reconocer al hijo y ha de ser desconocido el documento por quien lo reclama. [Sentencia 8 mayo 1953.]*

"... que las cartas entregadas a la demandante por su madre natural no contienen un reconocimiento expreso de paternidad distinto ni más categórico del que se manifiesta en las numerosas presentadas con la demanda, y por tanto, es claro que no tienen el concepto que el citado artículo ciento treinta y siete como supuesto de la excepción segunda admite, pues de ella se infiere que el reconocimiento ha de evidenciar por sí solo el propósito deliberado del padre de reconocer al hijo, y ha de ser desconocido el documento por quien lo reclama, y mal puede estimarse esta ignorancia, cuando desde tan lejana fecha y siendo mayor de edad la accionante, tenía en su poder documentos en que se hacían idénticas manifestaciones que las que se consignan en los que sirven de fundamento a la demanda, lo que hace inaplicable el precepto invocado." (Considerando 3)

2. OBLIGACIONES DEL TUTOR: RELEVACIÓN DE RENDICIÓN DE CUENTAS; REQUISITOS: *La relevación de la obligación de rendir cuentas, concedida al tutor que obtiene el cargo con la asignación de frutos por alimentos, está condicionada por el cumplimiento del deber de suministrar alimentos al menor con la extensión y contenido que corresponda.*

RESPONSABILIDAD DEL TUTOR: INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS AL PUPILO: EXTENSIÓN: *Solicitándose en la demanda la rendición de las cuentas de la tutela, con entrega de bienes e indemnización de daños y perjuicios que el tutor hubiere causado al pupilo, la pretensión, deducida en la réplica, de que el tutor indemnice a aquél el valor de los alimentos que le debió dar y no le dió, no altera la acción ejercitada en la demanda.* [Sentencia 8 junio 1953.]

3. ENAJENACIÓN DE BIENES DEL SOMETIDO A TUTELA: AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DE FAMILIA: CAUSAS DE NECESIDAD: *No concurren causas de necesidad para que el Consejo de Familia autorice la venta de una casa del incapaz sometido a tutela, cuando sus gastos mensuales son inferiores al montante de una pensión que percibía y contaba además con la renta de dicha casa.*

AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DE FAMILIA: CONCESIÓN HECHA CONTRA LA PROHIBICIÓN LEGAL: *El acuerdo del Consejo de Familia sobre enajenación de un inmueble del incapacitado, adoptado contra la prohibición contenida en el artículo 270 C. c., es inexistente, sin valor ni efecto ninguno.*

ACTOS SIMULADOS EN PERJUICIO DEL SOMETIDO A TUTELA: *El no haberse dado publicidad a la subasta, el haberse adjudicado la finca a un hijo del tutor y hermano del presidente del Consejo de Familia, por precio muy inferior al de la valoración real de la finca, sin que conste la inversión que se haya dado al precio, son elementos indiciarios bastantes para sostener la simulación de la subasta, de la adjudicación y de la escritura de venta.* [Sentencia 23 junio 1953.]

## V. Derecho de Sucesiones.

1. HEREDAMIENTO CATALÁN EN FAVOR DE LOS HIJOS NACEDEROS: CONDICIONAL Y PREVENTIVO: V. S. 8 junio 1958 (III, 66).

## DERECHO PROCESAL

## I. Parte general.

1. COMPETENCIA TERRITORIAL: CUÁNDO PUEDEN PLANTEARSE CUESTIONES SOBRE ELLA: *Pueden plantearse cuestiones de competencia en los asuntos judiciales terminados, cuando la sentencia no es firme.*

COMPETENCIA TERRITORIAL: JUICIO EJECUTIVO POR LETRA DE CAMBIO: *Ejercitándose en juicio ejecutivo una acción cambiaria, la competencia debe resolverse en favor del Juez del lugar en que las letras de cambio utilizadas como título de ejecución estén domiciliadas, tanto más cuando en ese mismo lugar el demandado tiene su domicilio y en él fué requerido notarialmente para el pago.* [Sentencia 24 junio 1953.]

"... el artículo 76 de la Ley procesal preceptúa que no podrán proponerse ni promoverse cuestiones de competencia en los asuntos judiciales terminados por sentencia firme, de lo que, *a sensu contrario*, se deduce que cuando la sentencia no es firme pueden ser promovidas tales cuestiones." (Considerando 2).

"... que en los autos de juicio ejecutivo de los que esta competencia dimana, se utiliza como título de ejecución unas letras de cambio y, por tanto, se ejercita una acción cambiaria que es la que ha de regir la competencia y no las que pudieran derivarse del contrato causal." (Considerando 4).

"... que estando dichas letras domiciliadas en P. donde habían de pagarse, está designada dicha localidad como lugar de cumplimiento de la obligación que se reclama y, en consecuencia, de acuerdo con el Ministerio Fiscal y conforme al artículo 62, regla 1.ª de la Ley procesal, debe atribuirse la competencia al Juez de P., que es además el lugar del domicilio del demandado y el en que éste fué requerido notarialmente para el pago." (Considerando 5).

2. ACUMULACIÓN FACULTATIVA DE ACCIONES: CUÁNDO PROCEDE: *Procede de las que tenga uno contra varios o varios contra uno, cuando tales acciones no puedan ser incompatibles por su origen (nacimiento del mismo título) o por su fundamento (apoyo en la misma causa de pedir).* [Sentencia 8 julio 1952.]

OBSERVACIONES: V. GUASP, "Comentarios...", I, 527.

3. EXCEPCIÓN DE "LITIS PENDENCIA": SU FINALIDAD: CUÁNDO ES ADMISIBLE: *Como medio preventivo de impedir que se dicten resoluciones distintas sobre una misma pretensión, sólo puede proponerse esta excepción cuando en juicio de igual naturaleza está otro Juzgado o Tribunal conociendo de la misma cuestión, de modo que la sentencia recaída en uno produzca la excepción de cosa juzgada en el otro.* [Sentencia 8 marzo 1953.]

OBSERVACIONES: Como dice Chiovenda ("Instituciones", II, 318), del mismo modo que una litis no puede ser fallada más que una vez (*exceptio rei iudicatae*) no pueden perder simultáneamente varias relaciones procesales entre las mismas personas acerca del mismo objeto. De aquí que litis pendencia y cosa juzgada tienen un fundamento común: evitar una repetición inútil de actividad pública. O, según frase de Guasp "ahorrar esfuerzos procesales innecesarios y evitar posibles fallos contradictorios".

La litis pendencia exige identidad de pretensiones, es decir, la triple identidad de sujetos, objeto y causa, razón o título de pedir.

No obstante, sobre la analogía y diferencias entre litis pendencia y cosa juzgada y sus correlativas excepciones, v. Guasp, "Comentarios...", II, 307, nota.

4. REQUISITOS INTERNOS DE LA SENTENCIA: INCONGRUENCIA: AMPLIACIÓN DE LA DEMANDA: V. S. 8 junio 1953 (D. c., IV, 2).

5. EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA: REQUISITOS: *Además de los requisitos del artículo 1.252 del Código civil, es imprescindible que la primera resolución haya adquirido carácter de firme.* [Sentencia 13 octubre 1952.]

Por causa de ruina declarada por la autoridad municipal en expediente contradictorio, se obtiene por el arrendador sentencia de desahucio. En trámite el recurso de apelación se promulga la LAU, y en cumplimiento de la Disposición Transitoria 16, la Sala concede a las partes, plazo de quince días para acomodar sus pretensiones a las normas procesales en aquella establecidas. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de ellas lo verifique, se las considera desistidas de la acción. Devueltos los autos al Juzgado, el demandante insta la ejecución de la sentencia de desahucio, a lo que el Juez declara no haber lugar, quedando firme este proveído.

En un nuevo proceso, el propio demandante solicita el desahucio contra el mismo demandado por idéntica causa de ruina, y el demandado se opone alegando la excepción de cosa juzgada. El Juez declara la procedencia del desahucio y la Audiencia revoca la sentencia, estimando la excepción de cosa juzgada.

Interpuesto recurso de injusticia notoria, el Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso y a la resolución del contrato de arrendamiento, revocando el fallo recurrido en base de la siguiente certera doctrina:

"... que esta excepción (de cosa juzgada) exige, conforme al artículo mil doscientos cincuenta y dos del Código Civil, que entre el caso resuelto por la sentencia invocada y aquél en que se invoque, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas y las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron, siempre, naturalmente, que la pri-

mera resolución haya adquirido carácter de firme, y esta circunstancia no se da en el presente caso por lo que se refiere a la resolución de fondo del pleito, porque la única sentencia que en el anterior se dictó, fué favorable al demandante, dando lugar al desahucio y esta resolución no llegó a lograr firmeza por haber sido tenidas por desistidas las partes, a virtud de lo dispuesto en la Disposición dieciséis de la Ley de Arrendamientos Urbanos." (Considerando 3).

**OBSERVACIONES:** La firmeza (cosa juzgada formal en la doctrina extranjera, V. Chiovenda "Instituciones", I, 116) es un efecto jurídico-procesal de la resolución judicial, y supone la inatacabilidad de tal resolución dentro del mismo proceso en que recayó. Consiste en la preclusión de las posibles impugnaciones ulteriores. (Guasp "Comentarios..." I, 1014, y en el mismo sentido Chiovenda, "Instituciones", I, 409). Supone que contra tal resolución, ya por su naturaleza, ya por haber sido consentida (es decir, no impugnada en el plazo legal), no puede promoverse ninguna pretensión de impugnación, ordinaria o extraordinaria, dentro del mismo proceso. (V. art. 369 LEC). Quedan aparte las llamadas impugnaciones excepcionales.

Que la sentencia adquiera firmeza (inmutabilidad) es condición precisa para que surta "dentro del proceso" los efectos que son su necesaria consecuencia y de los cuales el más importante y trascendental consiste en autorizar su ejecución (Plaza, I, 518), es decir la ejecutoriedad (Guasp, "Comentarios..." I, 1016).

En el caso de autos, y en virtud del desistimiento que tuvo lugar en trámite de apelación, la sentencia del Juzgado no llegó a ser firme. Prueba de ello es la negativa del Juez —confirmada por la Audiencia— a dar curso a la ejecución, efecto, como se ha dicho, primordial de las sentencias firmes.

Y para que la sentencia no pueda ser atacada ulteriormente por vía procesal, que es en lo que consiste precisamente la cosa juzgada, o cosa juzgada material según la terminología germánica (Guasp, "Comentarios..." I, 960), es necesario que aquella sentencia sea firme. La cosa juzgada formal sirve de base para la cosa juzgada material. Esta es la doctrina (Guasp, ob. cit. I, 1128), que el Tribunal Supremo acepta en la presente sentencia. Ya en la de 17 de diciembre de 1927 se dice que "lo primero que se necesita, es que la sentencia sea firme", e incidentalmente, en la de 13 de febrero de 1925. Véase también la de 7 de julio de 1943, en cuanto a la cosa juzgada formal y cosa juzgada material.

6. **POBREZA: PRESUNCIONES:** *No basta aportar certificaciones negativas del Registro de la Propiedad y de las entidades bancarias para establecer la presunción de que el ingreso no es superior al doble del salario de un bracero de la localidad. Tampoco es suficiente el hecho de solicitar el beneficio de pobreza con objeto de exigir una pensión alimenticia.* [Sentencia 30 abril 1953.]

## II. Procesos en especial.

1. **PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO: CUESTIONES COMPLEJAS:** *Las cuestiones complejas cuyo conocimiento y resolución está excluido por la jurisprudencia de esta Sala de los límites del procedimiento sumario de desahucio, no son las consistentes en difíciles o complicadas opera-*



ciones de liquidación, que han de centrarse en la ejecución de sentencia, sino las que resulten de la reciprocidad y variedad de prestaciones a que quedan obligados los mismos contratantes en el negocio jurídico que se discute.

**PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO: APLICABILIDAD AL ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA:** *El juicio de desahucio es aplicable, no sólo cuando lo arrendado es una finca rústica o urbana, sino también cuando se trata de un arrendamiento de industria. [Sentencia 30 octubre 1952.]*

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso, apoyándose en las consideraciones siguientes:

"... que las cuestiones complejas a que parece aludir el demandado, hoy recurrente, centradas en la ejecución de sentencia, se refieren a posibles difíciles o complicadas operaciones de liquidación de existencias de harinas, cupos, reservas, etc., ajenas al vínculo contractual que se resuelve y a las que de ordinario se hallan afectas a terceras personas, y esta complejidad no es a la que alude la doctrina y la jurisprudencia de esta Sala para excluir su conocimiento y resolución de los trámites del procedimiento sumario de desahucio, sino a la que resulte de la reciprocidad y variedad de prestaciones a que queden obligados los mismos contratantes en el negocio jurídico que se discute..." y que "... la tesis que en el recurso se quiere sostener de que el procedimiento de juicio de desahucio sólo puede aplicarse al de fincas, ya rústicas, ya urbanas, es notoriamente insostenible, porque la existencia del arrendamiento de industria, en el concepto jurídico de arrendamiento de cosa, no sólo está admitida por la normal interpretación de los preceptos legales, tanto sustantivos como adjetivos, ratificada por la reiterada jurisprudencia de esta Sala, sino que de manera explícita y con particular denominación se consigna como tal figura jurídica en los artículos 4.º, 5.º y 6.º de la vigente LAU." (Considerando 2.º).

**2. DESAHUCIO: FALTA DE PAGO DE LA RENTA: EXCEPCIONES ADMISIBLES:** *La índole especial y sumaria de los juicios de desahucio, y más cuando se fundan en la falta de pago de la renta, en que la prueba a practicar queda reducida, conforme al párrafo 2.º del artículo 1.579 LEC, a la de confesión judicial o el documento o recibo en que conste haberse verificado dicho pago, no permiten discutir excepciones propuestas improcedentemente, como la que alega la demandada y recurrente, de que los arrendatarios no han sido puestos en posesión de la fábrica arrendada en la forma estipulada en el contrato de arriendo. [Sentencia 21 abril 1953.]*

**3. PROCESO DE DESAHUCIO POR PRECARIO: VALOR PROBATORIO DE LAS AFIRMACIONES HECHAS EN LA DEMANDA EN CASO DE INCOMPARECENCIA DEL DEMANDADO:** *Constituye error de derecho el desconocimiento de la valoración probatoria que el párrafo 3.º del artículo 1.593 de la LEC atribuye, en*

*los juicios de desahucio, a los hechos afirmados en la demanda, en los casos de incomparecencia del demandado. [Sentencia 6 diciembre 1952.]*

El T. S. declara haber lugar al recurso de casación apoyándose en las consideraciones siguientes: "que es cierto que la expresada conformidad (se refiere a la conformidad de las partes litigantes sobre los hechos) no determina por sí sola la procedencia de dar lugar al desahucio pedido en la demanda, porque la misma exige la concurrencia de los requisitos legalmente necesarios para ello, pero si éstos resultan de los hechos, que expuestos por el actor se han de tener como ciertos según la citada disposición del artículo 1.598 LEC, y por ello provistos de igual eficacia que los que de manera expresa se aceptan por las partes, no puede haber duda acerca de que si el sentenciador los desatiende, quedará desconocida la valoración probatoria que aquel precepto asigna a los hechos de la demanda, cuando el demandado de desahucio, citado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 577 de la Ley procesal, no compareciere." (Considerando 2.º)

4. PROCESOS DE ARRENDAMIENTO: COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA: ARRENDAMIENTO DE LOCAL DESTINADO A VIVIENDA EN EL QUE SE EJERCE DE HECHO UNA INDUSTRIA: *Es competente el Juzgado municipal para conocer de la resolución de un contrato de arrendamiento de un local que se alquiló para vivienda, aunque de hecho se ejerza en él una industria. [Sentencia 30 enero 1953.]*

El T. S. no da lugar al recurso y declara que "para determinar la competencia hay que atenerse a los términos del contrato y de la acción ejercitada, sin que las infracciones contractuales que hayan podido cometerse, deban dar lugar a una modificación de las normas determinantes de aquélla, que redundaría en favor del infractor." (Considerando 1.º)

OBSERVACIONES: Se confirma en esta sentencia la doctrina de la de 18 mayo 1949.

### III. Recursos.

1. LA CASACIÓN: SIMULACIÓN DE CONTRATO: CUESTIÓN DE HECHO: *Las cuestiones sobre existencia o simulación de los contratos celebrados son de hecho, están sometidas a las Salas sentenciadoras de instancia y no son recurribles en casación sino del modo que autoriza el número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. [Sentencia 11 abril 1953.]*

2. LA CASACIÓN: ERROR DE HECHO Y DERECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA: V. S. 23 junio 1953 (D. c., I, 9).

8. LA CASACIÓN: MOTIVOS: NÚMERO 7.º DEL ARTÍCULO 1.692 LEC: *El informe dado al Juez por dos facultativos, al que la sentencia recurrida reconoció validez probatoria, puede aducirse como documento demostrativo del error de hecho en que incurrió el juzgador.* [Sentencia 6 junio 1953.]

El T. S. declara haber lugar al recurso, fundándose en "que el motivo tercero del recurso acusa error de hecho en la sentencia recurrida aduciendo como documento demostrativo de tal error el informe de dos facultativos dado al Juez de L. en el sumario que se instruyó por los hechos mencionados y traído por testimonio a estos autos en el que hacen constar que las lesiones sufridas por el actor y su esposa en el referido accidente han durado de doce a quince días, dados los datos que les han sido facilitados y las características de los mismos y los niños (cuatro hijos del actor) por los mismos antecedentes unos cinco días, y si bien tal documento por sí mismo no tiene carácter de auténtico a efectos de casación, como quiera que la sentencia al hablar de accidente en su Considerando primero reconoce "las consecuencias para sus pasajeros que constan en el sumario que se instruyó al efecto entre los cuales viajaban los demandantes en estos autos", es claro que da validez probatoria al contenido de dicho documento que consta en dicho sumario, por lo que hay que apreciar el error de hecho y de derecho alegado que es motivo suficiente, y así se declara, para la casación de la sentencia." (Considerando 3.º)